

Projet de Ville Plan Local d'Urbanisme

- Inovallée

25 janvier 2010

REINVENTE
meylan

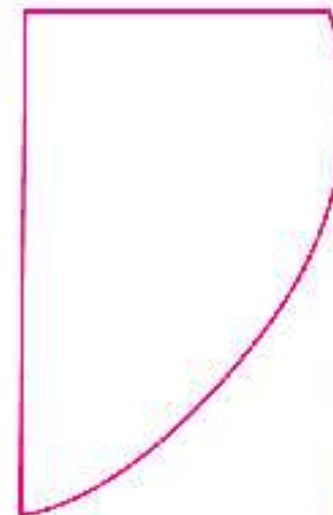


meylan

Une ambition
partagée

Rappel des enjeux et des choix stratégiques

RE **meylan**
INVENTE
meylan



meylan

Une ambition
partagée





Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

5 grands enjeux :

- Comment recouvrer un dynamisme démographique ?
- Comment maintenir le dynamisme économique ?
- Quel niveau et quelle logique de déploiement des services ?
- Comment maintenir le caractère de ville nature ?
- Quelle organisation des déplacements ?



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés



Comment recouvrer un dynamisme démographique ?

- Une baisse de la population
- Un vieillissement de la population
- Une poursuite du phénomène de décohabitation

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Comment recouvrer un dynamisme démographique ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



MEYLAN, VILLE MULTIPOLAIRE

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

Comment recouvrer un dynamisme démographique ?

- 20 000 habitants en 2025
- Un effort de construction de 2 500 logements
- Une approche différenciée de la répartition de l'effort de construction et de la densification :
- 3 pôles principaux reliés par le tram et phasés dans le temps
 - Inovalée : 1 000 logements à partir de 2013 ➡ 2030
 - Cœur de ville : 300 logements à partir de 2016 ➡ 2030
 - Carronnerie : 1 000 logements à partir de 2020 (PPRI) ➡ 2030
- Autres quartiers : maintien de l'identité actuelle (200 logts en continu)
- Un engagement fort en faveur du logement aidé
- Un habitat respectueux de l'environnement



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

Comment recouvrer un dynamisme démographique ?

- **Un engagement fort en faveur du logement aidé :**

- dans le cadre du PLH 280 à 560 logements sur 6 ans (70 logements/an)

dont

- locatif social : 25 %
- accession sociale : 10 %
- accession abordable : 15 %

- possibilité de 27% et 11% sur Inovallée et Cœur de ville en compensation des 0% sur très petites opérations ?



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

➡ Comment maintenir le dynamisme économique ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



**Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés**



Comment maintenir le dynamisme économique ?

- Une évolution positive du nombre d'emplois dans la commune
- Une perte d'emplois importante dans la partie meylanaise d'Inovalée
- Un dynamisme de l'emploi porté par l'économie « présenteielle » (construction, commerce, services à la personne...)

**Les choix
stratégiques
déjà
effectués**

**Les
traductions
opérationnelles
de ces choix**



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Comment maintenir le dynamisme économique ?

Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



MEYLAN, VILLE ACTIVE

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Comment maintenir le dynamisme économique ?

Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

- Maintenir le caractère innovant de Meylan
- **Redynamiser Inovallée**
- Soutenir l'économie « présenteielle » : **développer à terme (2020-2030) un projet commercial majeur du côté de la Carronnerie**
- Maintenir l'activité agricole de la plaine de la Taillat (à 100% ou avec une part de loisirs) et faire évoluer les activités vers des activités en lien avec les besoins de la ville (maraîchage)



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

➤ Quel niveau et quelle logique de déploiement des services ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



**Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés**



Quel niveau et quelle logique de déploiement des services ?

- Un niveau d'équipements de la commune élevé au regard de sa population
- Un parc d'équipements relativement ancien
- Une difficulté de la commune à faire fonctionner et surtout à renouveler son parc d'équipements compte tenu de la structure nouvelle de ses ressources

**Les choix
stratégiques
déjà
effectués**

**Les
traductions
opérationnelles
de ces choix**



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Quel niveau et quelle logique de déploiement des services ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



MEYLAN, VILLE DYNAMIQUE

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

Quel niveau et quelle logique de déploiement des services ?

- **Maintenir d'un niveau d'équipement élevé comme élément fondateur du modèle meylanais**
- **Hiérarchisation et renforcement de l'organisation des équipements publics**
 - Équipements de quartier : écoles, bibliothèques
 - Équipements communaux : gymnase, salle des fêtes, piscine
 - Équipements de bassin de vie : lycée, collège
 - Équipements d'agglomération : université...
- **Recherche de pistes de mutualisation et de rationalisation**



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

➡ Comment maintenir le caractère de ville nature ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



**Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés**



**Les choix
stratégiques
déjà
effectués**

**Les
traductions
opérationnelles
de ces choix**

Comment maintenir le caractère de ville nature ?

- Une forte présence de la nature dans la ville avec notamment une trame verte urbaine très développée mais avec des intérêts écologiques variables.
- Un espace agricole dont les fonctions évoluent et qui demande une organisation des interactions avec le tissu urbain constitué pour s'affirmer comme une composante à part entière de la ville.
- Le besoin de concilier le besoin de constructions nouvelles pour assurer une dynamique démographique minimum et un certain équilibre social et générationnel de la commune et la volonté de conserver le caractère de ville nature de Meylan ?



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Comment maintenir le caractère de ville nature ?

Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



MEYLAN, VILLE NATURE

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Comment maintenir le caractère de ville nature ?

Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

- Sanctuarisation de certains parcs et espaces verts
- Développement de trames vertes et bleue
- Retrouver un contact avec la rivière
- Réflexion sur une mutation du parc communautaire de l'Ile d'Amour (plaine des sports)
- Préservation des espaces agricoles de la plaine de la Taillat
- Cohérence entre urbanisation et risques naturels



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

➡ Quelle organisation des déplacements ?

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Quelle organisation des déplacements ?

