

#### Plan de la présentation

- Introduction de **Damien Guiguet**, Maire de Meylan et **Yannik Ollivier**, Vice-Président de la métropole de Grenoble
- Les acteurs du projet
- Présentation du site et du périmètre du projet
- Quelques dates clés permettant de bien comprendre la genèse et la logique du projet
- Les règles qui s'imposent au projet
- La démarche de concertation proposée
- Conclusion
- **D**ébat



## Les acteurs du projet ...



#### Les acteurs du projet

- Les acteurs publics :
  - Grenoble Alpes Métropole dont le rôle est :
  - → L'encadrement réglementaire de la concertation
  - → La prise en charge de la procédure d'évolution du PLU dans le cadre de ses nouvelles compétences
  - → Définir la politique de l'habitat (Programme Local de l'Habitat)
  - → Assurer la compatibilité du projet avec les politiques métropolitaines
  - La Ville de Meylan dont le rôle est de :
  - → Garantir la cohérence du projet PLM avec le Projet de Ville



#### • Un acteur privé :

- CODEVIM dont le rôle d'aménageur consiste à :
- → Définir la "forme" du projet en concertation avec les parties prenantes
- → Réaliser les travaux de viabilisation : réseaux, voiries, espaces verts
- → Céder les lots à bâtir aux promoteurs et bailleurs sociaux

#### CODEVIM se fait accompagner par une équipe de professionnels :

Conseil gestion de projet : Sonia Childéric

Concertation : New Deal

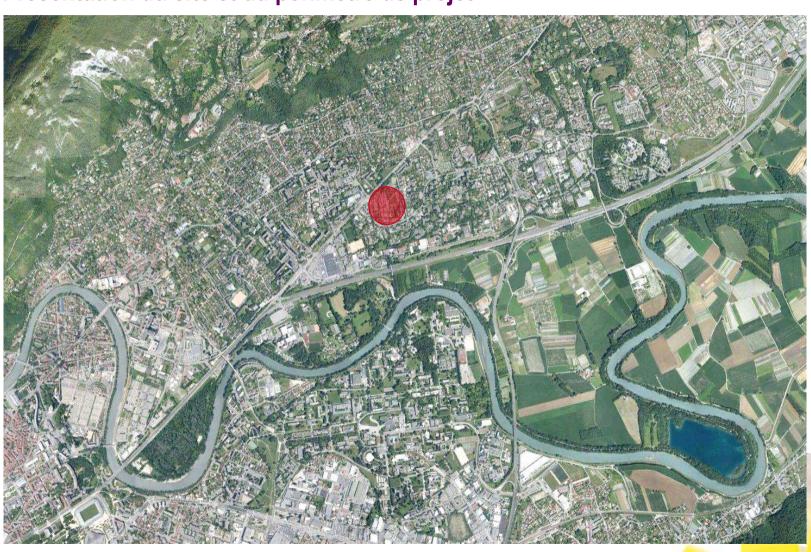
Urbanisme - conception : Groupe 6

Environnement hydraulique : Setis

o Environnement énergie : Adret

Conception voirie, réseaux et espaces verts:
 CM Aménagement

## Présentation du site et du périmètre de projet



## Présentation du site et du périmètre de projet



Ligne TC structurante



Services publics



Polarités commerciales

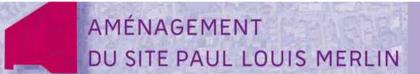






- Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan
  - 4 grands objectifs affichés :
    - Recouvrer un *dynamisme démographique* : +/- 20 000 habitants en 2025
    - Maintenir le *dynamisme économique* : ICE de 168,3 (Insee 2012)
    - Maintenir le caractère de ville nature : sanctuarisation de certains parcs et espaces verts
    - Organiser une mobilité plus durable : développement de la part modale des TC et organisation d'une épine dorsale en Tram ou TCSP sur l'avenue de Verdun
  - La traduction opérationnelle en matière d'habitat : un effort de construction de
     2 500 logements + un engagement fort en faveur du logement aidé
  - La stratégie urbaine : une approche différenciée de la répartition de l'effort de construction et de la densification : des quartiers confortés dans leur morphologie actuelle + 3 pôles principaux qui supportent l'effort de construction.



