

RÉFLEXION PARTICIPATIVE PRÉALABLE AU FUTUR

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT « LA SERVE »

Présentation de M. le Maire Philippe Cardin ©Mairie de Meylan

Réunion publique du 18 février 2025

Objectifs de la réunion

- ✂ Présentation des ambitions politiques du projet par Philippe Cardin et Céline Becker
- ✂ Présentation du groupement, de la méthode de projet par Claire Memier
- ✂ Présentation de la démarche de concertation par Florian Guérin

Intervenants

- ✂ Philippe Cardin, Maire de Meylan
- ✂ Céline Becker, 6e adjointe, déléguée à la culture et à l'accessibilité, élue en charge du projet
- ✂ Janiq Mouro, chargée de mission citoyenneté
- ✂ Claire Memier, directrice du pôle programmation, associée, Ville Ouverte
- ✂ Florian Guérin, directeur d'études en concertation, Ville Ouverte



Résumé des présentations

Un morceau de ville à penser ensemble

En 2018, la Faculté de pharmacie, propriété de l'État, déménage sur le site du CHU de Grenoble à La Tronche. L'État vend alors l'ensemble de ses terrains à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPF-D) avec pour objectif une obligation de produire du logement, sous peine, en cas de non-respect, de pénalités financières fortes.

Le terrain de La Serve est le seul foncier maîtrisé par la collectivité publique. Les projets ayant vu le jour ces dernières années à Meylan étaient plutôt portés par des acteurs privés : la collectivité est intervenue pour vérifier la conformité de ces projets avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Soucieuse de respecter ses engagements, tout en préservant la qualité de vie meylanaise, la Ville a décidé de s'engager dans une démarche de réflexion associant habitants et usagers afin de définir les grandes orientations de ce que pourrait devenir ce « morceau de ville ». Du fait de l'importance de ce secteur, au cœur de Meylan, la collectivité souhaite prendre le temps de penser son devenir pour qu'il réponde aux attentes de toutes et tous.

Les données d'entrée

Faire modèle : un laboratoire de la ville-parc

- Construire du logement qui réponde aux besoins des Meylanais et Métropolitains
- Accueillir des activités (commerces, services, équipements) complémentaires à celles existantes
- Valoriser les jardins familiaux et la prairie sud

Vers un projet soutenable et exemplaire

- Intégrer ce site de 4 hectares (dont 2,5 hectares constructibles environ) dans une réflexion plus large
- S'autoriser à déroger aux termes de la convention – 15 500 m² (surface de plancher) de logements, 45 % logements sociaux, moins si le projet l'argumente, en contrepartie de pénalités financières
- Inclure dans la réflexion le devenir des logements étudiants Actis
- Concevoir un projet de maîtrise d'ouvrage publique avec des coûts déjà engagés dont : 4,9 M€ pour l'achat de la parcelle et environ 1 M€ pour la déconstruction de la Faculté de pharmacie.



Principaux invariants du projet

Résumé des présentations

Les objectifs du projet

- Penser les usages pour faire de La Serve un lieu agréable à vivre
- Innover et expérimenter sur les manières d'habiter
- Conjuguer les problématiques climatiques, sociales et du bien vivre-ensemble
- Construire des logements durables et adaptés aux besoins
- Valoriser la prairie sud et les jardins familiaux

Une réflexion préalable au projet d'aménagement

L'étude de la Serve c'est :

- Une réflexion en amont des études de conception de Maîtrise d'Œuvre Urbaine ;
- Une réflexion sur les contenus du projet, les futurs possibles ;
- Une dimension partenariale et concertée.

La programmation (Maîtrise d'Usage) vise, en ce sens, à définir collectivement les objectifs et ambitions pour ce secteur, à identifier les potentialités et contraintes du site (et du territoire) et à calibrer les contenus du projet et la faisabilité spatiale et financière.

La réflexion aboutira à :

- un « projet de vie » pour le site de la Serve précisant les usages, les profils d'usagers et les temporalités d'usage,
- un « cahier des charges » des vocations, des ambitions de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et des conditions de mise en œuvre, cadrant le futur travail de conception.

Une réflexion participative

L'étude menée par Ville Ouverte et Atelier Iris Chervet est participative. L'angle choisi est celui des usages : que souhaitez-vous pour le terrain de la Serve ? Comment insérer ce « morceau de ville » au sein du quartier des Buclos et plus largement dans Meylan ? Comment répondre aux enjeux sociaux, climatiques, de proximité et du bien vivre-ensemble ?

