

Meylan, le 5 octobre 2017

Monsieur Christophe FERRARI
Président
Grenoble-Alpes Métropole

Avis de MeyDIA et Les Verts de Meylan sur le Projet de Ville Acte 2 de la ville de Meylan

Parties prenantes de la concertation sur le Projet de Ville Acte 2 organisée depuis plusieurs mois par la commune de Meylan, les deux associations MeyDIA et Les Verts de Meylan se proposent de mettre l'accent sur un certain nombre de points à destination des élus de la Metro dans le cadre de la préparation du PLUI.

La commune a lancé début 2017 une démarche d'actualisation de son Projet de Ville de 2010, compte tenu notamment des évolutions réglementaires (adoption du SCOT, passage en Métropole, projets de PLUI, PLH, PDU).

Nous faisons le constat que les objectifs affichés du Projet de Ville Acte 1 n'ont pas été atteints :

- La commune de Meylan n'a pas retrouvé un réel dynamisme démographique, l'urbanisation qui se poursuit depuis quelques années n'est pas maîtrisée et la commune mérite chaque jour un peu moins son appellation de ville nature.
- Le PLU adopté en 2012, traduction réglementaire de ce projet de ville acte 1, montre ses limites et ses faiblesses, puisqu'il autorise toutes les dérives que nous voyons dans les programmes immobiliers récents et en cours de construction.
- Malgré des efforts de construction importants consentis, la ville conserve un gros retard en matière de logements sociaux la mettant en défaut vis-à-vis de la loi.
- Enfin, les équipements communaux n'ont pas fait l'objet de programmes de rénovation, bien au contraire.

Nous rappelons ci-dessous les objectifs du Projet de Ville Acte 2 :

- Produire un guide de recommandations et de propositions de règles pour les futures opérations d'aménagement et de construction dans la commune ainsi qu'une carte des espaces à sanctuariser dans le cadre du PLUI.
- Proposer pour le secteur de la Carronnerie un projet d'OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUI Intercommunal
- Analyser les opportunités et les enjeux d'évolution du secteur intégrant le tracé préférentiel du TCSP, l'aménagement de PLM et l'évolution du secteur de la fac de pharmacie en proposant un projet d'OAP Cœur de ville dans le cadre du PLUI.

L'avis des deux associations

Les enjeux climatiques

En préambule nous attirons l'attention sur le déficit de prise en compte dans la définition des règles d'urbanisme qui ont été discutées dans cet acte 2 du projet de ville des phénomènes liés au changement climatique (périodes de canicule, événements météorologiques majeurs). Le réchauffement climatique étant deux fois plus rapide dans les vallées alpines, il s'agit pourtant d'un enjeu majeur.

Un PLUI structuré par des OAP

Le PLU de 2012, comme nous l'avons évoqué plus haut, a eu pour conséquence une urbanisation morcelée "à la parcelle", peu respectueuse de la nature, au seul profit des promoteurs, sans réel souci de renforcer la cohésion sociale territoriale. Et surtout, ce PLU a laissé la commune s'urbaniser sans vision d'ensemble au niveau de la commune (traitements des espaces publics, équipements, mobilité).

Il nous paraît donc indispensable que le PLUI puisse se structurer autour d'OAP pour une urbanisation plus cohérente. A l'usage, les OAP issues de la loi SRU et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et bien adaptés. Elles permettent de traiter l'aménagement des espaces publics, ce que ne permet pas l'aspect purement réglementaire d'un PLU. Quand elles portent sur des quartiers ou des secteurs, les OAP sont le principal outil de projet d'aménagement d'un PLU visant notamment, pour les secteurs en renouvellement urbain, comme à Meylan, à une prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit.