- Un trafic de transit très important qui perturbe le réseau routier de la commune avec un éparpillement des charges de trafic sur l'ensemble des axes, qu'ils soient structurants ou secondaires.
- Des effets de coupures importants des principaux axes notamment l'A 41 et l'Avenue de Verdun.
- Une part modale des transports en commun inférieure à la moyenne de l'agglomération et une liaison entre Grenoble et Meylan insuffisante malgré les apports de la 6020.
- **Une desserte TC d'Inovallée très insuffisante.**
- Une forte pratique de la marche à pied mais une part modale des vélos faible surtout au regard du réseau de pistes cyclables disponibles.



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Quelle organisation des déplacements ?

Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués



MEYLAN, VILLE RESEAU

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix



Rappel des enjeux et des choix stratégiques



Les
principaux
constats et
les enjeux
identifiés

Les choix
stratégiques
déjà
effectués

Les
traductions
opérationnelles
de ces choix

Quelle organisation des déplacements ?

- **Revendication du TRAM comme épine dorsale**
- **Achèvement des réseaux doux (vélos et marche à pied)**
- **Développement de connexions douces internes et externes**
- **Requalification de l'A 41 en boulevard urbain**
- **Evolution des règles de stationnement en fonction de l'évolution des TC**

Les traductions opérationnelles

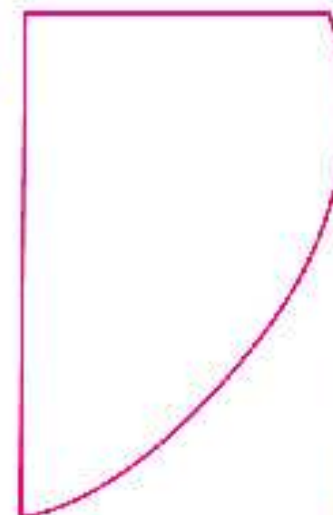
- Inovallée

RE **meylan**
INVENTE
meylan



meylan

Une ambition
partagée





- Un double processus de renouvellement :
 - **un positionnement économique innovant – Green IT et Technologies logicielles**
 - **un développement urbain mixte** ; support d'une plus grande diversité d'usages capable de redynamiser le site : logements, équipements, services tout en préservant et valorisant les activités R&D innovantes.
- **Il s'agit de faire d'Inovallée un quartier de ville fondé sur une juxtaposition exemplaire des fonctions résidentielles et économiques.**



Inovallée



- Constituer une offre en logements garante de mixité des fonctions,
 - Renouveler et organiser des espaces d'activités,
 - Retrouver des espaces publics structurants (de vies, de rencontre et d'affichage),
 - Diversifier les fonctions par le développement d'une offre complémentaire.
-
- Renforcer la desserte TC, principalement en lien avec Grenoble (TCSP et RER),
 - Rendre l'accès de la zone plus aisé en provenance de Grenoble,
 - Pallier la suppression de la collectrice,
 - Hiérarchiser les axes urbains (voirie et déplacements doux),
 - Retrouver un maillage, modes doux, continu et lisible,
 - Développer une trame viaire secondaire dédiée à une desserte locale VP,



Inovallée



- Requalifier la trame verte urbaine (valorisation, hiérarchisation...)
- Valoriser les canaux, les chantournes et les ruisseaux,
- Renforcer les connexions écologiques avec les principaux parcs de la ville,



