



Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 01 avril 2016

OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, RISQUES MAJEURS ET PROJET METROPOLITAIN
- Définition des objectifs et des modalités de concertation pour le projet de renouvellement urbain "PLM" sur la commune de Meylan

Délibération n°

Rapporteur : Yannik OLLIVIER

PROJET

Mesdames, Messieurs,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu le décret n°2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole dénommée « Grenoble-Alpes Métropole » ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217-1 et suivants ;

Vu la loi n°2014-3666 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-54 et suivants, L103-2 et suivants et R153-13 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meylan approuvé le 2 avril 2012 ;

Vu le projet de renouvellement urbain portant sur le site Paul Louis Merlin, dit « P.L.M. » à Meylan ;

Le site Paul Louis Merlin a été acheté en 2013 par la société CODEVIM au travers de sa société FIP SAS société d'aménagement urbain. Ce site fait partie d'un ensemble de sites Schneider Electric sur la commune de Meylan. D'une superficie de 74.000m² sur lesquels sont édifiés 17.000 m² de bureaux et d'activités tertiaires, « P.L.M. » est actuellement encore occupé par Schneider Electric qui libèrera entièrement ces locaux en juillet 2017, ce qui pose la question de son devenir.

Il s'agit d'une opération d'initiative privée de renouvellement urbain. Anticipant le départ de la société Schneider Electric du site, la société CODEVIM envisage de réaliser une opération portant sur :

- La réalisation d'une opération de logements sur toute la partie nord, soit 4,8 ha ; projet pour lequel elle a réuni des compétences dans les champs de la maîtrise d'œuvre urbaine et de l'environnement dès 2014 ;
- Le maintien de la vocation économique en partie sud sur 2,6 ha située dans l'emprise du Plan de Prévention du Risque Inondation par l'Isère, comprenant 10.000m² environ de locaux de bureaux / activités conservés sur les 17 000 m² existants.

Le site est actuellement identifié en zone UEd au P.L.U., dont le caractère de la zone correspond à un secteur d'activités à vocation industrielle, tertiaire et commerciale situé entre l'avenue de Verdun et l'avenue du Vercors. La nouvelle affectation du site « P.L.M. » serait destinée à de l'habitat collectif (sur la partie nord) avec mixité fonctionnelle (activités économiques sur la partie sud). La réalisation de ce projet nécessitera au préalable une modification du règlement écrit et graphique du P.L.U.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de 2012 et conformément au projet de vie de la commune, cette dernière a engagé une importante mutation sur la zone d'Inovallée, visant son renouvellement et permettant la mixité fonctionnelle (double vocation à la fois économique et habitat). A ce jour, plus de 700 logements ont été produits sur la commune de Meylan pour un potentiel envisagé de 1800 logements, soit près de 40% de la capacité offerte par le Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, la présence de l'économie est confortée sur l'ensemble du territoire avec notamment la capacité de doubler le nombre de m² à vocation économique dans la zone d'Inovallée.

Le site de PLM étant localisé en cœur de ville, il apparaît opportun de procéder à la même démarche visant le renouvellement urbain du secteur Verdun/cœur de ville. Sa localisation stratégique en bordure de l'avenue de Verdun et à proximité des commerces et services justifie sa future vocation habitat/activités.

La société CODEVIM a présenté un projet à la commune de Meylan qui, au regard de l'intérêt général qu'il présente, a sollicité Grenoble-Alpes Métropole afin d'engager une opération de renouvellement urbain permettant la réalisation d'un programme d'habitat sur la partie nord du site. La partie sud rendue inconstructible par la zone violette du Plan de Prévention du Risque Inondation par l'Isère, restera à vocation économique.

Cette opération, servant l'intérêt général, fera l'objet d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du P.L.U. de la Commune de Meylan au titre des articles L 153-54 et suivants et R 153-13 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a complété l'article L.103-2 du code de l'urbanisme en précisant que les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée d'élaboration du projet. Selon les termes de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont précisées par l'organe délibérant de Grenoble-Alpes Métropole.

Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site « P.L.M. » sont :

- **Soutenir l'accroissement démographique et maintenir le rythme de construction dans le cœur de ville de Meylan** : Ce projet traduit la volonté d'atteindre une population de l'ordre de 20 000 habitants à horizon 2025 et la nécessité de maintenir le dynamisme et l'effort important de construction de l'ordre de 2500 logements sur le territoire communal. Aussi, ce projet sera dédié exclusivement à l'habitat sur la partie nord.
- **Economiser l'espace** : 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 35000 m² de surface de plancher.
- **Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique** : Le projet contribuera à la valorisation et au confortement de l'économie présente 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 communs.
- **Développer le logement pour tous et répondre à la mixité sociale** : 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 solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. 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 le taux de logements sociaux sur la Commune.
- **Maintenir l'identité « ville nature »** : 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.

- **Valoriser les modes de déplacement doux par la création d'une liaison piétonnière et cycles d'est en ouest** : Ce site privé est aujourd'hui clôturé et inaccessible. Le projet va permettre de l'ouvrir avec la création d'un cheminement piétonnier et cycles traversant d'est en ouest.

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.

Au regard de ces objectifs, les modalités de concertation sont définies ci-dessous et seront mises en œuvre pendant toute la durée d'élaboration du projet :

- Plusieurs réunions publiques. A 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.
- Une parution de synthèse de chaque réunion publique en ligne sur les sites internet de la Métropole et de la commune de Meylan.
- Une visite à pieds du site P.L.M., dont l'objectif est la découverte du site.
- Une promenade urbaine de sensibilisation de la population sur les formes urbaines à Meylan.
- Des points d'étape du projet seront mis en ligne sur les sites internet de la Métropole et de la Commune de Meylan.
- La consultation du projet disponible et accessible au public 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.
- La possibilité pour le public de laisser ses observations et propositions par courrier adressé à Monsieur le Président (Grenoble-Alpes Métropole – 3 rue Malakoff 38 000 Grenoble) en précisant en objet « Concertation préalable projet P.L.M. ».

Le bilan de la concertation fera l'objet d'une délibération de Grenoble-Alpes Métropole et sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de la Commune de Meylan.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 11 mars 2016, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Approuve les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site «P.L.M. » à Meylan tels que définis ci-dessus ;
- Décide d'engager la concertation préalable à ce projet conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme et selon les modalités définies ci-dessus ;
- Autorise le Président de Grenoble-Alpes Métropole à signer tout acte nécessaire dans le cadre de la procédure de concertation préalable.