- ✓ Nous approuvons la création d'une OAP intégrant l'avenue de Verdun, le site PLM, le site de la faculté de pharmacie, les Buclos. Il nous paraît indispensable de réfléchir au nombre de logements et d'emplois sur l'ensemble de cette zone et non pas sur la seule parcelle de PLM.
- ✓ Nous sommes opposés à une OAP sur le secteur de la Carronnerie qui comprendrait des projets d'urbanisation de la plaine Taillat (secteur Athanor) comme cela avait été envisagé dans le projet de ville acte 1, projets d'ailleurs rendus impossibles aujourd'hui par l'existence du PPRI. Par contre nous sommes favorables à une OAP sur l'ensemble du secteur de la ZA des Buclos. Ce point n'a pas été débattu dans le projet de ville acte 2.
- ✓ La requalification en cours d'Inovalée (secteur de renouvellement urbain) n'a pas fait l'objet d'un point d'étape dans l'acte 2. Il nous paraîtrait indispensable de mettre en place une OAP sur le secteur sud (Schneider M4, salle Décibeldonne, chemin du vieux chêne...) pour réussir la requalification de la partie économique. Sur ce même secteur sud d'Inovalée le projet de ville ne prévoit pas de limite de hauteur des bâtiments ce que nous contestons.
- ✓ Nous proposons la création d'une OAP sur le Bas-Charlaix à l'occasion du prolongement de la ligne C 1. Cela permettra de réfléchir à une urbanisation type habitat intermédiaire intégrée dans un secteur essentiellement pavillonnaire (cf. action n° 18 du PLH : expérimenter l'urbanisme collaboratif pour l'évolution de tissus pavillonnaires).

Un PLUI intégrant un PLH amendé

Prenant en compte la rareté du foncier disponible à Meylan, nous proposons de diminuer l'objectif de construction affiché au PLH de la Metro tout en respectant la loi SRU :

- ✓ Construire 115 logements /an au lieu des 130 prévus au PLH soit 690 logements sur la période 2017-2022 au lieu des 780 logements prévus au PLH. Ceci en nous référant au SCOT qui préconise 6,5 logements /an pour 1000 hab. pour les communes du cœur d'agglomération.
- ✓ Construire 68 à 70 logements locatifs sociaux /an au lieu des 78 du PLH (+ 4 logements en acquisition-amélioration)
- ✓ Le seuil de déclenchement de construction de logements sociaux (35% à moduler mais jamais inférieur à 25%) sera de 3 logements (et non pas 10 comme actuellement).

Un PLUI conforme aux orientations du PADD

- ✓ Nous proposons que tous les quartiers de Meylan contribuent à la mixité sociale avec la construction de logements sociaux pour réduire les déséquilibres actuels entre quartiers. Il faut trouver les formes urbaines les mieux adaptées à chaque quartier mais il ne nous semble pas possible de laisser perdurer ce que nous pourrions qualifier "d'urbanisme de classe" qui concentre le logement social sur certains quartiers. Des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire locatifs sociaux doivent trouver leur place dans les quartiers résidentiels du Haut-Meylan et de Charlaix Maupertuis.
- ✓ Le PADD a affirmé la volonté d'implanter des services de proximité (commerces, écoles, crèches, équipements, ...). Nous réaffirmons notre opposition au projet de regroupement de crèches qui priverait certains quartiers de ce type d'équipement, projet en contradiction évidente aux objectifs de la "ville des courtes distances". Nous demandons que le débat sur le PLUI soit une opportunité pour revoir la capacité des écoles meylanaises à recevoir les enfants des habitants des nouvelles constructions. Les données communiquées lors des réunions du Projet de Ville Acte 2 ont été fortement critiquées par les habitants.
- ✓ Si le guide de recommandations et de propositions de règles pour les futures opérations d'aménagement et de construction dans la commune du projet de ville acte 2 intègre pour une bonne part les règles que nous aurions souhaité voir s'appliquer aux programmes immobiliers récents ou en cours, restent néanmoins plusieurs points non soulevés : les corridors écologiques sont actuellement sans protection juridique, comme les arbres d'ailleurs (réfléchir à un classement en EBC, zone N ? Quid des beaux arbres dans des propriétés privées ? Ex les cèdres dans le haut Meylan qu'il faut préserver ?)

- ✓ Nous partageons le vœu déposé par une conseillère municipale lors de la séance du 3 avril 2017 du conseil municipal à destination de la Metro à propos du renouvellement du DPUr sur la ZAD de Meylan (texte du vœu en annexe).

- ✓ C'est à l'occasion du PLU voté en 2012 que les règles d'urbanisme ont fortement évolué par rapport au PLU de 2005 avec modification du CES (Coefficient d'Emprise au Sol). Par exemple, pour le secteur Buclos-Grand Pré, d'un CES max de 0,1 on est passé à un CES de 0,3 et sur la partie sud de l'avenue du Granier d'un CES max de 0,25 à un CES de 0,5 pour les logements.