Inovallée



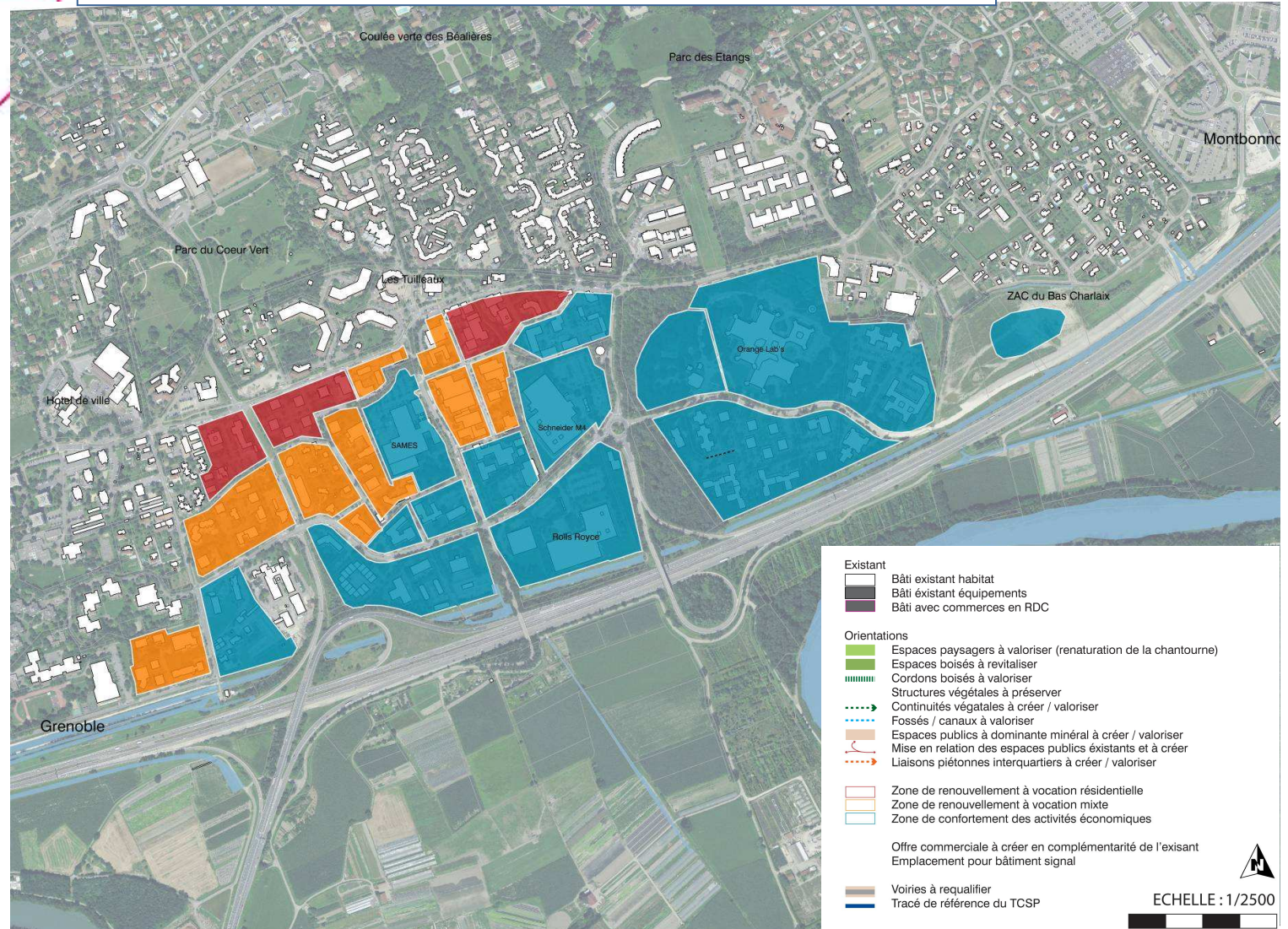


Inovallée



Stratégie de requalification

- Zones urbaines à dominante résidentielle
- Zones urbaines mixtes à vocation central
- Zones urbaines mixtes
- Zones d'activités économiques (définition d'une gamme des sites)



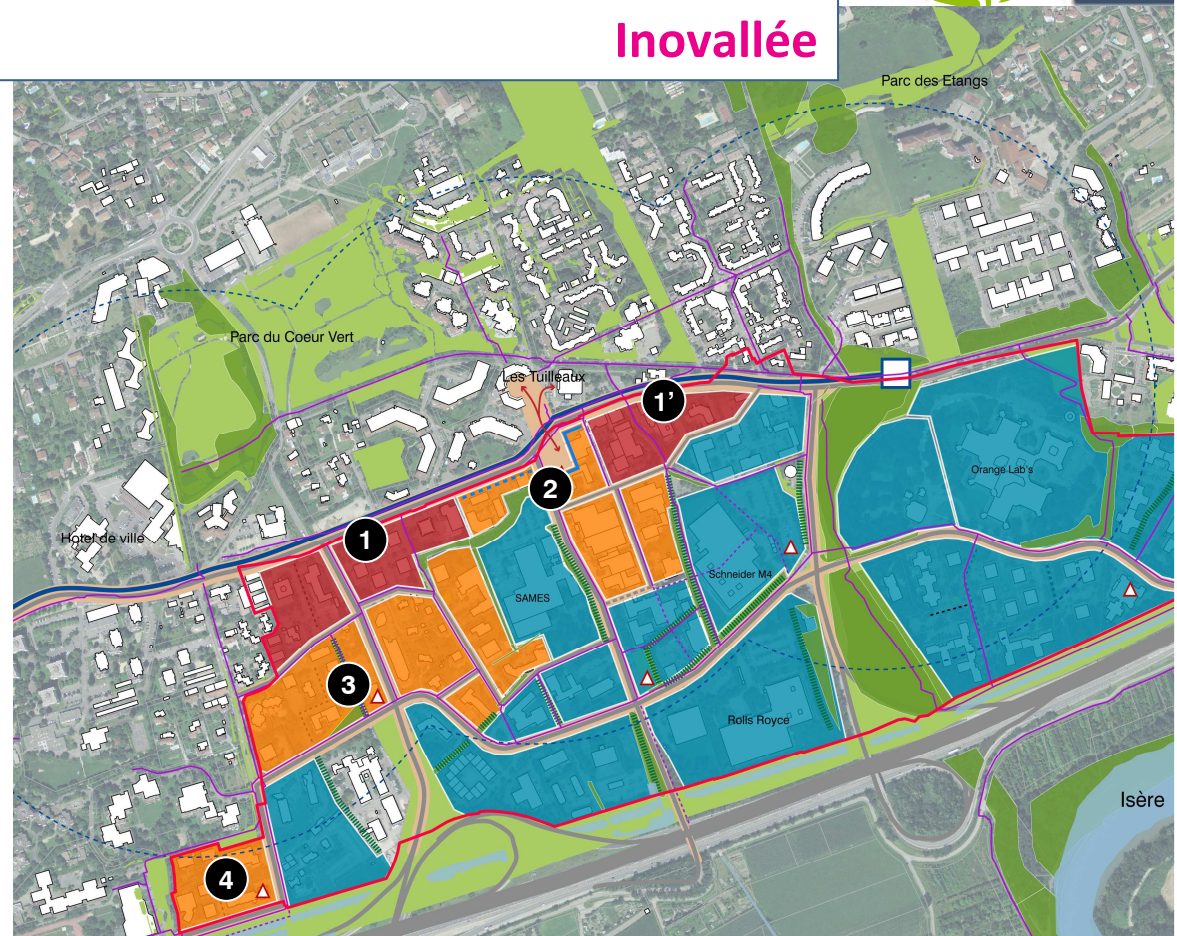


Secteurs stratégiques

- **La frange nord (1 et 1')**, secteur propice à la constitution d'une frange mixte (logements et services) permettant de créer une accroche avec les quartiers périphériques et un secteur d'intensité urbaine (mixité/qualité/densité) à proximité du tracé de référence du TCSP.
- **Le secteur Malacher (2)**, centre géographique de la zone : secteur mixte permettant de créer une centralité et un lieu de vie en lien avec la place des Tuileaux : espace d'affichage et vitrine du nouveau quartier.
- **Le secteur avenue du Taillefer (3) et boulevard des Alpes (4)**, secteur de développement mixte secondaire, accroches Ouest du technopole avec le quartier Buclos, Grand Prés.

Sur le reste de la zone : requalification économique cohérente avec la demande actuelle jusqu'au secteur du Bas Charlaix.