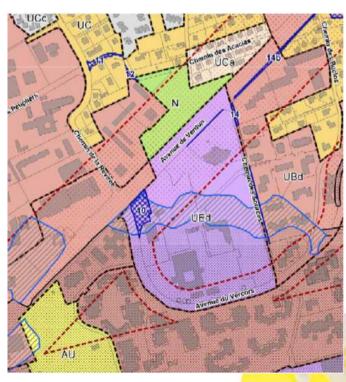


• Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan

Avril 2012 : approbation du Plan Local d'Urbanisme de Meylan

 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui reprend les grandes orientations du Projet de Ville

- La traduction réglementaire du site PLM :
  - Sollicité par la commune, Schneider Electric avait indiqué vouloir rester sur le site PLM
  - *Un secteur classé en Ued* : secteur d'activités à vocation industrielle, tertiaire et commerciale
  - Le secteur est soumis au principe de renouvellement urbain de l'avenue de Verdun



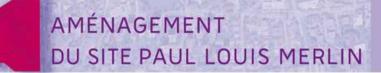


- Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan
- Avril 2012 : approbation du Plan Local d'Urbanisme de Meylan
- Décembre 2012 : approbation du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)
  - Un document de planification à *l'échelle de la région urbaine* : 276 communes, 758 077 habitants
  - Un document qui s'impose au PLU
  - Un document qui a pour vocation de « créer les conditions d'un développement soutenable sur la longue durée, apte à créer des espaces de vie et de proximité pour chacun, capable de conforter l'attrait du territoire en retrouvant de nouveaux équilibres fonctionnels en rupture avec l'étalement urbain et la périurbanisation »
  - Un document qui définit des <u>espaces préférentiels de développement</u>





- Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan
- Avril 2012 : approbation du Plan Local d'Urbanisme de Meylan
- Décembre 2012 : approbation du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)
- Juin 2013 : acquisition du site Paul Louis Merlin par la société CODEVIM
  - Au printemps 2012, SCHNEIDER Electric change de stratégie immobilière et décide de quitter le site PLM pour regrouper une partie de ses activités sur la Presqu'Île de Grenoble. La société lance alors une consultation pour la mise en vente du site PLM.
  - En juin 2013, CODEVIM, société d'aménagement, a acquis, via sa filiale FIP SAS, le site Paul Louis Merlin
  - Les locaux devraient être libérés par SCHNEIDER Electric *fin 2017*
  - CODEVIM envisage de réaliser une opération de renouvellement urbain et aménager un quartier mixte mêlant habitat et économie avec
    - Une opération d'aménagement pour l'habitat sur la partie nord du site (4,8 ha)
    - Le maintien de la vocation économique du site sur la partie sud (2,6 ha)



- Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan
- Avril 2012 : approbation du Plan Local d'Urbanisme de Meylan
- Décembre 2012 : approbation du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)
- Juin 2013 : acquisition du site Paul Louis Merlin par la société CODEVIM
- Janvier 2015 : transformation de la Métro en métropole
  - La Métro : une des 9 métropoles de droit commun créées par décret à l'issue de l'adoption de la loi du 27 janvier 2014 (Modernisation de l'Action Publique et Affirmation des Métropoles)
  - La Métropole a acquis automatiquement la compétence « Aménagement de l'Espace Métropolitain » qui inclut l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui se substitue, une fois adopté, aux documents de planification des communes.





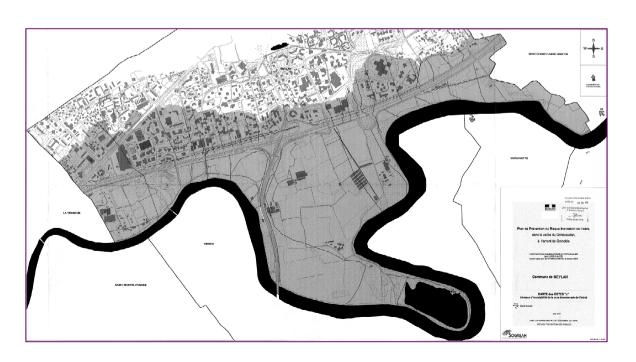
- Janvier 2011 : adoption du Projet de Ville de Meylan
- Avril 2012 : approbation du Plan Local d'Urbanisme de Meylan
- Décembre 2012 : approbation du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)
- Juin 2013 : acquisition du site Paul Louis Merlin par la société CODEVIM
- Janvier 2015 : transformation de la Métro en métropole
- Avril 2016 : délibération du Conseil métropolitain définissant les objectifs pour le projet et les modalités de concertation.
  - La réalisation du projet de renouvellement urbain nécessite une modification du règlement écrit et graphique du PLU de Meylan
  - Cette opération servant l'intérêt général fera l'objet d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU (articles L 153-54 et suivants et R 153 et suivants du code de l'urbanisme)
  - La loi ALUR du 24 mars 2014 précise que les *projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable*
  - La délibération du Conseil métropolitain du 1<sup>er</sup> avril 2016 :
    - Approuve les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site PLM
    - Définit les modalités de la concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme

# Les règles qui s'imposent au projet



## Les règles qui s'imposent au projet

- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère
  - Le PPRI a été adopté par arrêté préfectoral le 30 juillet 2007
  - Les objectifs des Plans de Prévention des Risques sont définis par les codes de l'Environnement. (Risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les tempêtes ou les cyclones)
  - Il établit des cartes d'aléas (zones d'aléa faible, zones d'aléa moyen, zone d'aléa fort) qui
    déterminent les capacités à construire





## Les règles qui s'imposent au projet

#### Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère

Le site de PLM est impacté par le
 PPRI de l'Isère qui définit 3 zones distinctes :

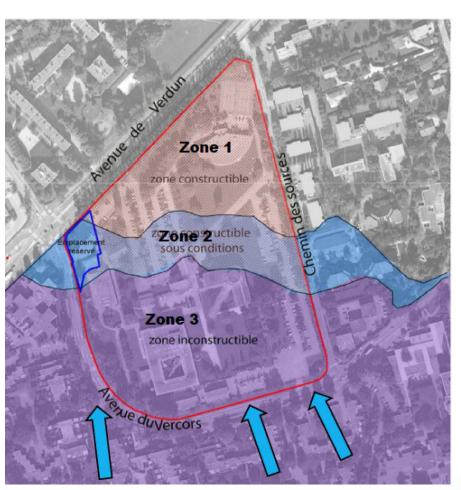
Zone 1: constructible

Zone 2 : constructible sous conditions

Zone 3: inconstructible

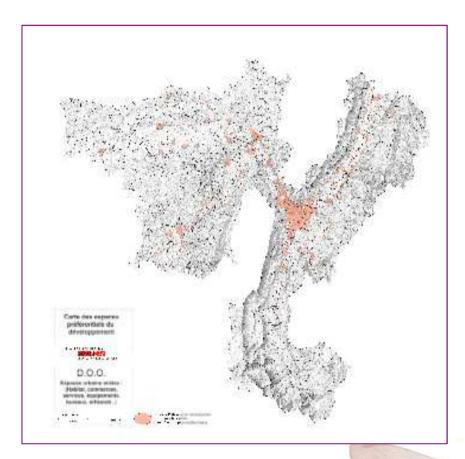


La zone inconstructible permet uniquement le maintien et le réaménagement du bâti existant



## Les règles qui s'imposent au projet

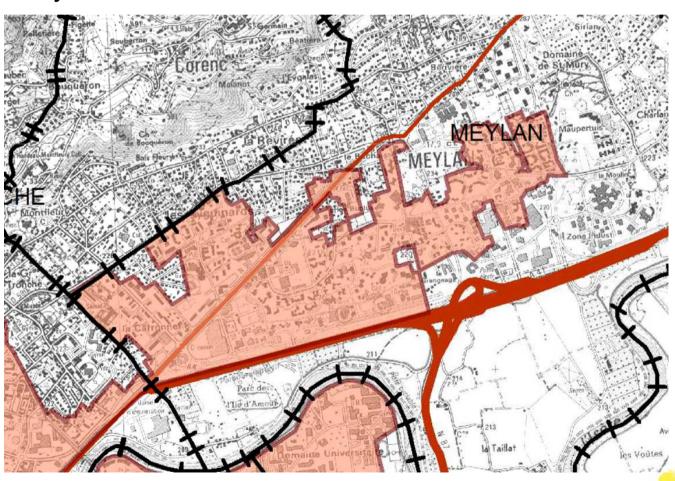
- Le Schéma de COhérence Territoriale
- Adopté en décembre 2012, le SCOT de la région grenobloise a défini des Espaces Préférentiels de Développement.
- « Le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisée en priorité au sein des espaces préférentiels de développement (...) en réinvestissant le tissu bâti (renouvellement, réhabilitation) ainsi que le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs »
- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins être égale aux valeurs suivantes:



Pour l'agglomération grenobloise (cœur d'agglomération, polarités et pôles principaux) = 0,70 m2 de plancher d'habitat par m2 de superficie de l'unité foncière pour les opérations à dominante habitat.

