

Meylan, La Serve : réflexion participative préalable au projet d'aménagement



Compte rendu de la réunion publique

6 Novembre 2025 • 18h30-20h30 • salle du Conseil

la Serve



EN BREF...

Après l'introduction de M. le Maire et Mme Becker, la première partie (page 3 de la présentation de la réunion publique) rappelle la méthodologie mise en œuvre pendant 9 mois visant d'une part à **recueillir avis, souhaits et expertise d'usages d'un maximum de Meylanais-e-s** : permanences sur les marchés et en sorties d'écoles, questionnaire en ligne, information sur le site et les réseaux sociaux communaux, atelier avec les collégiens, réunions publiques et conférences-débat... et d'autre part à **assurer une progression conjointe des réflexions des élu-e-s, des services techniques, des partenaires, des habitant-e-s et des membres d'associations** : constitution d'un panel habitant-e-s et associations, organisation d'ateliers similaires entre panel, élu-e-s, services et partenaires.

La première partie (page 8) permet de faire le **point sur le contexte de projet**.

La deuxième partie (page 14) permet de faire le **point sur la programmation retenue**, les invariants et objectifs partagés, ainsi que les éléments restant en débat.

La troisième partie (page 28) du document présente **quatre études de cas financiers correspondant à différentes hypothèses de production de logements** sur les fonciers EPFL et Actis : 0 logement construit (conservation des 77 logements d'Actis) et aménagement d'un parc sur le foncier de l'EPFL ; 100 logements ; 200 logements ; et 300 logements correspondant aux 15 500 m² de surface de plancher cités par le contrat entre l'Etat, l'EPFL et la Métropole, ainsi que les 3 550 m² existants d'Actis à restituer. Pour la municipalité actuelle, la jauge à mettre en débat et à affiner avec les architectes urbanistes est celle des 100-200 logements, étant la plus à même de répondre aux objectifs et ambitions posés par la concertation.

La quatrième et dernière partie (page 45) explicite les **étapes ultérieures à venir**, le travail restant à fournir pour rendre possible une opération qui pourrait sortir de terre en 2029.

L'heure suivante était dédiée à un échange de questions / réponses avec la salle.





Introduction des élus

Intervention de M. le Maire



M. le Maire ouvre la séance en rappelant que cette réunion publique s'inscrit dans une démarche de **débat citoyen** engagée depuis maintenant **neuf mois**, marquant une étape importante pour la vie de la commune. Il souligne la volonté de la municipalité de **garder la maîtrise communale du projet**, afin d'en assurer la cohérence avec les besoins et les attentes locales notamment en matière de qualité de vie au quotidien : aller facilement à l'école, se promener, rester proche de la nature, etc.

Il précise que les questions relatives à l'**architecture, à l'emplacement et à la hauteur des bâtiments** relèvent de la prochaine phase de travail. Cette première étape vise avant tout à interroger le devenir de la Serve à travers les besoins des habitants, dans une démarche innovante et ouverte, afin de définir collectivement le contenu du futur projet, ce que l'on appelle les grandes orientations programmatiques. Certaines restent encore ouvertes au débat, étant entendu qu'un certain nombre d'arbitrages ne peuvent intervenir qu'après le débat démocratique qui s'ouvre avec les municipales, pour permettre aux candidats de prendre en compte les résultats de cette concertation et de développer leurs propositions.

Les **travaux** sont envisagés à **horizon 2029**, après la phase d'études techniques et de conception à venir.

Intervention de Mme Becker,



Adjointe à la culture et à l'accessibilité, élue référente pour le projet de la Serve

Mme Becker revient sur la **démarche participative** conduite ces derniers mois, qui a permis à un large public de s'exprimer : un **atelier dédié aux collégiens** (une cinquantaine de participants) a permis de toucher une tranche d'âge spécifique, un **questionnaire en ligne (250 contributions)** a permis de donner l'occasion de participer même à distance et de diversifier les **tranches d'âge** représentées.

Elle souligne par ailleurs la **complémentarité** des travaux menés en parallèle par plusieurs acteurs locaux, intégrés à la démarche :

- **L'UQBBGP**, qui a mené un cycle d'ateliers et un vote sur le devenir de la Serve ;
- **La Commission Extra-Municipale**, qui a partagé ses expertises thématiques correspondant aux groupes de travail en cours ;
- **L'Université Grenoble-Alpes**, dont les **chercheurs** en neurosciences ont travaillé sur la perception de ce que pourrait être une ville durable et résiliente selon les habitants.

Elle synthétise les grands sujets qui sont d'après elle ressortis de cette concertation large :

- le besoin de **logements abordables**,
- la volonté de **favoriser la mixité** tout en **limitant la surface de plancher et l'emprise au sol** des bâtiments,
- et l'importance d'**accorder une place centrale à la nature et à l'eau** dans le futur projet.