Inovallée



Stratégie de requalification

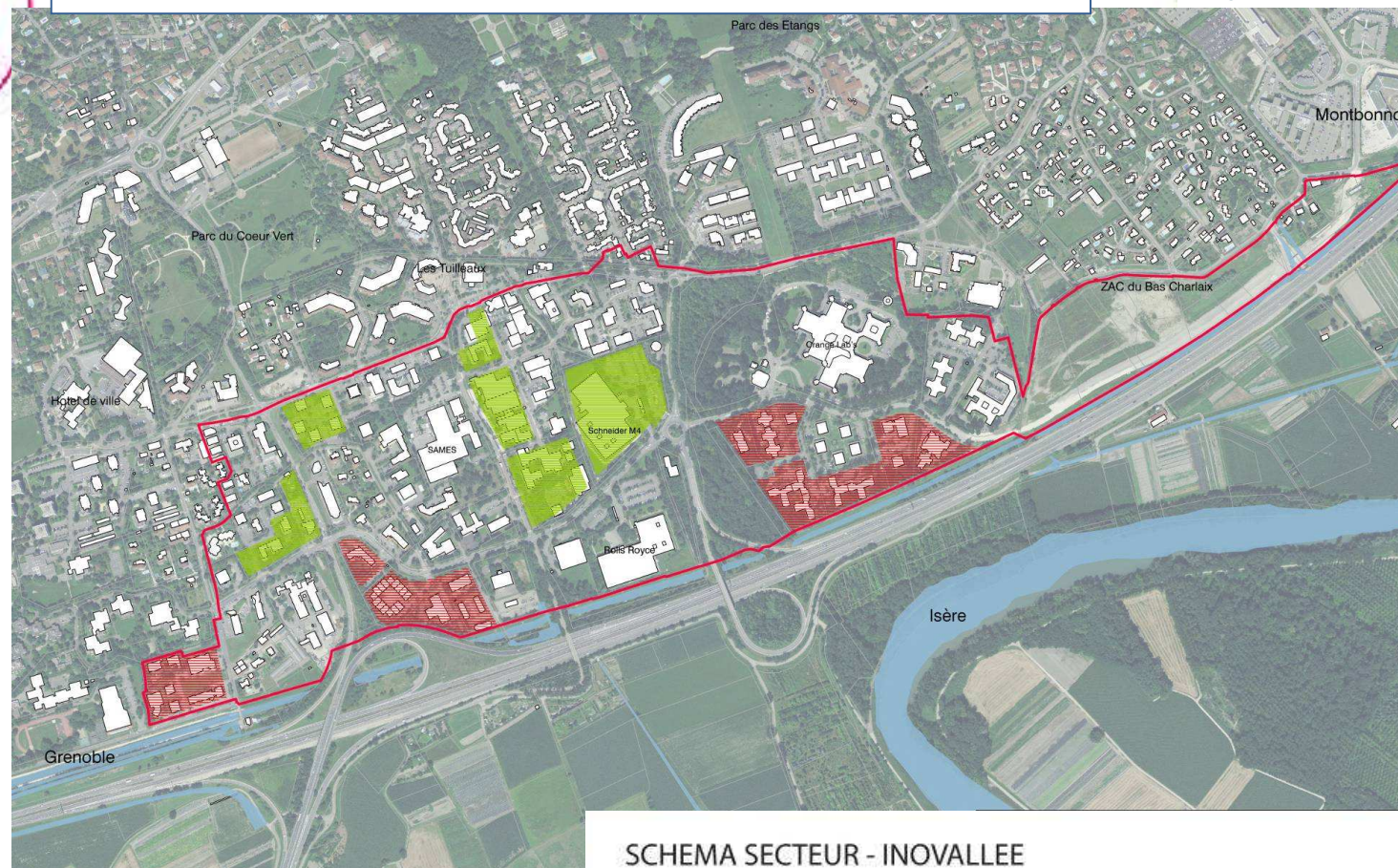
- Zones urbaines à dominante résidentielle
- Zones urbaines mixtes à vocation central
- Zones urbaines mixtes
- Zones d'activités économiques (définition d'une gamme des sites)



	Secteur	Foncier (m²)	COS	SHON	Logements
❶	Secteur résidentiel - Frange Est	17 600	1,0	14080	156
❷	Secteur Mixte - Malacher	32 000	1,2	19200	213
❸	Secteur résidentiel - Frange Ouest	30 000	1,0	24000	267
❹	Secteur Mixte - Taillefert	63 000	1,0	31500	350
❺	Secteur Mixte - Bd Alpes	15 700	0,8	6280	70
			TOTAL	95060	1056



