



## **PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION DE PROJETS**

18 novembre 2021

**Réunion de restitution aux membres de l'atelier après la séance du 12 juin 21**

### **Relevé des enjeux exprimés lors de la réunion**

#### **Présents :**

Membres du collectif d'habitants tirés au sort : Yannick Martin, Rémy Dendievel, Corentin Le Gall, Francis Charpentier, Cécile Perrot, Corinne Allégret, Pierre-Emmanuel Viallet, Caroline Arnaud, Florence Enghels, Virginie Delfour, Pierre Payrard

Antoine Jammes, adjoint à l'urbanisme de la commune de Meylan

Monsieur Spindler, Maire, Madame Blin, adjointe à l'urbanisme, Philippe Auger conseiller municipal en charge des mobilités et des projets métropolitains, Gilles Novarina conseiller municipal en charge des ateliers d'urbanisme

Techniciens : Christophe Bilic et Amélie Garnier pour l'AURG, Cécile Bogey et Loïc Duret pour les services municipaux

#### **Objectifs de la réunion**

Sur la base de la réunion publique du 26 mai 2021 et de l'atelier de travail du 12 juin,

Sur la base de l'étude portée par l'agence d'urbanisme,

Sur la base des orientations politiques prises par la majorité municipale,

Une restitution est proposée aux habitants tirés au sort pour participer à l'atelier du 12 juin, avec en support un document préparé par l'AURG et les services, envoyé au préalable aux participants.

#### **Précisions techniques, à titre général**

#### **Suite à la présentation et au regard des échanges qui s'en sont suivis, différentes précisions ont été apportées**

- La Ville doit (au titre de l'ensemble des déterminants réglementaires exposés dans les documents de présentation) et veut (au titre de ses engagements politiques) produire un certain nombre de logements dont une part substantielle de logements sociaux
- Obligation SRU : Il est rappelé que la ville doit obligatoirement atteindre 25% de logements sociaux, conformément à la loi SRU (2000 modifiée en 2014). Le PLUi doit être conforme à

cette loi et compatible avec le PLH qui fixe les modalités de réalisation. La commune est suivie par le Préfet via le contrat de mixité sociale avec un bilan tous les 3 ans sur les engagements de production fixés. En fonction du taux de carence, la commune s'expose notamment à des pénalités financières.

- Il ressort des échanges, que selon certains participants, la Ville ne devrait pas aller trop vite en voulant absolument répondre aux objectifs règlementaires d'être à 25% de logements sociaux en 2025. Il est précisé qu'au-delà du fait que l'on ne peut pas déroger à la loi, le but n'est pas d'aller trop vite. Il s'agit de tendre vers un objectif s'en s'arrêter fermement sur l'objectif 2025. Pour atteindre cet objectif, le levier principal pour la commune, c'est la construction neuve, répartie entre de petites opérations de logements avec un taux élevé de logements sociaux et d'autres plus importantes mais plus mixtes. Cela permet à la fois d'atteindre les objectifs plus rapidement, de moins densifier la ville et notamment d'identifier une frange sud en vue d'accompagner la requalification de l'Avenue de Verdun et de développer de nouvelles formes d'habitat adaptées aux risques naturels et aujourd'hui vulnérable.
- Il est expliqué que pour rattraper le pourcentage de logements sociaux, la ville ne dispose pas de nombreux leviers mis à part la construction de logements neufs. En effet, la possibilité émise par certains habitants de racheter des logements dans l'existant (acquisition / amélioration) n'est pas soutenable financièrement pour la commune. Pour équilibrer une opération de logements sociaux, le prix d'acquisition initial doit être bas au risque de créer un déficit pour la commune pour un nombre de logements créés réduits. L'équilibre se trouve, sur une opération neuve, entre la vente de logements au prix du marché (accession libre) et la vente aux bailleurs via des prix plafonnés réglementairement.
- Une remarque est faite sur le besoin en commerces que cette augmentation de la population fera naître. Il est précisé que l'orientation prise aujourd'hui par la municipalité est de conforter les pôles commerciaux actuels sans en développer de nouveaux. Conforter les équilibres parfois fragiles des commerces de la Grande Tronche et de Doyen Gosse et continuer de redynamiser la Petite Tronche. Le principe est que, par les maillages mode doux imaginés, il puisse être agréable et facile de se diriger vers l'un de ses trois pôles, quel que soit l'endroit d'où l'on part sur la commune
- Une remarque est faite sur la possibilité d'habitations dans la boucle des Sablons, notamment sur le site du projet ex-rocade nord entre le cimetière et le boulevard de la Chantourne. L'Etat ne souhaite pas la réalisation d'habitation dans cette zone et la Métropole l'a identifié comme zone économique afin d'accueillir de l'activité. (Voire mention sur le risque d'exposition nuit + durée d'exposition entre habita et activité)
- Calendrier : la traduction règlementaire ne sera effective qu'en 2024 suite à la modification n°2 du PLUi par un vote du conseil métropolitain. L'important est de finaliser cette future traduction règlementaire pour qu'elle donne une base juridique forte à la Ville pour envisager des sursis à statuer sur les projets qui arriveraient entre 2022 et la modification du PLUi en 2024. Ainsi, l'enquête publique à venir début 2022 concerne la modification n°1 du PLUi et ne portera en aucun point sur les évolutions au sein du périmètre du PPCP.

## **Réactions relatives à la synthèse des enjeux**

- Pour certains participants de l'atelier, la zone Ferrieux Grenouilles est trop impactée par une densité future en logement social. Avec le projet Grenouilles, les possibilités ouvertes de créer des opérations 100% en logement social sur le secteur, et la présence actuelle de la résidence universitaire Vercors, la proposition sur ce point est jugée trop dense.
- Une participante de l'atelier interpelle les élus sur les politiques à mener pour accompagner cette mutation urbaine et sociale. Il est répondu que cette question est pertinente et sera traitée par les élus.
- Un participant de l'atelier interpelle les élus sur les impacts de la circulation liées à l'augmentation de la population. Il est répondu qu'il ne faut pas surestimer l'impact dans une zone fortement desservie par les transports en commun, et à portée de marche à pied ou de vélo des services publics et du site du CHU employant 9000 salariés.
- Une autre question concerne la traduction réglementaire pour garantir la mise en œuvre des orientations proposées. Chaque objectif trouvera sa traduction :
  - o Par des emplacements réservés pour les logements, les élargissements potentiels, les maillages mode doux. Par le zonage. Par la possibilité d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

*Précision post réunion. Une particularité sur les aménagements d'espace public et de voirie : Les outils d'urbanisme permettent de prévoir des emplacements réservés par exemple pour des élargissements mais il n'existe pas d'outils pour traduire dans le PLUi des besoins d'aménagement. C'est une programmation parallèle avec la métropole sur les futurs espaces à traiter, en lien notamment avec les nouvelles constructions qu'il sera nécessaire de caler.*

## **La suite**

Pour tenir compte des échanges la commune va avec l'appui de l'AURG et de la Métropole,

- adapter les prévisions de programme dans certains secteurs,
- poursuivre les réflexions et les actions afin de constituer un projet global d'amélioration du quartier (trame végétale, apaiser et améliorer la place du piéton et du vélo, etc.)
- améliorer l'encadrement et l'accompagnement des projets de construction
- réfléchir aux modalités d'accueil des populations avec les services et la Métro

Ce travail sera présenté en restitution finale à l'ensemble des habitants en début d'année 2022.