Échanges avec le public



Intervention d'un membre de l'Union de Quartier Buclos Grand Pré

Il est rappelé les échanges et le travail mené par l'Union de Quartier, dont la **consultation a recueilli 78 votes**, en réunion publique et en ligne : l'acceptabilité du projet repose d'abord et avant tout sur le nombre de logements et la hauteur des constructions à produire. Le travail reste donc à fournir sur ce plan. Pour autant, l'UQBG est rassurée par la présentation d'une surface à bâtir d'entre 6 500m² et 7500m² dédiée aux logements, soit environ 93 logements à produire, en plus des 3500m² des logements ACTIS, soit 77 logements, reconstruits sur site, pour au total une surface de logements de 11000m². L'ordre de grandeur retenu par la consultation de l'UQBG se situait lui autour de 6500m² hors ACTIS au total.

Des interrogations persistent toutefois sur la proximité des constructions à venir avec les zones pavillonnaires, les règles de calcul des pénalités liées au contrat entre l'État et l'EPFL sur sa parcelle, notamment en cas de non-atteinte des objectifs de logements sociaux.



© Ville de Meylan

Réponses apportées :

Mme Becker, précise que la question des **pénalités SRU** fait actuellement l'objet d'une **instruction juridique**, et qu'une **rencontre avec les services de l'État** est prévue pour clarifier la méthode de calcul.

Elle rappelle également que la jauge de 300 logements est jugée contraire à la voix exprimée par les habitants, et que cette large consultation représente un argument de poids à négocier avec l'État. L'objectif à ce stade est de donner une jauge acceptable pour affiner le projet (100 à 200 logements) et surtout de partager des éléments financiers pour permettre un débat éclairé.

Enfin, le sujet des hauteurs des bâtiments est intimement lié à la topographie et aux vues à préserver grâce à l'épannelage des bâtiments (hauteurs différentes pour ne pas créer un front bâti rectiligne). L'étude de la Serve a permis de poser cet objectif lors de cette première étape. Le travail précis des hauteurs et de l'épannelage est à approfondir par les architectes-urbanistes lors de la suite des études.





Intervention d'un habitant

Un participant exprime son inquiétude quant à la **hauteur des futurs immeubles au-delà du R+3**. Pour lui, aller au-delà relève d'un manque de **prise en compte des logements voisins** et à **l'impact sur les vues et le paysage**. Il évoque également un **bilan financier jugé anecdotique** au regard du risque de **perte de qualité de vie**.

Réponses apportées :

Mme Becker réaffirme que les sujets d'hauteur et de travail sur les épannelages des bâtiments seront travaillés dans la suite de la concertation, notamment dans le cadre des études de conception afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant (épannelage, volumétries, retraits, etc).



Intervention d'une habitante

L'habitante souligne les **enjeux climatiques** et la nécessité de concevoir un quartier résilient : une **petite centralité villageoise**, des **espaces ombragés** et une **oasis de fraîcheur**. Elle rapporte le souhait pour un projet de logements 100% social, dédié aux étudiants et aux seniors. Elle souhaite également la création d'**équipements publics** sans promotion privée, tels qu'une **halle en bois à usage polyvalent** et des **commerces alimentaires de proximité** et des **jardins familiaux** en continuité d'un **pré communal**.

Réponses apportées :

Mme Becker souligne en effet la chance que constitue la maîtrise publique d'un tel foncier au cœur de la commune.

Mme Memier, de Ville Ouverte, rebondit sur la proposition de halle en bois qui est en effet une des réponses architecturales possibles aux attentes formulées de lieu de rencontre. Le travail des architectes urbanistes à venir intégrera notamment ce volet-ci.





Intervention d'une habitante

Il a été annoncé dans l'article publié par le Dauphiné Libéré le 06.11.2025 que la commune de Meylan n'était plus carencée en logements sociaux, et pourtant ce travail intègre toujours une part très importante de logements sociaux. Est-ce une incohérence ?

Réponses apportées :

Mme Le Bruchec, cheffe du service aménagement urbain à la Ville de Meylan, rappelle que la commune atteindra 20 % de logements sociaux d'ici un an, et sera soumise à un objectif de 25 % dès janvier. Il reste donc nécessaire d'en produire. Tant que le seuil légal ne sera pas franchi, la commune continue de payer des amendes.

M. le Maire précise qu'il s'agit de bien différencier le terme de *logement social* du terme *logement SRU* (du nom de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, imposant aux communes de produire 25% de logements sociaux).

Usuellement, le terme de logement social renvoie au logement locatif social, c'est-à-dire le logement dédié aux ménages modestes (NB : près de 70% des ménages français y ont droit, conformément à leur niveau de revenus).

Le terme de logement SRU permet d'englober tous les types de logements comptabilisés pour répondre aux obligations légales et non uniquement du logement locatif social classique. La *résidence intergénérationnelle* est un exemple de logement locatif social spécifique. C'est aussi le cas du Bail Réel Solidaire (BRS), une forme d'accession sociale à la propriété. Le contrat entre l'État et EPFL ainsi que la Convention entre le EPFL, Grenoble Alpes Métropole et l'État prévoient à ce jour 35% de logement locatif et 10% de BRS.