Inovallée



SCHEMA SECTEUR - INOVALLEE

 Secteurs prioritaires d'intervention
 Secteurs de veille foncière



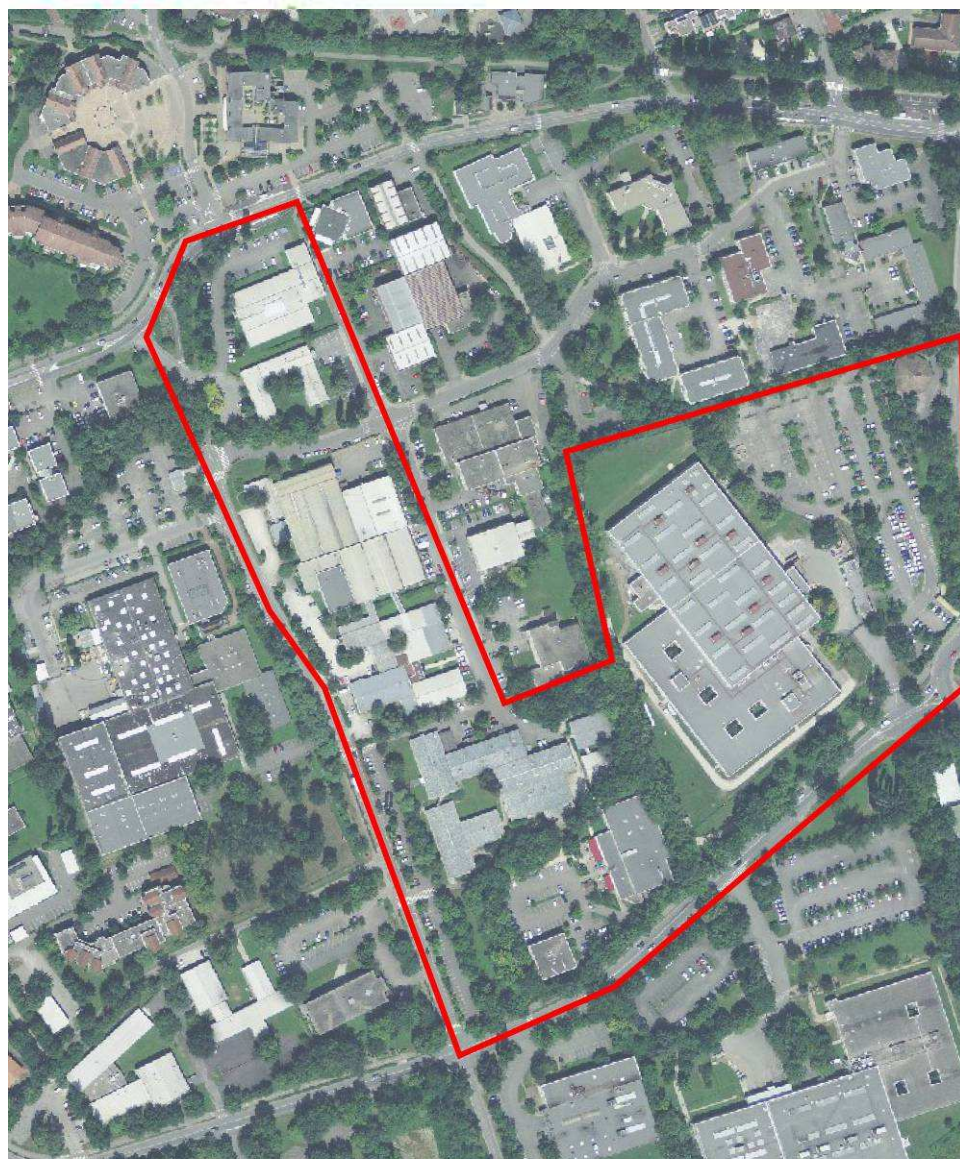
ECHELLE : 1/2500



Stratégie de requalification

- Des secteurs prioritaires identifiés,
- Des secteurs de vigilance (veille foncière),

INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER & M4



- Un secteur stratégique pour la constitution d'une nouvelle centralité à l'échelle de la zone. Un secteur d'articulation entre des éléments structurants existants : siège de l'association INOVALLEE, Restaurant interentreprises ... et des équipements en projet : **Pépinière d'entreprises**.
- Réalisation d'une opération d'ensemble (exemplaire et innovante) : acte fondateur et emblématique sur la zone. Possibilité d'amorcer une réorganisation de la zone par la définition « d'une gamme des sites ».
- Une opportunité le site Schneider M4 qui libère 30 000 m² de foncier à court terme 2014/2016.
- **Le site M4 point de base de la restructuration d'INOVALLEE.**
- Une libération foncière de 30 000 m² qui permet d'amorcer le renouveau de la zone par l'accueil de nouvelles entreprises et le repositionnement d'entreprises présentes sur la zone (mécanique tiroir : AET / GEA).

INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER & M4



Interland
architecture urbanisme paysage



INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER & M4



- Une **organisation en franges** permettant l'affichage des activités économiques sur le chemin de Malacher et le développement d'une offre résidentielle en second rideau.
- Deux franges sont articulées par un espace vert central proposant des espaces de proximité pour les logements et une gestion alternative des eaux de pluie.
- Une **pénétrante de logements** sur le secteur Malacher et l'affichage des **fonctions économiques** sur l'axe TCSP (pépinière d'entreprise et le siège de l'association Inovallee).
- Une **requalification de la trame viaire** permettant d'optimiser les déplacements à l'échelle du secteur de projet et de retrouver une lisibilité et une hiérarchie.
- Valorisation des déplacements doux par la création de venelles paysagères supports des déplacements doux et gestion alternative des eaux de pluie.
- **Préservation** (sauf suppression d'une haie sur Malacher sud) et mise en valeur des espaces boisés (EBC).