Ce projet – qui se veut esthétique, innovant et partagé – vient replacer La Serve en tant que maillon du paysage quotidien et métropolitain. Ce secteur participera de l'adaptation du quartier, de la commune et du territoire au changement climatique. L'intervention se veut « délicate », en prenant soin du « déjà-là ». Il en est ainsi de l'identité meylanaise relative à la « ville-parc », mais aussi de la posture visant à partir du sol et de la biodiversité existante pour réfléchir au futur de La Serve. L'objectif

est de concevoir un projet favorable à la santé, et respectueux de la faune et de la flore.

Pour prolonger l'esprit pionnier du quartier des Béalières, le projet vise à explorer de nouveaux modes d'habiter (logement social, adapté, intergénérationnel, participatif, etc.) et à intégrer la diversité des modes de vie (des séniors, jeunes actifs, étudiants, familles, etc.). Ce secteur doit aussi répondre aux enjeux de proximité et de convivialité, en proposant des services ou équipements répondant aux besoins du quartier et de la commune (complémentaires à ceux existant) et en favorisant les mobilités actives.

Les éléments mis en débat

- Les manières d'habiter Meylan demain, les modèles innovants pour bien vivre ensemble
- La valorisation des vues et perspectives, les ambiances paysagères et critères de la Ville-Parc
- Les activités, usages, équipements, services et commerces
- La ville des proximités, l'apaisement des mobilités, le développement des mobilités douces.