Considérons des programmes immobiliers récents : pour l'immeuble Le Prairial, le CES est de 0,53 (le CES max est de 0,6 sur ce secteur) avec plus de 180 logements/ha. Pour le projet Sources 2, le CES est de 0,47 avec plus de 150 logements/ha. Avec des bâtiments de type R+4 ou R+5, on arrive à un coefficient d'occupation des sols recalculé dépassant largement 1.

Lors de la dernière réunion du Projet de Ville Acte 2, la possibilité d'autoriser des hauteurs jusqu'à R+9 a été présentée pour le secteur Buclos-Grand Pré. Notre sentiment est que cela a été mis en place pour ne pas nuire aux projets de l'aménageur du site PLM qui envisage de construire des tours de cette hauteur sur cette parcelle.

Le Projet de Ville Acte 2 prévoit d'appliquer un CES maximum de 25% pour les secteurs résidentiels et de 50% pour les secteurs économiques. Les différents outils dont on dispose dans le PLUI - Coefficient d'emprise au sol, Coefficient de pleine terre, coefficient de biotope, recul par rapport aux limites du terrain, préservation des arbres doivent tenir compte de l'existant, de la configuration du quartier et de la concertation avec les habitants.

- ✓ Dans son chapitre Economie, le PADD donne comme orientation claire de "conforter les pôles stratégiques existants" dont la branche Nord-Est : Inovalée, Domaine Universitaire, CHU.

La principale zone d'activités économiques de notre commune est Inovalée. Lors du projet de ville acte 1, une estimation avait donné une augmentation à long terme de 75 000m² de bureaux supplémentaires. Nous regrettons qu'aucun bilan intermédiaire n'ait été fait à l'occasion de l'Acte 2.

Or, un rapide constat nous permet d'affirmer un risque très élevé de diminution de l'activité économique sur le secteur meylanais d'Inovalée sur les prochaines années :

- une majorité des parcelles requalifiées en habitat (le long de l'avenue du Granier en particulier) a rapidement trouvé preneur ; l'urbanisation "à la parcelle" de ce secteur, sans implication de la collectivité, illustre de manière flagrante ce qu'il ne faut pas reproduire.
- les parcelles qui étaient propriété de la commune "Locazirst" ont été reconstruites (opération Inovalia en particulier) mais la majorité des m² construits sont occupés par des entreprises qui ne correspondent pas à la vocation d'Inovalée (Pôle Emploi – siège de Campenon Bernard).
- pour les parcelles requalifiées en zone mixte, les espaces économiques ont du mal à trouver preneur pour des raisons globales (stagnation de l'économie française, effet d'attractivité de la presqu'île...), et locales (prix du m², absence de parkings pour visiteurs et livraisons...)
- une partie de la zone concernée par la requalification d'Inovalée est dans le périmètre du PPRI

Ce constat nous amène à demander que dans le PLUI, l'ensemble des zones économiques existantes soit préservé. Plusieurs secteurs sont concernés :

- sur PLM, nous demandons que pendant la phase d'élaboration du PLUI, plusieurs scénarios soient établis, dont un conservant les deux principaux bâtiments de ce site. En regard du constat ci-dessus, le scénario préservant ces deux bâtiments nous paraît répondre au mieux à l'orientation du PADD ;
- sur le site de la Société Générale, la réflexion sur l'avenir de cette parcelle (immeuble de bureaux, grand espace de parking) est à travailler dans le cadre de l'OAP ;
- concernant Orange Labs, le départ prévu à moyen terme de cette entreprise nécessite de réfléchir au devenir de cette parcelle en zone PPRI, pour anticiper la transformation de cet espace en "friche économique".

Un PLUI anticipant le futur PDU

Il a été peu question des déplacements dans ce Projet de Ville Acte 2.

- ✓ Le SMTC a décidé d'engager les études de transformation de la ligne C1 en ligne BHNS et de prolongement de cette ligne sur Montbonnot (Le Pré de l'eau). Nous soutenons ce projet qui devrait permettre aux usagers actuels de bénéficier d'une meilleure qualité de service et qui attirera de

nouveaux passagers, ce qui contribuera à réduire les flux automobiles. Nous demandons que l'étude du tracé se fasse en étroite concertation avec les habitants et les entreprises, afin que le tracé retenu satisfasse au mieux les besoins des usagers. Il nous paraît indispensable que la ligne C1 continue à bien desservir les quartiers Charlaix-Maupertuis et Buclos-Grand Pré.