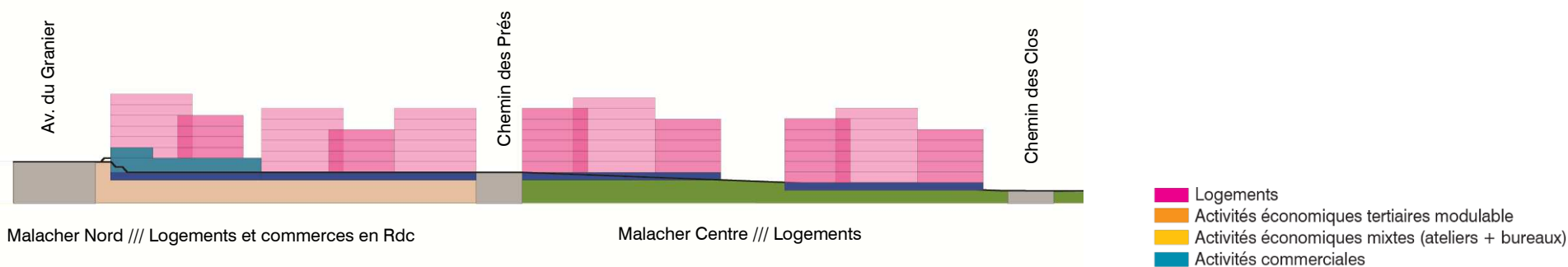


INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER & M4

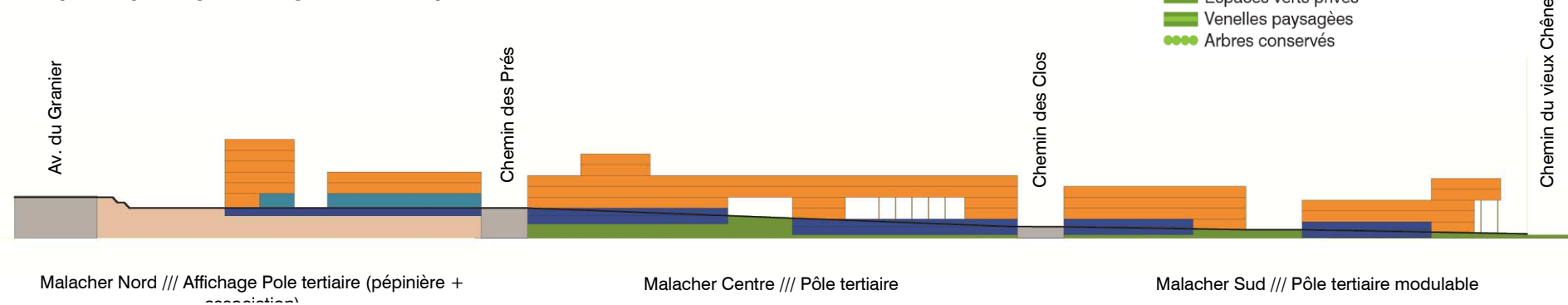


- Un développement qui s'adapte aux contraintes topographiques (pente quasi constante de 4% Nord/sud) pour gérer le stationnement en infrastructure : sous sol ou demi sous sol en fonction des situations (définition d'un ratio de 1 Place pour 50 m² SHON d'activité et de 1 Place par logement).

Coupe de principes frange résidentielle



Coupe de principes frange économique





meylan
Une ambition
partagée



- Un secteur à vocation économique dont le renouvellement répond aux enjeux d'affichage à l'angle du Chemin de Malacher et du Chemin du Vieux Chêne.
- Un renouvellement qui devra tenir compte des structures végétales en place, des périmètres réglementaires (EBC, des contraintes d'inondabilité (PPRI) et du RIE qui vient d'être réhabilité.
- Un développement d'activité mixtes (ensemble de bureaux et laboratoire) permettant d'affirmer la gamme des sites et la transition entre Malacher secteur tertiaire et M4 secteur d'activité

▪ **Programme économique :** **12 000 m2 SHON**

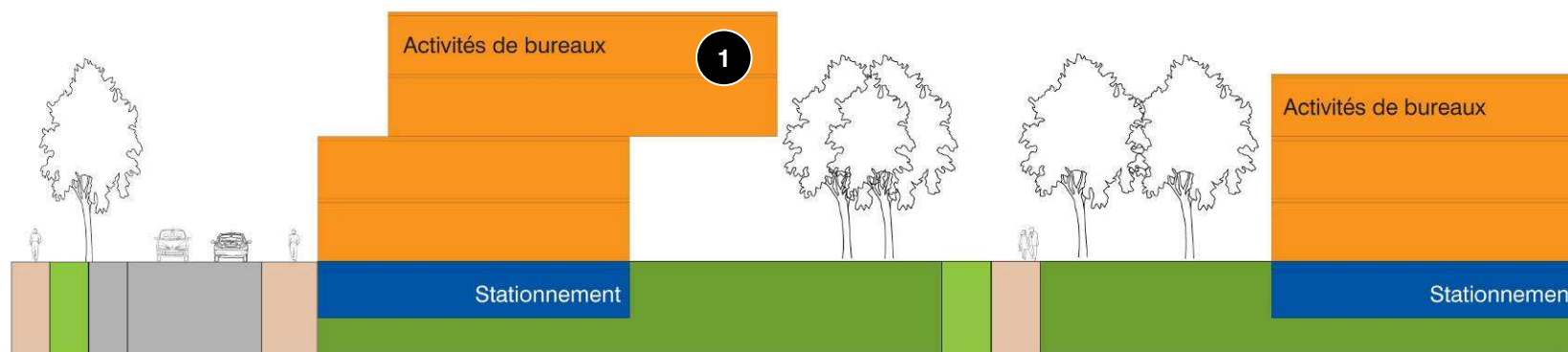




**Bâtiment sur pilotis
Sociopolis**



**Bâtiment mixtes
avec
laboratoires en
RDC
Almere, Pays
Bas**



INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER SUD



meylan

Une ambition
partagée



- Programme économique : 3 700 m2 SHON
- Programme résidentiel : 7 500 m2 SHON
- Programme commercial : 1 800 m2 SHON



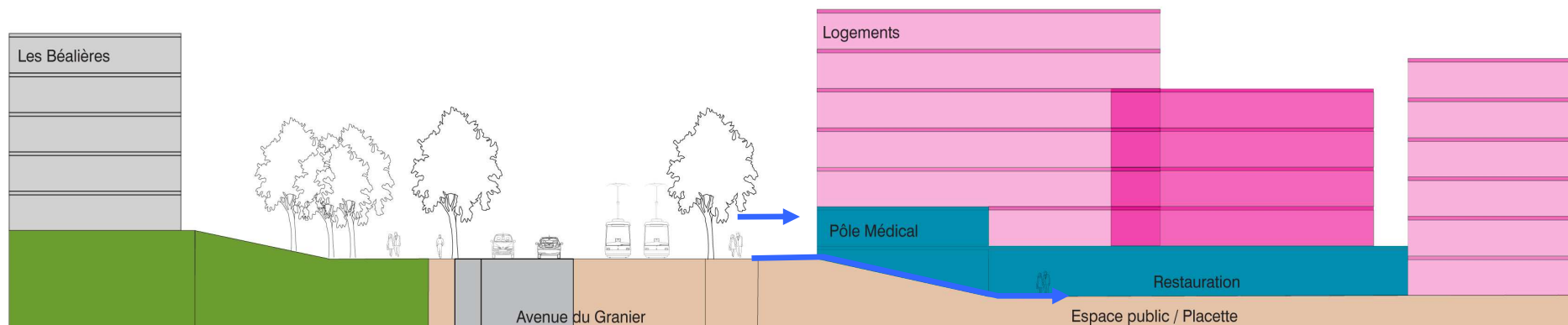


Espace Beauregard,
Placette avec commerces et services en RDC
Rennes, France

Bâtiment de bureaux « signal » ou bâtiment
grande hauteur (R +10, 27 m)
Casernes de Bonne
Grenoble, France