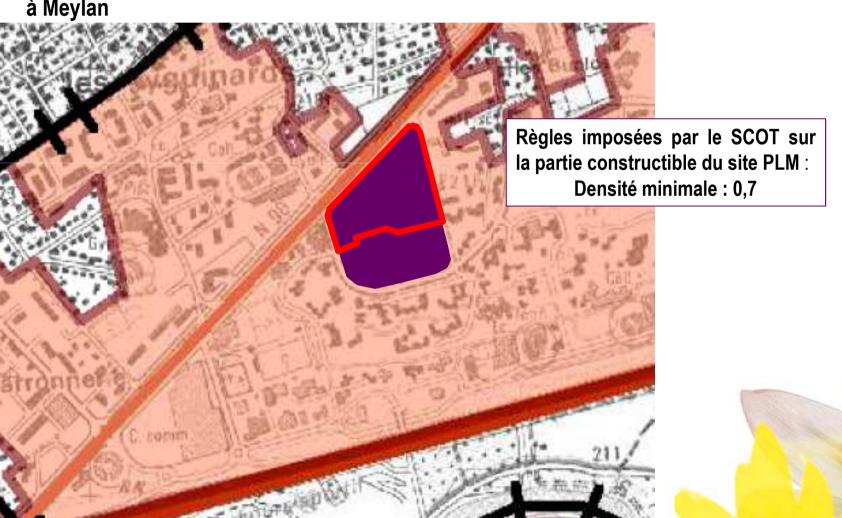
## Les règles qui s'imposent au projet

• Le Schéma de COhérence Territoriale : les espaces préférentiels de développement à Meylan



## Les règles qui s'imposent au projet

• Le Schéma de COhérence Territoriale : les espaces préférentiels de développement à Meylan

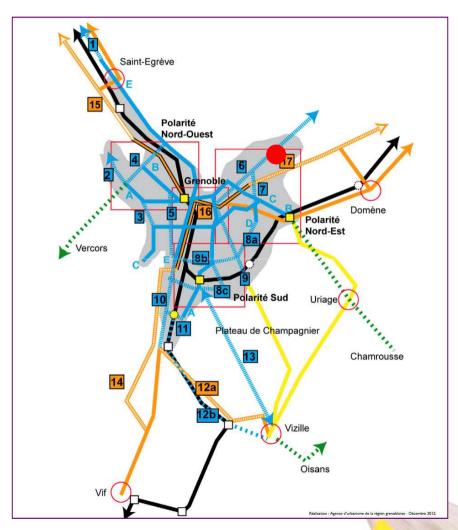


## Les règles qui s'imposent au projet

- Le Schéma de COhérence Territoriale
  - Le site étant en bordure de 2 lignes de transport en commun performants, la C1 et la 6020, (lignes offrant un service au moins toutes les 10min dans chaque sens en heure de pointe) il est inscrit dans un fuseau d'intensification urbaine.

De ce fait, la règle de densité de 0.7 devient un minima pour les opérations à dominante habitat"

TCSP Grenoble-Meylan-Grésivaudan



Orientations du SCOT pour l'organisation des dessertes métropolitaines structurantes

#### Les règles qui s'imposent au projet

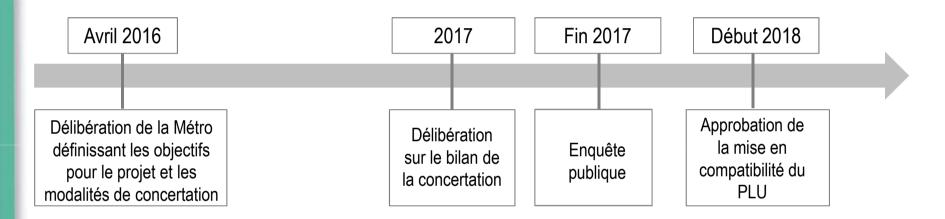
- Le respect des obligations de la loi ALUR et du PLH métropolitain
  - L'objectif de 25% de logements aidés par l'Etat fixé par la loi ALUR n'est pas atteint sur la commune de Meylan
  - Depuis plusieurs années l'action de la commune a permis de réduire le déficit de logements aidés
  - La mutation d'une partie du site PLM en habitat collectif permettra de se rapprocher des objectifs de la loi ALUR
  - Le projet PLM devra être compatible avec les obligations du nouveau PLH 2017-2022 en cours d'élaboration et devra comporter un minimum de :
    - 30% de logements locatifs sociaux
    - 11% de logements en accession sociale à la propriété





