

Enquête publique PLUI

Contribution de Jean-Claude PEYRIN

Conseiller municipal de Meylan

Président du Mouvement des Citoyens Meylanais

Conseiller communautaire

Préambule : la démarche d'aménagement urbain menée par la commune de Meylan de 2009 à 2017 ou « la vision meylanais de l'aménagement urbain »

De 2009 à 2017, en tant qu'adjoint de la commune de Meylan, j'ai eu la responsabilité de mener la démarche d'aménagement urbain de la commune, en concertation avec les meylanais.

Il m'apparaît important de porter à connaissance de la commission d'enquête cette démarche et les orientations de la commune.

Meylan a engagé à la fin de l'année 2009, une réflexion en vue de la définition d'un nouveau projet de ville baptisé « **Meylan réinvente Meylan** ». Cette démarche était motivée par un certain nombre de constats :

- Une baisse de la population
 - De forts enjeux de renouvellement urbain
 - Le déploiement potentiel dans la ville d'infrastructures de déplacements lourdes (rocade nord, tramway)
 - Le constat que la ville était au cœur de plusieurs grands enjeux d'agglomération (études de prospectives urbaines de la Métro, élaboration du SCOT...)
 - Un contexte financier de plus en plus tendu.
- La démarche a été accompagnée **d'une large démarche de concertation ayant mobilisé un nombre très significatif de Meylanais** (plus de 800 personnes). Elle a permis de faire émerger **une vision partagée du devenir de la commune** construite autour de :
 - **l'affirmation d'un modèle meylanais** s'appuyant sur 4 intangibles (Meylan ville multipolaire, Meylan ville nature, Meylan ville active, Meylan ville équipée)
 - **la formalisation d'un véritable projet de ville** structuré autour de 5 grands enjeux :
 - Recouvrir un dynamisme démographique
 - Maintenir le dynamisme économique
 - Repenser le déploiement des équipements et des services
 - Préserver le caractère de ville nature
 - Favoriser une mobilité plus durable
 - **Le choix d'une stratégie urbaine** avec la volonté de déployer une approche différenciée de l'effort de construction et de densification permettant de conforter les quartiers existants dans leur morphologie

historique et de concentrer l'effort de construction dans 3 quartiers : Inovalée, Cœur de Ville, Carronnerie.

- Le Projet de Ville Acte I s'est imposé comme un **document fondateur et consensuel** : Il a constitué le socle sur lequel a été élaboré le **PLU de Meylan** approuvé en avril 2012
- **Il a été le document de référence à partir duquel s'est déployé la politique d'aménagement de la commune au cours des 5 dernières années.**

Au début de l'année 2017, la municipalité a souhaité actualiser cette première génération de son projet de ville et lancé une concertation autour du l'acte II du projet de ville de Meylan.

- Cette initiative avait **deux motivations principales** :
 - **évaluer la portée de l'Acte I** : 5 ans après son adoption, il est apparu nécessaire de mesurer tant quantitativement que qualitativement ce qu'avait produit l'acte I et son impact sur l'évolution de la ville
 - **prendre en compte un certain nombre d'évolutions majeures** de l'environnement de Meylan. Parmi ces évolutions, 4 principales méritent d'être commenté.
 - **La première évolution notable est l'adoption du Schéma de Cohérence Territorial en 2013.** Le SCOT repose sur partis pris, deux piliers majeurs :
 - **reconstruire la ville sur la ville**
 - **lier urbanisme et transport**
 Qu'est ce que ça veut dire ?
 - **reconstruire la ville sur la ville, cela signifie** que l'essentiel des constructions nouvelles doit être réalisée dans des espaces déjà construit et en cœur d'agglomération afin d'éviter de consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels et afin d'éviter le développement de la ville à sa périphérie. Pour cela le SCOT impose, à chaque commune, à la fois un nombre minimum de logements à construire chaque année, pour Meylan c'est 116 logements par an, et des espaces préférentiels de développement de l'habitat avec un seuil de densité minimum : pour Meylan, c'est 0,7 m² de surface de plancher pour 1 m² d'unité foncière.
 - **lier urbanisme et transport** cela veut dire que l'on construit et que l'on densifie à proximité immédiate des infrastructures de transports en commun structurantes. Le SCOT défini clairement ce que sont les axes de TC structurant : pour Meylan, c'est l'Avenue de Verdun qui a vocation à accueillir une ligne structurante et un transport en site propre, et naturellement une part importante des nouvelles constructions doit être réalisée à proximité de cet axe structurant