Coupe de principes





INOVALLEE /// SECTEURS MALACHER NORD

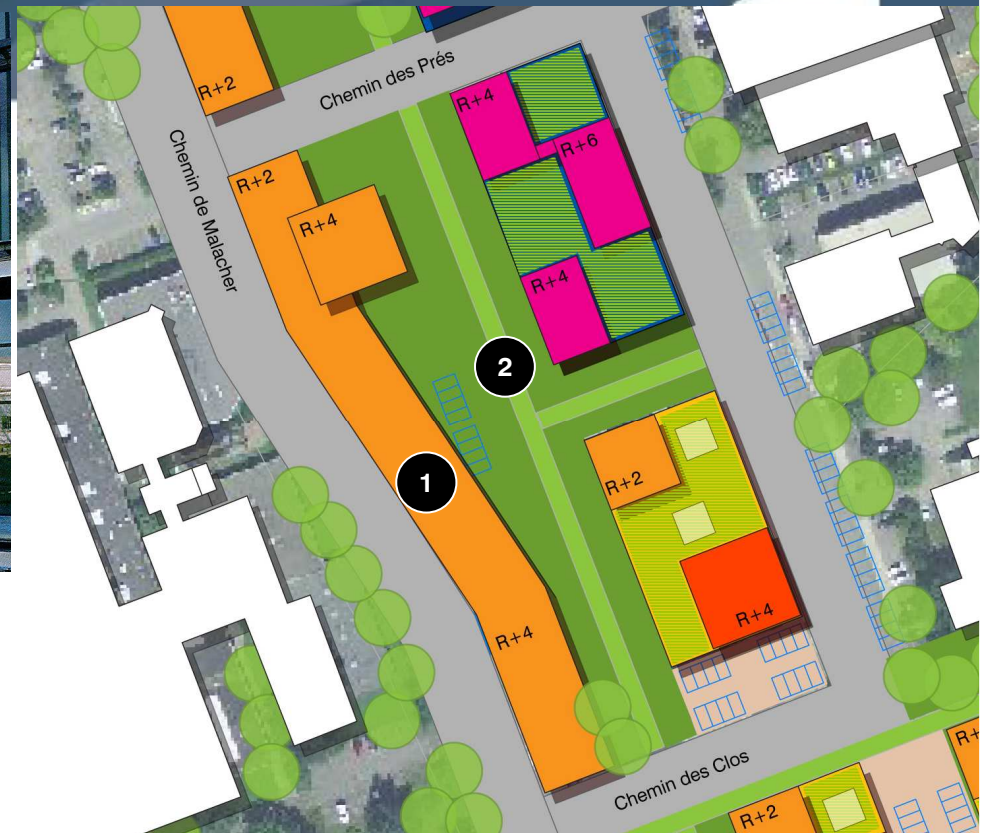




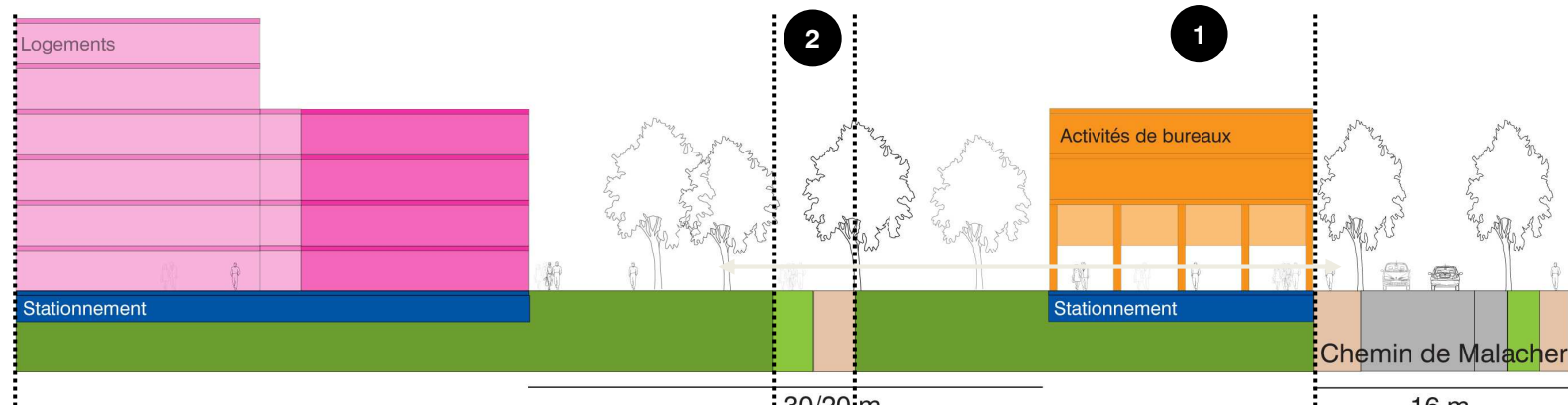
- Un développement qui s'organise autour d'un espace vert central (gestion des eaux de pluie, espace de détente et de rencontre).
- Implantation d'un programme tertiaire de bureaux en bordure du Chemin de Malacher et développement résidentiel en second rideau.