## La démarche de concertation proposée

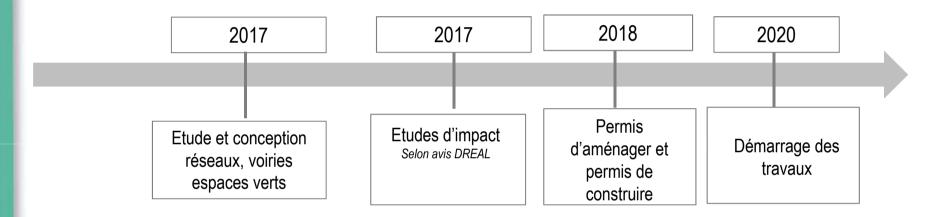
Le planning réglementaire du projet



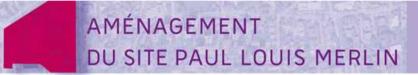


## La démarche de concertation proposée

• Le **planning technique** du projet







- La délibération de la métropole du 1er Avril 2016 :
- 1- Détermine les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du Site PLM :
  - Respecter les obligations de la loi ALUR et du PLH métropolitain : La commune de Meylan présente un déficit de logements locatifs aidés par l'Etat et n'atteint pas à ce jour l'objectif annoncé de 25% fixé par la loi SRU. L'action de la ville a cependant permis de réduire ce déficit pour atteindre un taux aujourd'hui de 14,16%. La mutation de ce site en habitat collectif va permettre de se rapprocher davantage des objectifs imposés par le législateur et d'augmenter à la fois, le taux de logements sociaux sur la commune et le nombre de logements neufs imposés par le PLH.
  - Respecter l'esprit du projet de ville : Atteindre à l'horizon 2025 une population de 20 000 habitants à Meylan, dont il découle la nécessité de maintenir un dynamisme et un effort de construction de l'ordre de 2 500 logements sur le territoire de la commune. Rassembler les nouvelles constructions dans l'objectif de préserver le caractère des quartiers existants.
  - Respecter les obligations du SCOT: Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine de Grenoble fixe un seuil de densité minimal de 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de terrain. Conformément à cette densité, l'objectif du projet est de créer 35 000 m² de surface de plancher.



- La délibération de la métropole du 1er Avril 2016 : (suite)
- 1- Détermine les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du Site PLM :
  - Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique: Le projet contribuera à la valorisation et au confortement de l'économie présentielle sur la commune, ainsi qu'au maintien de l'identité de ville active. Ainsi, sur les 17 000 m² de bâtiments tertiaires et d'activités existants à ce jour, 10 000 m² seront maintenus sur la partie sud.
  - Rapprocher les pôles habitat/emplois/services et favoriser les fonctionnements de proximité :

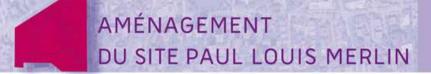
    La localisation stratégique du site en cœur de ville, à l'angle de l'avenue de Verdun (axe structurant),
    et de l'avenue du Vercors, est un véritable atout puisqu'il permet de créer du lien fonctionnel entre
    l'habitat, les pôles commerciaux de proximité (les centres commerciaux de la Revirée et des Buclos), et
    les transports en commun. Les besoins en matière de services générés par cette opération d'habitat
    devront également être évalués.
  - <u>Maintenir l'identité « ville nature »</u>: Le site présente des qualités environnementales significatives, notamment la végétation et la présence de l'eau (trames vertes et bleues). Le projet devra préserver ces qualités pour conforter le caractère de ville nature.
  - <u>Valoriser les modes de déplacement doux et transports en commun</u>: Le projet va permettre d'ouvrir le site avec la création d'un cheminement piétonnier et cycles traversant d'est en ouest. De même, il renforcera l'attractivité des transports collectifs et intègrera le projet de desserte de transport en commun en site propre.