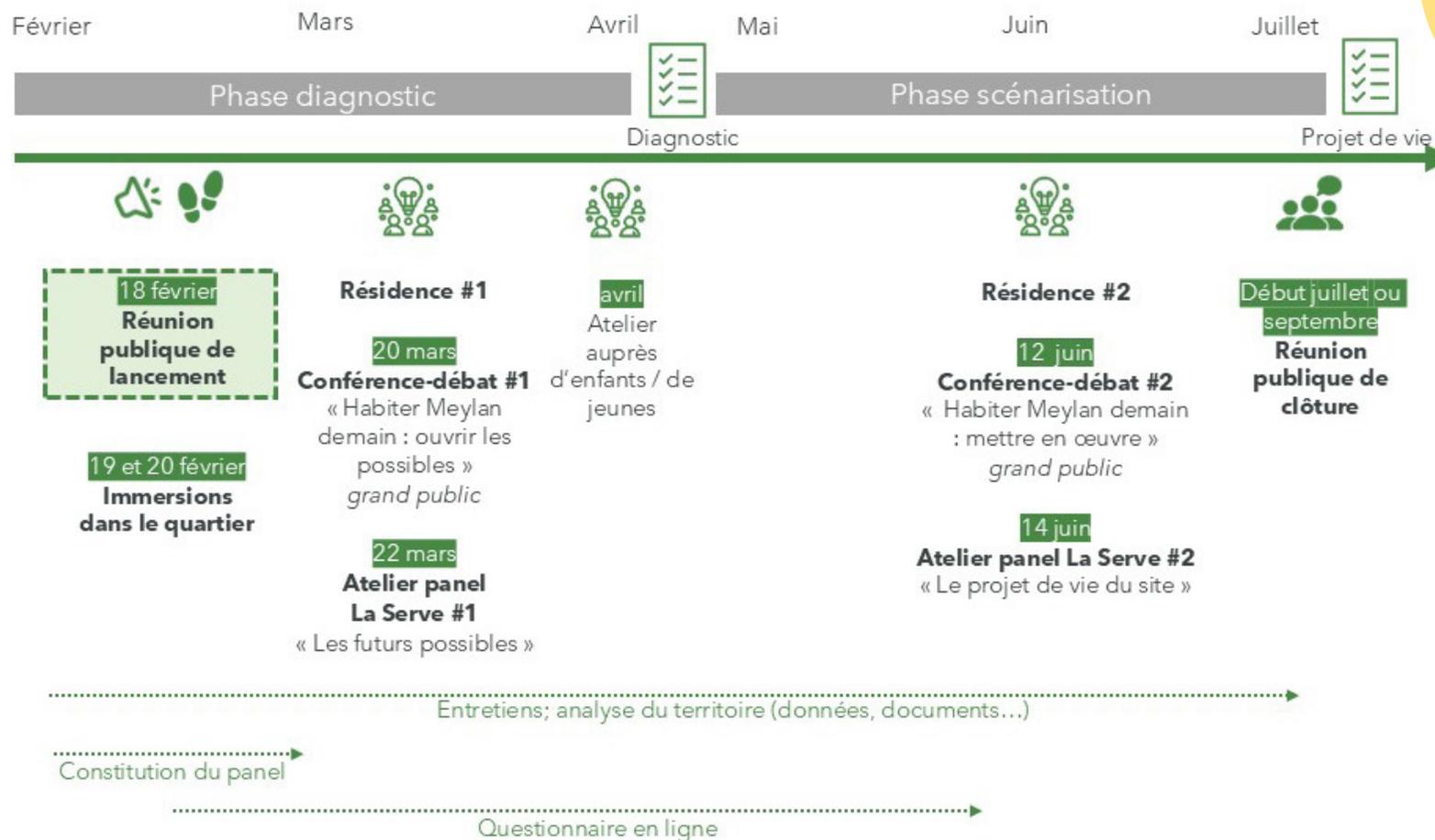
Résumé des présentations

Plusieurs temps d'échanges sur le projet sont proposés, dont un travail avec un panel de 30 habitants et membres d'instances collectives.

Plus d'informations ?

L'ensemble des présentations et des échanges ayant eu lieu sont disponibles sur la [vidéo d'enregistrement de la réunion publique](#).

[Le support de la présentation est également disponible](#) sur la plateforme participative de Meylan.



Temps d'échanges

Est-ce qu'un temps d'échange est prévu entre les quatre groupes de travail de la Commission Extra-Municipale (CEM) et l'équipe en charge du projet ?

✂ Ville Ouverte / Janiq Mouro : L'équipe projet a déjà rencontré les responsables des différents groupes de travail de la CEM. En cas de besoin complémentaire, des rencontres spécifiques avec les différents groupes de travail pourront avoir lieu. Il est aussi rappelé que quatre membres de la CEM participeront au panel.

Pourquoi n'y a-t-il pas d'immersion au marché biologique des Aiguinards se tenant le mercredi ?

✂ Ville Ouverte : L'objectif de l'immersion est d'aller dans tous les quartiers, avec une présence plus importante au sein du quartier Buclos Grand-Pré du fait de sa proximité au secteur de la Serve. Nous avons essayé de choisir les lieux les plus stratégiques pour rencontrer une diversité de personnes.

Pourquoi ne parle-t-on plus d'écoquartier ?

✂ Philippe Cardin : Dans un premier temps, la Ville a pensé qu'elle voulait s'inspirer de la démarche « écoquartier ». Cependant, cette démarche est très encadrée et demande de valider un certain nombre de critères (label). Le choix fait aujourd'hui est d'élargir les possibles. Le projet peut être de concevoir un écoquartier, mais ce n'est plus une nécessité.

À quel moment allez-vous aborder les problématiques de l'évaluation environnementale, notamment pour les cours d'eau et ruisseaux ? Lors de la réalisation de certains travaux, nous avons pu voir l'eau monter. Il semble important de prendre cela en compte au vu de ce qui se passe en France actuellement (en termes d'inondations).

✂ Ville Ouverte : C'est un point de départ de la réflexion. L'équipe projet va partir de l'état des sols du secteur, du fonctionnement hydrographique de la commune. Atelier Iris Chervet,

paysagiste de l'équipe, est en train d'étudier ces dimensions. L'objectif est de mettre à plat l'état des contraintes environnementales sur lesquelles le projet va se baser. L'équipe projet part de l'existant (dont des enjeux liés à l'eau et à la biodiversité).

D'ici à ce que le projet entre en phase travaux, est-ce que sont prévues des manifestations temporaires, des expositions ?

✂ Philippe Cardin / Ville Ouverte : À un moment donné, la possibilité d'installer un cirque « vert » pendant 3 mois a été étudiée. Finalement, le cirque n'a pas donné suite. De fait, des usages peuvent être mis en place de manière transitoire. Ils permettent d'explorer des pistes à intégrer dans le programme de manière pérenne. Cette question pourra être abordée dans les différents temps de concertation.

Temps d'échanges

.....
Je suis dans l'équipe d'organisation des ateliers réalisés par l'Union de Quartier Buclos Grand-Pré. Beaucoup de questions reviennent sur le nombre de logements envisageables. Il semble important de clarifier cette question pour s'autoriser à parler des usages. Pouvez-vous clarifier le nombre de logements à réaliser (15.500 m²) ? A priori, 5,9 millions d'euros sont engagés quoi qu'il se passe (prix de l'achat), et 5,1 millions d'euros dépendent de ce qu'on construit. Ai-Je bien compris ?