- **La seconde évolution majeure concerne le changement de doctrine de l'Etat sur la constructibilité des terrains touchés par le PPRI**, une fois les travaux de protection réalisés. Ce changement de doctrine oblige la commune à revoir les modalités de déploiement de l'éco-quartier prévu à la Caronnerie.
 - **La troisième évolution majeure concerne la suppression du COS par la loi ALUR**. Cette suppression pose un réel problème de régulation de l'urbanisation dans le diffus et dans les quartiers dont la commune souhaitait préserver la morphologie et l'identité. Il fallait donc trouver d'autres règles permettant d'encadrer la division parcellaire.
 - **La quatrième évolution concerne l'ouverture à l'urbanisation de tènement à l'origine non destiné à l'habitat**. C'est le cas notamment du site Paul Louis Merlin qui ouvre la perspective de réalisation de 35 000 m² d'habitat au cœur de Meylan
 - **Enfin, la dernière, et non des moindres, concerne la transformation de la Métro en Métropole** au 1^{er} janvier 2015 qui a entraîné le transfert obligatoire de la compétence planification de la commune à la Métropole et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- **Quels sont les apports et les traductions concrètes de l'Acte II du projet de ville de Meylan ?**

- **L'acte II a permis d'élaborer une contribution à destination de la Métropole, négociée avec les habitants, sur les orientations à retenir pour Meylan dans le futur PLU I**. La transformation de la Métro en métropole ne se traduit pas par une simple modification de la répartition des compétences entre l'intercommunalité et les communes : **elle induit aussi une nouvelle manière de travailler**. La démarche qui a été initiée avec l'Acte II du Projet de Ville de Meylan illustre parfaitement cette exigence. Certes la métropole a désormais la responsabilité de l'élaboration du document de planification ; le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui se substituera après son adoption en 2019, à l'actuel Plan Local d'Urbanisme de Meylan. Pour autant, **la commune demeure un acteur incontournable de l'aménagement de la ville**.

La majorité d'alors a engagé cette démarche afin de nourrir la contribution de la ville de Meylan à la construction du PLUI. C'était le moyen de s'assurer que la volonté municipale sera bien prise en compte par la métropole dans l'élaboration du PLUI. C'était aussi le moyen de relayer auprès de la métropole les préoccupations des habitants. Les échelons supra-communaux ; le SCOT, la Métropole via le Programme Local de l'Habitat, imposent à la ville une densification qui peut parfois mettre à mal

le modèle meylanais de ville nature. Les habitants ont clairement exprimé leurs inquiétudes quant à l'évolution récente de la commune et le rythme important des constructions. Les élus ont plaidé pour un urbanisme raisonné, qui fasse que la ville demeure « vivable ». Appuyé par la parole citoyenne la revendication auprès de la métropole n'en a que plus de poids d'autant que la **contribution est particulièrement riche, avec des propositions de règles, mais aussi un travail fin sous formes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs clés de la commune.**

- **L'évaluation de l'Acte I a également été particulièrement riche d'enseignement.** Elle a permis de constater que si d'un point de vue quantitatif, le Projet de Ville Acte I et sa traduction opérationnelle via le PLU de 2012, a parfaitement rempli son rôle avec notamment une production de logements nouveaux conforme aux objectifs affichés, l'analyse qualitative est cependant plus nuancée. **L'enseignement a été qu'un document de planification, aussi pertinent soit-il, n'est pas suffisant pour garantir la qualité des projets.** C'est pour cela que l'Acte II devait également se traduire par **un guide de recommandation, qui traduirait les exigences qualitatives de la commune pour toute opération nouvelle de construction, et qui permettrait de mieux gérer la relation avec les promoteurs et les aménageurs.**

Deux documents sont joints en annexe. 3 défis sont exposés :

- **Conforter le modèle de ville-nature - et non pas de ville-parc, comme on le retrouve dans le PLUI.**
- **Promouvoir le vivre ensemble et le lien social**
- **Préserver l'identité des quartiers meylanais**

Ces 3 défis se déclinent en enjeux, orientations et préconisations

Ces documents ont été transmis à la Métropole, mais ne figurent probablement pas au dossier d'enquête.