## La démarche de concertation proposée

#### La délibération de la métropole du 1er Avril 2016 : (suite)

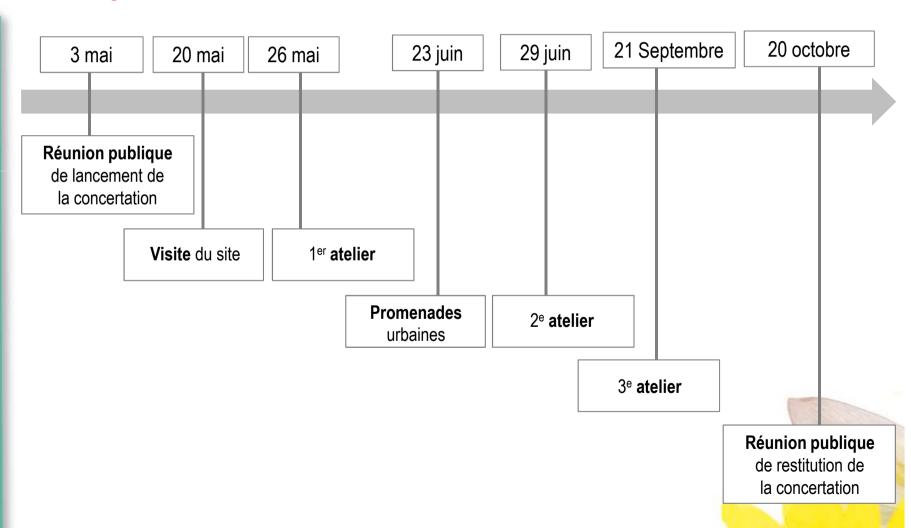
#### 2- Définit au regard de ces objectifs les modalités de concertation :

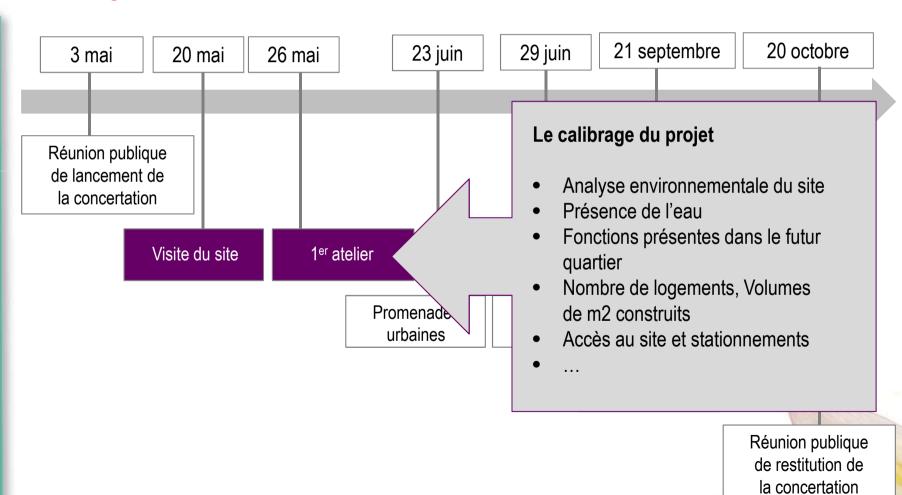
- La concertation préalable prévue par les articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme permettra d'associer les habitants, les associations locales et autres personnes concernées à ce projet et à la mise en œuvre de ses grands objectifs. Ainsi les modalités de concertation sont définies ci-dessous et seront mises en œuvre pendant toute la durée d'élaboration du projet :
  - <u>Plusieurs réunions publiques.</u> À cette occasion, il sera organisé une collecte de questions écrites et/ou suggestions écrites lors de chaque réunion publique afin de pouvoir apporter des réponses par thématique lors de la séance plénière suivante.
  - <u>Une parution de synthèse de chaque réunion publique</u> en ligne sur les sites internet de la Métropole et de la commune de Meylan.
  - <u>Une visite à pied du site PLM</u>, dont l'objectif est la découverte du site.
  - <u>Une promenade urbaine</u> de sensibilisation de la population sur les formes urbaines à Meylan.
  - .../...