En cas de carence en logement au regard de la loi SRU, le Maire perd le droit de signer un permis de construire et perd son droit de préemption au profit de l'État. Sortir de carence est donc un premier pas important. Aujourd'hui, la Ville de Meylan a rattrapé son retard et ainsi retrouvé son droit de préemption en atteignant les 20% de logements sociaux. Néanmoins en 2026, elle va entrer dans le régime classique SRU avec un objectif de 25% de logements sociaux. Cela demande de continuer les efforts pour garder la confiance de l'État.

L'État regarde notamment si les emplacements réservés à vocation sociale (ERS) par la commune sont suffisants pour atteindre les 25% de logements SRU attendus. Pour réduire la constructibilité à Buclos Grand Pré dans le pavillonnaire, la municipalité précédente a proposé en compensation d'inscrire des ERS dans le quartier du Charlaix par exemple.

Pour préserver le tissu pavillonnaire, il s'agit d'explorer d'autres marges de manœuvre ailleurs dans la commune, c'est notamment le rôle du projet de la Serve. Il est donc nécessaire d'éviter la carence, au risque de perdre les marges de négociation auprès de l'Etat.



© Ville de Meylan



Intervention d'un élu municipal de la minorité

Ce participant demande des **précisions sur le périmètre d'étude pris en compte pour le calcul des éléments financiers partagés**, et l'état d'avancement du **sursis à statuer en cours sur les fonciers au nord-ouest du site**.



Réponses apportées :

Mme Le Bruchec indique qu'à l'horizon septembre 2026, la commune réinstruira le dossier, après la réponse du tribunal quant au sursis à statuer qui touche les fonciers nord-ouest du site. Si le motif du sursis (projet contre la cohérence urbaine et qui va à l'encontre d'un projet communal) est invalidé, le projet se fera sur la base des règles au dépôt du permis de construire, sans intégrer de nouvelles règles liées à la Serve, à moins d'entreprendre une négociation avec les promoteurs du projet.

Mme Etienne, Ville Ouverte, rappelle que les chiffres présentés relèvent d'un chiffrage hors subvention et hors répartition des coûts entre acteurs publics, en prenant en compte les fonciers de l'EPFL et du bailleur social Actis (pages 31 à 38).

Intervention d'un habitant, membre de l'association Aux Arbres Citadins

Il s'interroge la faisabilité du "parc des équipements" englobant des fonciers très disparates : exemples, l'entreprise Roche aujourd'hui clôturée et la présence du parking du personnel de la Mairie. Il questionne aussi les outils à dispositions pour la création de cet espace : demain, est-il possible de créer un espace boisé classé ?



Réponses apportées :

M. le Maire rappelle que ces éléments relèvent encore du **stade d'intention**, et qu'aucun **chiffrage complet** n'est encore arrêté. Une partie du travail est à mener par la mairie pour améliorer les qualités paysagères autour de la Serve, comme par exemple sur le parking de la piscine et le parking de la Poste et de la mairie. En parallèle, la Ville échange avec l'entreprise Roche sur le traitement de leurs espaces extérieurs, pour trouver une cohérence d'ensemble. Ils travaillent déjà avec la Ligue de Protection des Oiseaux sur la végétalisation de leur parcelle.

Intervention d'une habitante du chemin des Buclos

Une habitante fait part de son **sentiment de densification importante de son environnement**, entraînant notamment une baisse de la valeur des biens pour les habitants. D'autre part, elle s'interroge sur la **possibilité d'imposer des hauteurs moins importantes au promoteur sur la parcelle du sursis à statuer** compte tenu des ambitions posées à la Serve.



Réponses apportées :

M. le Maire précise qu'il est **possible de suspendre la signature de permis de construire** grâce au **Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)**, un outil du PLUi à disposition de la mairie qui permet d'enclencher un sursis à statuer. M. le Maire a parlé de **PAPA ou périmètre d'attente de projet d'aménagement**, qui est encore un autre outil du PLUi. Le bilan de concertation apporte des éléments en plus pour négocier avec le promoteur, tenter de faire bouger les lignes, et à terme, potentiellement réduire les droits à construire dans le PLUi. Cette orientation entraînera en effet une baisse des valeurs foncières associée à cause de la réduction des droits à construire.

Intervention d'un habitant, membre de l'Union de Quartier Buclos Grand Pré

Il demande une demande de clarification quant à l'avenir des **77 logements sociaux existants d'Actis**.



Réponses apportées :

Mme Memier, Ville Ouverte, indique qu'une **démolition-reconstruction** est envisagée, afin de proposer des logements **mieux adaptés aux besoins actuels et plus ambitieux sur le plan environnemental**.

M. le Maire précise que **le préfet a accepté la démolition sous réserve que les logements SRU soient intégrés au projet**. Les **permis de démolition et de construire** seront **signés simultanément**, garantissant ainsi la **continuité de l'offre de logements sociaux**.

Remerciements

Un temps de remerciement permet de clore les échanges de la soirée. La Ville de Meylan remercie tous les acteurs de cette concertation : habitants, associations, élus, services de la Ville et partenaires impliqués qui ont permis de réaliser un travail de grande qualité et fondateur des prochaines étapes.