Des préconisations de modifications du projet de PLUI

La densification urbaine, présentée comme l'un des piliers de l'aménagement durable, ne peut pas être systématique. A Meylan, la conjonction du SCOT, de la loi SRU, de la loi ALUR, et du PLH (Plan Local de l'habitat) oblige la commune à un niveau de construction qui est à un seuil trop élevé et **détruira à terme le cadre de vie et le capital nature de la commune, et ce, de façon irréversible.**

Comme nous pouvons le voir dans les annexes, Meylan a cette particularité, dans la métropole grenobloise, de s'être construite sur ce modèle de ville-nature. **Le projet proposé dégrade la ville-nature.**

Le projet de PLUI, malgré des aspects intéressants (OAP Paysage, carte du patrimoine), reste déséquilibré et privilégie encore trop les objectifs quantitatifs

du PLH, au regard des préconisations qualitatives du PADD et des orientations du Plan Climat.

Ce constat explique l'énoncé d'un certain nombre de **modifications**, qui, bien que pouvant apparaître restrictives, permettraient néanmoins de répondre à **une exigence de densification « raisonnée »**.

5 préconisations

1. Préserver le modèle Ville-Nature ;

2. **Stopper l'urbanisme à la parcelle** : définir et mettre en place une réflexion globale d'aménagement sur les secteurs devant supporter l'essentiel de l'effort de densification : « Cœur de ville » et Inovallée;

3. Tenir compte de la **très forte pression sur les parkings**;

4. **Aborder la question de l'urbanisation et de la mixité sociale avec pragmatisme**, en tenant compte de l'ensemble des contraintes du territoire. **Le rôle des ZIS**

5. **Réparer les « erreurs » sectorielles commises en termes de zonage : le chemin de la Carronnerie**

1. Préserver le modèle Ville-Nature

Sur l'ensemble du périmètre Ville-Parc, à Meylan, augmenter le coefficient de surface pleine terre et diminuer l'importance des coefficients de surfaces végétalisées.

- ❖ **modifier UC1a : 50% de surface pleine terre (au lieu de 30%) et 60% de surface végétalisée**
- ❖ **remplacer les zones UC1 en UC1a**
- ❖ **remplacer les zones UC2 en une zone UC2a à créer : 30% de surface pleine terre (au lieu de 20%) et 60% de surface végétalisée (au lieu de 40%)**

2. Stopper l'urbanisme à la parcelle

En effet, sur la commune, le PLUI laisse la possibilité d'une densification au coup par coup, sans vision d'ensemble.

De ce fait, il faut lancer le projet d'aménagement du cœur de ville, proposition du Projet de Ville Acte 2, qui a été gelée depuis le changement de majorité municipale en octobre 2018. (voir les annexes)

Il est nécessaire d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou, à défaut et a minima, un Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP), sur un périmètre qui va de la Carronnerie à l'Ouest d'Inovallée, et incluant le quartier de la Revirée, les secteurs Paquet Jardin et Société Générale, PLM, la Faculté de Pharmacie, la Serve, la Mairie, les mini-parcs), en complément du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) instauré sur le tènement de la Faculté de Pharmacie et de l'OAP émise sur le site de PLM.

Nous demandons aussi d'intégrer dans cette approche globale la définition et la mise en place **d'outils permettant de maîtriser la densification des zones pavillonnaires du secteur** : chemin de Chaumetière, Hameau blanc, Allée de la Piat, chemin des Buclos Est et Ouest, chemin de la Taillat.