✂ Philippe Cardin : En effet, pour le moment, la commune n'a pas dépensé 1 centime. Elle s'est engagée (auprès de l'EPF-D) sur le montant de 6 millions d'euros pour l'achat du terrain et la déconstruction du bâtiment de la pharmacie. Le terrain est vendu au prix de 4,9 millions d'euros (pour une valeur estimée à 45 millions d'euros). En cas de non réalisation de logements sociaux, la commune devra aussi prendre en charge les pénalités financières pour non-respect de la convention signée avec GAM et l'EPF-D, soit un total de plus de 10 millions d'euros (incluant l'achat du

terrain, la déconstruction de la Faculté et les pénalités financières). Cette convention dure jusqu'en 2029, ce qui permet de ne pas se précipiter. Dans ce cadre, la ville se donne l'autorisation de bouger le curseur selon les contributions issues de la concertation : le nombre de logements, etc., n'est pas fixé, il dépendra des besoins exprimés pour le site.

.....
Est-ce qu'il y a un minimum de logements à construire ?

✂ Philippe Cardin : Les logements ne sont pas comptés de la même manière en fonction de leur typologie (studio, T2, T3, etc.). Cela dépend aussi du type de logement proposé : le logement familial et le logement étudiant n'occupent pas la même superficie. Il n'y a donc pas de minimum de logements à construire. L'État fixe une surface, pas un nombre de logements. L'État n'a d'ailleurs pas prévu de donner de l'argent si la commune va au-delà des 15.500 m² de logements construits.

.....
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal indique des hauteurs maximales de R+4, R+5 sur le site. Peut-on décider de construire en R+8 sur le site ?

✂ Philippe Cardin / Céline Becker : En soit, rien ne nous en empêche. Aujourd'hui on s'engage à essayer de lever ces contraintes avec un projet défini. On veut avant tout un projet collectif, innovant et partagé. S'il ressort l'envie de construire du R+8 pour gagner de l'emprise au sol, la Ville s'engage à étudier des modifications du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Bouger le curseur, c'est aller négocier avec l'État un contrat qui a déjà été signé, donc ce n'est pas évident. On pourra argumenter avec ce qui vient de la concertation.

.....
Est-ce que le projet de la Serve sera en harmonie avec le projet du chemin des Buclos (projet de trois immeubles de 6 étages) ?

✂ Philippe Cardin / Céline Becker : Aujourd'hui, du fait du projet de la Serve, nous gelons l'urbanisme tout autour et

Temps d'échanges

nous avons le droit réglementairement de le faire. On va définir les usages pour communiquer avec les promoteurs privés. L'adjoint à l'urbanisme a déjà refusé ce projet qui n'aura pas lieu tant qu'on n'aura pas défini le projet de la Serve. Le fait de commencer à réfléchir au projet de la Serve donne de la crédibilité pour bloquer le projet.

ce site, puis de réfléchir au nombre et type de logement (le « qui » et le « comment »). Si on commence la réflexion par un nombre de logements (ou une hauteur), le besoin n'est pas pensé, ce qui pose souci. Dans les scénarios programmatiques qui seront réalisés pour le projet, les curseurs varieront concernant le nombre de logements, leur typologie, les publics cibles, etc.

Cela fait 8 ans que j'habite dans le quartier. Il y a Meylan la semaine et Meylan le week-end, qui correspondent à deux ambiances très différentes. Comment allez-vous percevoir et appréhender cette ambiance des week-ends, qu'on sent aussi pendant les vacances ?

✂ Ville Ouverte : On va d'abord chercher à comprendre comment le site fonctionne aujourd'hui. Puis, nous réfléchissons aux curseurs à pousser dans un sens ou un autre, aux éléments de vie à préserver. Concernant les logements, la réflexion porte d'abord sur les besoins, la stratégie de peuplement. Cela permet ensuite de définir la vocation résidentielle de

Qu'en est-il du calcul exact des pénalités et des coûts pour les Meylanais si les 15.000 m2 habitables ne sont pas respectés ?

✂ La pénalité ne concerne que la production de logement social. Si le programme ne comporte pas un minimum de 45 % de logements SRU (dont 35 % de locatif social et 10 % d'accession sociale), l'acquéreur paye 620 € par m² de surface de plancher de logements SRU non construit (prix en 2024, augmentation encore en 2025). Dans le cas où on ne construirait pas du tout de logement social, la pénalité serait donc de 45 % de 15 550 m² x 620 € = 6975 m² x 620 € = soit 4.3 M€.

Que veut dire l'expression « finir la ville » utilisée par M. Cardin ?