- **Programme économique :** 11 000 m2 SHON
- **Programme résidentiel :** 5 000 m2 SHON

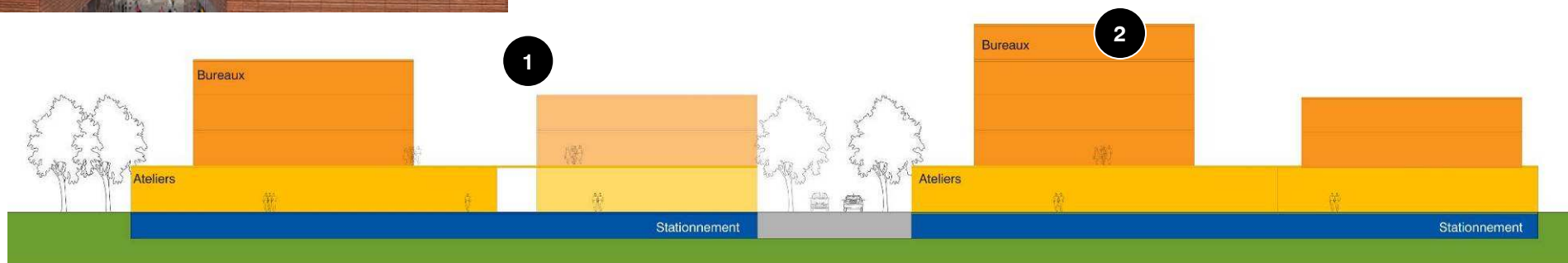




Coupe de principes









meylan

Une ambition
partagée



INOVALLEE /// SECTEUR MINI PARC ET TAILLEFER



meylan

Une ambition
partagée







meylan

Une ambition
partagée

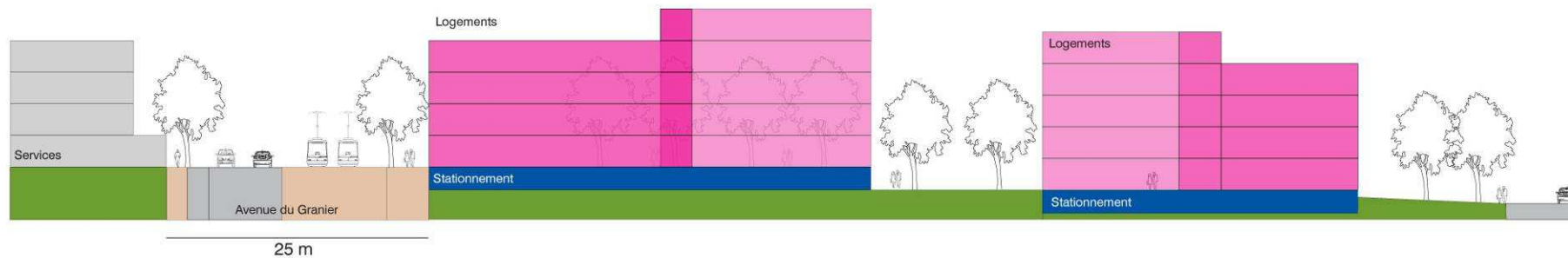




- Logements
- Activités économiques tertiaires modulable
- Activités économiques mixtes (ateliers + bureaux)
- Activités commerciales
- Voiries requalifiées
- Espaces publics
- Espaces verts privés
- Venelles paysagées
- Arbres conservés



INOVALLEE /// SECTEUR MINI PARC





Projet de Ville Plan Local d'Urbanisme

- **Inovallée**

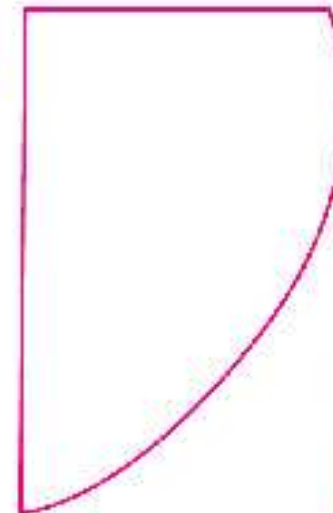
La mise en œuvre

REINVENTE
meylan



meylan

Une ambition
partagée





Rappel du contexte



Inovallée Meylan c'est :

- **une superficie foncière : 65 ha**
- **150.000 m² de surfaces bâties dont 97% en propriété privée (entreprises ou investisseurs)**
- **+ de 150 entreprises et 5000 emplois**
- **Une densité faible et un bâti vieillissant**
- **des espaces verts importants, dont 85% sont maîtrisés par les industriels**
- **Un PPRI très pénalisant : qui grève aujourd'hui plus de 40% de la zone**



La stratégie



1^{ère} phase : le Public s'engage et montre l'exemple sur des secteurs prioritaires

2^{ème} phase : après révision du PLU et un cahier de recommandations architecturales et énergétiques, les entreprises et les propriétaires privés pourront continuer le mouvement sur les zones hors PPRI

3^{ème} phase : Après levée du PPRI, une 3^{ème} étape pourra s'engager (2018 ?, plus tard? : le dossier est en attente de la décision du Département qui a « bloqué » le dossier en 2010 ...)



Le calendrier de l'action publique



Action foncière : en cours avec 4 acquisitions déjà effectuées par la Commune sur les secteurs prioritaires, malgré de sérieuses difficultés juridiques + création d'une ZAD (procédure en cours)

Préparation création pépinières entreprises : en partenariat avec la Métro et l'association Inovallée et en réseau avec les autres pépinières de l'agglomération.

Révision du PLU : décembre 2011

Premières opérations : 2012-2014 après délivrance des permis de construire et épuisement des droits de recours

Actions sur voiries, espaces verts, signalétique, éclairage public : 2012-2013





Le calendrier des initiatives privés



Après révision du PLU et avant travaux Isère amont :
secteurs nord à partir de 2012

Après travaux Isère amont, révision du PPRI et nouvelle
révision du PLU : secteurs sud à partir de 2018-2020



Un outil adapté



La SPL (Société Publique Locale) qui portera l'ensemble de la démarche :

- **préparation des statuts en cours**
- **création prévue en juin 2011**