Il faut également intégrer **les orientations suivantes** :

- Consolider la trame de cheminements doux existants et apaiser les voiries (pour notamment une avenue de Verdun plus urbaine mais néanmoins arborée) ;
- Anticiper et encadrer le développement résidentiel à venir pour accompagner qualitativement la mutation des zones d'habitations individuelles (définir les outils adéquats : Plan de Formes Urbaines pour limiter la hauteur maximum, zonage plus restrictif que UC1a comme UD1, ...) ;
- Aménager des espaces publics conviviaux et partagés ;
- Consolider l'offre commerciale existante en tenant compte des commerces existants et des futurs développements.

3. Tenir compte de la pression sur les parkings

Meylan souffre d'un **nombre de places de parking très insuffisant**, du fait du déficit cumulé au cours des années.

A cela s'ajoute **des règles du PLUI trop restrictives en termes de nombre de parkings par logement**, s'appuyant sur le fait que l'infrastructure de transport en commun entre la Vallée du Grésivaudan et Grenoble (prolongement de la C1 jusqu'au Pré de l'Eau à Montbonnot - livraison prévue en 2020, puis BHNS - prévu en 2023), sera efficace. Et que le parking relais en nappe à Montbonnot, et les parkings en bord de voirie disséminés le long du trajet du transport sur la commune de Meylan seront suffisants.

En réalité, concernant les parkings, le constat est faux, et le déficit est tel sur l'ensemble de la commune qu'il est nécessaire d'amplifier le nombre de places de parking sans attendre

Il est impératif d'adapter les règles du nombre de parkings par logement.

Il est indispensable d'**imposer** dans le projet du PLUi **une place de parking résident minimum par logement** (1,5 à partir de 60 m², 2 à partir de 100 m²), y compris dans le logement social. Ces places de parking **doivent être le plus possible implantées en sous-sol**, et, si elles sont en surface, les **places doivent être végétalisées**.

4. L'urbanisation et la mixité sociale : le rôle des ZIS

Atteindre des objectifs ambitieux en terme de nombre de logements et de mixité sociale pour la commune passe par une qualité d'urbanisation qui tient compte des attentes des habitants. Pour ce faire il est nécessaire de faire preuve d'ingéniosité au service d'une vision prospective.

Dans le contexte actuel, il n'est pas acceptable de vouloir entasser de trop nombreux logements dans le périmètre constructible actuel.

Le PADD consacre un chapitre à l'habitat résilient (pages 33-35 du PADD)

Dans cette perspective, en parallèle à l'action menée avec les services de l'Etat afin d'obtenir la création de Zones d'Intérêt Stratégiques (ZIS) dans les territoires rendus non inondables par les travaux d'endiguement (projet Isère Amont, 110 M€ de travaux), il est impératif d'inscrire ces zones sur la partie sud de la commune, incluant Inovallée à l'Ouest, et s'étendant en croissant jusqu'au CHU sur la commune de La Tronche, en incluant le secteur de la Carronnerie, sur lequel nous avons évalué le potentiel de logements à plus de 1000, lors du Projet de Ville Acte 1 (voir annexes).

Il faut d'ores et déjà prévoir le zonage et le type d'habitat qui sera de règle et l'inscrire dans le PLUI.

Cela permettrait de conserver aux quartiers leur caractère, et à Meylan son caractère de Ville-Nature. Le développement de ce quartier permettrait en outre de recoudre et de réconcilier Meylan avec sa rivière, l'Isère, qui paraît actuellement hors de portée des meylanais.

Cela s'applique d'ailleurs à la commune de La Tronche, avec les mêmes avantages pour cette commune.

5. Réparer les « erreurs » sectorielles commises en termes de zonage : le chemin de la Carronnerie

Le projet de PLUI impacte fortement le chemin de la Carronnerie et ses rues adjacentes, du n°17 au n°49 à Meylan, du n°2 au n°48 à La Tronche, rue Péclet et rue Pascal, zones qui étaient classées en équivalent UD2 dans les PLU communaux (Meylan : UCa/La Tronche : Ur) et qui sont désormais classées UD1 dans le PLUI.