✂ Le terrain de la Serve constitue, avec le terrain de la Société Générale, l'un des deux derniers grands tènements constructibles disponibles sur la ville. Après ces deux opérations constituant un réservoir de logements équivalent au projet PLM, la population variera assez peu. Ces terrains constituent également la dernière opportunité de construire ce qui peut manquer à Meylan en termes d'équipements ou de services. Après les grands temps d'aménagement Buclos-Béalières, puis PLM, Serve et Société Générale, il s'agira de rénover et de reconstruire la ville, qui n'est jamais définitivement figée et donc jamais définitivement finie.

Quelles sont les conséquences en cas d'inondation / de ruissellement ?

✂ Le risque sera intégré en conception d'aménagement et de construction (aussi bien dans les espaces publics que les espaces privés, extérieurs comme

Temps d'échanges

bâtiments). La présence de rivières souterraines sera prise en compte, autant que l'évolution de leurs parcours à la suite de la réalisation d'ouvrages ou d'épisodes pluvieux, qui en dévient les tracés (voir l'OAP Risques et résilience de la Métropole de Grenoble qui vise à diminuer la vulnérabilité des sites concernés).

Quel type de constructeur la commune envisage-t-elle de charger de l'aménagement ?

✂ Rien n'est arrêté aujourd'hui sur la question, qui fait partie des choses qui pourront être mises en débat dans le cadre de cette étude préalable. Le fort enjeu de transition du quartier s'imposera dans tous les cas au porteur de projet.

Qui sera le propriétaire de l'ensemble une fois l'aménagement terminé ?

✂ Là encore, rien n'est arrêté. Nous pouvons envisager une répartition « classique » des espaces privés et des espaces publics, ou envisager la mise en place de baux qui constituent un outil foncier historique à Meylan, comme on en a l'exemple dans le quartier des Buclos.

Contributions libres

Des panneaux de contribution ont permis aux participants d'exprimer leurs idées.



L'habitat à Meylan

- ✂ Des questionnements se posent sur le nombre de logements au sein du projet de La Serve. Il ne faudrait pas construire trop haut les bâtiments
- ✂ Une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourra s'avérer nécessaire
- ✂ Le but n'est pas forcément de construire des pavillons ou villas. La ville de Zurich est inspirante pour ses immeubles avec des espaces communs partagés (telle une buanderie collective)
- ✂ L'avis des habitants n'a pas été demandé sur le projet PLM

Les activités à Meylan

- ✂ Le quartier Buclos Grand-Pré est bien équipé : piscine, bibliothèque...
- ✂ Il faudrait éviter d'implanter un food-truck au sein de La Serve
- ✂ Il manque des cafés où se rencontrer dans le quartier Buclos Grand-Pré (comme sur la place Tuileaux).

Les déplacements à Meylan

- ✂ Il manque de places de stationnement dans le quartier Buclos Grand-Pré
- ✂ Tout est accessible à pied et à vélo dans le secteur de La Serve, ce qui s'avère pratique. Il faut conserver la topographie plane

- ✂ Les jardins familiaux de La Serve ne peuvent plus être traversés, or c'est un lieu public donc à rendre accessible

Le paysage à Meylan

- ✂ L'enjeu de biodiversité n'a pas été suffisamment évoqué, or c'est un enjeu important à prendre en compte. Un inventaire de la biodiversité doit être réalisé
- ✂ Il faudrait effectuer une étude hydrologique sur le site de La Serve
- ✂ Sur La Serve, on pourrait aménager un parc, un étang

Retours des participants sur la réunion publique



106 personnes ont participé à la réunion en présentiel, avec autant d'hommes que de femmes.

Les participants avaient une moyenne d'âge de 70 ans, avec 4 participants de moins de 50 ans.

La grande majorité des participants résidaient à Meylan, et 2 participants venaient de Montbonnot. Le quartier le plus représenté était le quartier Buclos Grand-Pré, avec 43 participants y résidant. L'ensemble des quartiers de Meylan était représenté, avec cependant seulement 3 personnes pour les quartiers Maupertuis et Plaine Fleurie.

.....
Les participants ont été invités à donner leurs retours sur la réunion publique à travers un questionnaire papier.

17 personnes y ont répondu :

- ✳ **82 % de ces répondants se disent satisfaits ou très satisfaits de la réunion.**
- ✳ **73 % des répondants ont trouvé la durée de la réunion bien calibrée.**
- ✳ **La clarté et la lisibilité des supports n'étaient pas suffisantes pour la moitié des répondants.**
- ✳ **60 % des répondants se disent satisfaits des contenus apportés.**

Point d'amélioration : la lisibilité des supports en évitant les aplats de couleur avec du vert foncé.