Nos deux associations souhaitent aussi que le SMTC raisonne à plus long terme et que l'étude anticipe la transformation d'une ligne BHNS en ligne de tram Meylan/ Montbonnot. Même si la transformation de la ligne C1 en ligne de tramway (ligne F) n'est pas pour le court terme, nous estimons qu'il est nécessaire d'étudier dès-à-présent cette possibilité, afin de rendre plus facile l'évolution de la ligne de BHNS en ligne de tramway.

- ✓ Il faut transformer la coupure urbaine que représente l'avenue de Verdun en un boulevard urbain avec une circulation apaisée, ce qui suppose un passage à deux fois une voie, un site propre pour les transports communs et un cheminement piétons/cycles de qualité.
- ✓ Faire la ville en créant des cheminements fluides qui accueillent diverses mobilités nous paraît être un enjeu dans les projets urbains d'aujourd'hui. La tendance que nous observons sur notre commune va dans le sens contraire. Les nouvelles copropriétés sont pour la plupart fermées et non traversables mettant à mal la porosité du tissu urbain. Nous pensons qu'il y a nécessité à faire l'inventaire de tous les cheminements piétons/ cycles à la fois sur le domaine public mais aussi sur le domaine privé (servitudes de passage) qui devront trouver une traduction réglementaire pour être pérennisées.

Les deux associations MeyDIA et Les Verts de Meylan émettent le souhait de voir leurs propositions entendues et se tiennent à disposition de tous les acteurs du PLUI.

Les Verts de Meylan

MeyDIA

Jean-Claude Defrenne Président

Philippe SCHAAR

Président

Marie-Odile Novelli Conseillère municipale

Antoine Jammes

Conseiller municipal

Copies : Mme Christine GARNIER, vice-présidente de Grenoble-Alpes Métropole déléguée à l'habitat, au logement et à la politique foncière,
Mme Marie-Josée SALAT, vice-présidente de Grenoble-Alpes Métropole déléguée à l'économie, l'industrie, le tourisme et le rayonnement,
M. Ludovic BUSTOS, vice-président de Grenoble-Alpes Métropole délégué aux espaces publics et à la voirie,
M. Yann MONGABURU, vice-président de Grenoble-Alpes Métropole délégué aux déplacements et Président du SMTC,
M. Yannick OLIVIER, vice-président de Grenoble-Alpes Métropole délégué à l'aménagement du territoire, aux risques majeurs et au projet métropolitain,
M. Damien GUIGUET, maire de Meylan,
Mmes et MM. les conseillers municipaux de Meylan,

Les Unions de Quartier de Meylan
Collectif "Meylan notre Ville"

Annexe

Conseil Municipal du lundi 3 Avril 2017

Voeu concernant le renouvellement du DPUr sur la ZAD de Meylan

Déposé par Marie Odile NOVELLI

Conseillère municipale écologiste groupe AIMeylan

1. La commune de Meylan, soucieuse de prendre en compte les remarques des citoyens concernant l'urbanisation assez massive de Meylan, notamment sur les zones de reconversion économique en habitat, propose que soient appliqués les objectifs du PADD de la Métropole sur la ZAD Inovallée, à l'occasion de l'examen des DIA.

Il s'agit de pouvoir appliquer les objectifs du PADD (lutter contre le changement climatique et engager la transition énergétique, conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi, renforcer la cohésion sociale territoriale) aux constructions programmées ou livrées qui concernent un millier de logements.

2. La préemption veillera à ce que les objectifs du PADD soient en tout ou partie respectés (P8).

Il s'agit par exemple de créer les espaces manquants pour « faciliter les déplacements à pied » (p9 du PADD) par des cheminements piétons..., les espaces verts de jeux pour enfants ou de rencontre (p74 et 75 du PADD), ainsi que les espaces de parkings pour vélos (p17 du PADD) et les emplacements « réservés aux bacs de compost » (p72 du PADD) p17, de créer une salle de réunion dans le futur quartier (Local Commun Résidentiel) qui, bien que destiné à revoir un millier de logements, n'en comporte aucune.

La préemption veillera en outre à ce que soient respectés les objectifs de mixité sociale, et d'accessibilité aux familles

Voeu adopté à l'unanimité