Le zonage UD1 caractérise les "secteurs pavillonnaires en mutation" (vers l'habitat collectif) et est destiné aux zones denses. Le zonage UD2 désigne les "secteurs pavillonnaires en densification" autorisant la construction de petits immeubles, mais en veillant à préserver les caractéristiques pavillonnaires de la zone.

Ce classement en UD1 a des conséquences fortes et négatives en terme de modification du caractère de ce quartier pavillonnaire traditionnel.

La zone UD1, autorise la construction d'immeubles R+3 jusqu'à 13m de haut (cette hauteur pourra être augmentée par une surélévation du plancher habitable pour répondre aux risques d'inondation), avec un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) non limité, et les futures constructions pourront être construites en limite de propriété.

D'ores et déjà, la parcelle n°25 du chemin de la Carronnerie a été préemptée par la Métropole en 2017. A la place d'une belle maison individuelle de caractère du début du XXème siècle, un projet de construction d'un immeuble de 27 logements est en cours d'élaboration. Ce n'est que le début d'une succession de programmes immobiliers du même type (voire plus importants en cas de regroupements parcellaires) qui va profondément modifier le quartier.

La conséquence à court terme de ce classement est une densification massive, une augmentation de circulation des véhicules automobiles sur

des voiries inadaptées (voies étroites, sans trottoirs) et inadaptables (non extensibles), sans possibilité de création de nouvelles places de parking sur l'espace public (ni en voirie, ni à proximité – il n'existe actuellement que 17 places).

De surcroît, ce zonage introduit **une absence de parallélisme de forme, et donc une atteinte à l'équité de traitement des quartiers.** D'autres zones à caractère pavillonnaire, de même type et proches, étaient classées en équivalent UD2 dans les PLU (Meylan UCa/La Tronche Ur) et restent classées en UD2 dans le nouveau PLUI (rues Le Poulet, Champ de la Cour, Pré d'Elle et chemin des Acacias à Meylan). Seul le classement de la zone chemin de la Carronnerie a été modifié et passé en UD1.

Pour toutes ces raisons, il est impératif de classer cette zone en UD2 (du n°17 au n°49, et du n°2 au n°48, pour le chemin de la Carronnerie et les rues adjacentes, et de ne pas autoriser l'implantation des constructions sur limites séparatives.

En guise de conclusion

Le Projet de PLUI est un document complexe dont l'élaboration a demandé un travail considérable.

Cependant, **concernant la commune de Meylan, le projet de PLUI n'est pas abouti.**

Ceci s'explique en partie par le fait que le Maire et sa Majorité n'avaient pas la complétude de la connaissance des dossiers lors des phases de discussion avec la Métropole, et n'ont pas, pour autant, souhaité associer les « sachants meylanais » dans le domaine de l'aménagement urbain – dont des conseillers métropolitains. Il s'en est suivi une asymétrie dans les discussions préalables à l'élaboration du PLUI.

La conséquence a été la primauté de la « cohérence métropolitaine » du PLUI, sur les « intangibles » de la commune et de ses quartiers, trop peu mis en valeur, ce qui a abouti à un « lissage » néfaste pour Meylan et ses habitants.

D'autres points, concernant les zonages notamment (que ce soit dans leur définition ou dans leur emplacement), n'ont pas été abordés dans cette contribution, mais ils nécessitent des études complémentaires qu'il n'est plus temps de mener avant l'approbation du PLUI. Il sera nécessaire de les mener très rapidement ultérieurement.

Pour conserver le modèle meylanais s'appuyant sur ses 4 intangibles (Meylan ville multipolaire, Meylan ville nature, Meylan ville active, Meylan ville équipée), et pour le bien vivre des meylanais, le PLUI nécessitera dans l'avenir de nombreuses modifications et révisions. En espérant qu'elles interviennent avant que des dégâts irréparables ne soient commis.

Meylan le 23 mai 2019

Dr Jean-Claude PEYRIN

Conseiller municipal

Conseiller communautaire
Vice-Président du Département de l'Isère
Vice-Président du SMTC
Président du SDIS38