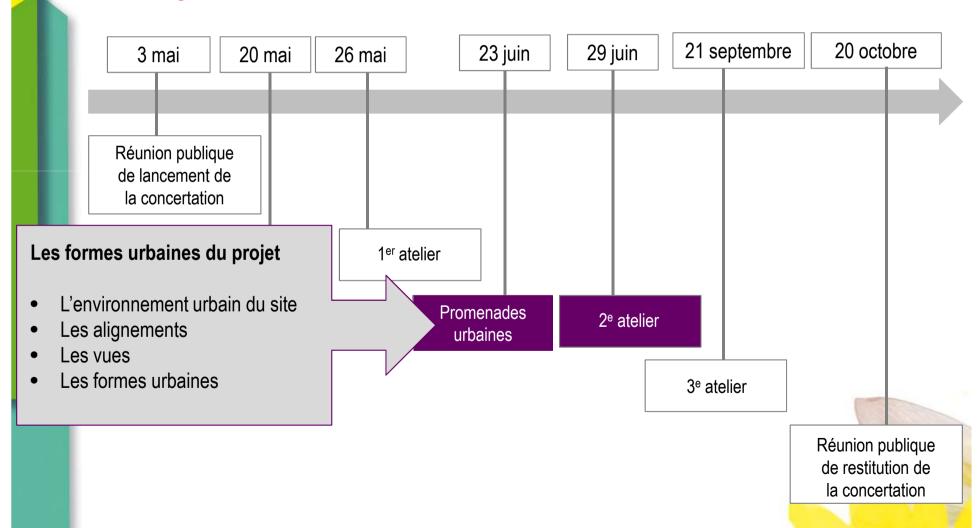


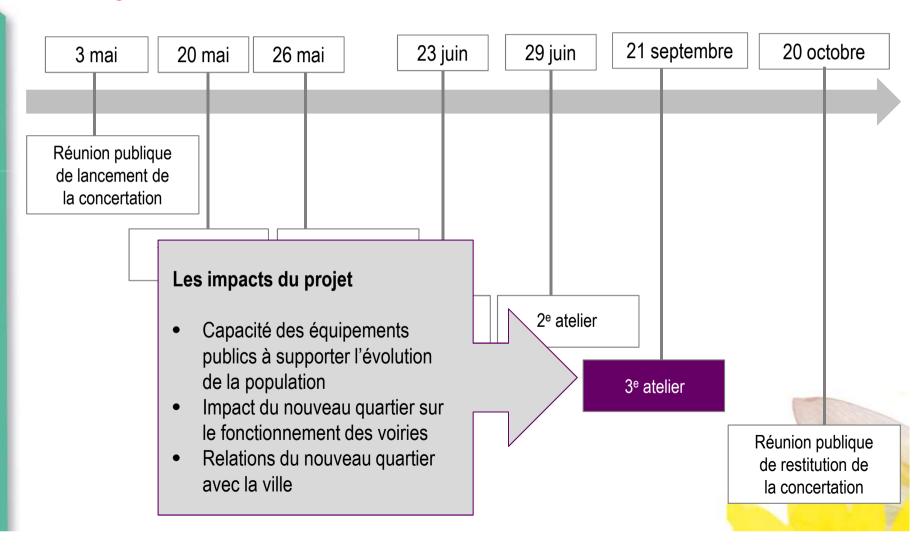
#### La délibération de la métropole du 1er Avril 2016 : (suite)

- <u>Des points d'étape du projet</u> seront mis en ligne sur les sites internet de la Métropole et de la commune de Meylan.
- <u>La consultation du projet disponible et accessible au public</u> en mairie de Meylan accompagné d'un registre pour recueillir les observations. Le projet sera également mis en ligne.
- La mise à disposition d'une adresse mail pour recueillir les observations.
- <u>La possibilité pour le public de laisser ses observations et propositions par courrier</u> adressé à Monsieur le Président (Grenoble-Alpes Métropole – 3 rue Malakoff - 38 000 Grenoble) en précisant en objet « Concertation préalable projet PLM ».
- <u>Une réunion avec les acteurs économiques</u> du territoire pour évaluer leurs attentes en termes de développement économique.
- *Une consultation du SMTC* sur les objectifs relatifs aux modes de déplacements.









## Conclusion...

