meylan

Une ambition partagée

PROJET DE VILLE, ACTE II

Ville de Meylan
MISE EN COMMUN PARTIELLE
Nature en ville / Formes urbaines

REUNION MISE EN COMMUN PARTIELLE
Jeudi 08 Juin 2017

INterland
architecture urbanisme paysage

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Objectifs généraux

NATURE EN VILLE

- Atelier encadré 19 avril
- Atelier citoyens 09 mai

DENSITE ET FORMES URBAINES

- Visite encadrée 17 mai

SYNTHESE

➔ **Formuler collectivement les préconisations pour la mise en œuvre du projet de ville acte 2**

➔ **Apporter des contributions à la métropole pour alimenter l'élaboration du PLUi**

INterland
architecture urbanisme paysage

PORTRAIT DE LA COMMUNE ET MISE INITIALE (RAPPEL)

Synthèse ATELIERS

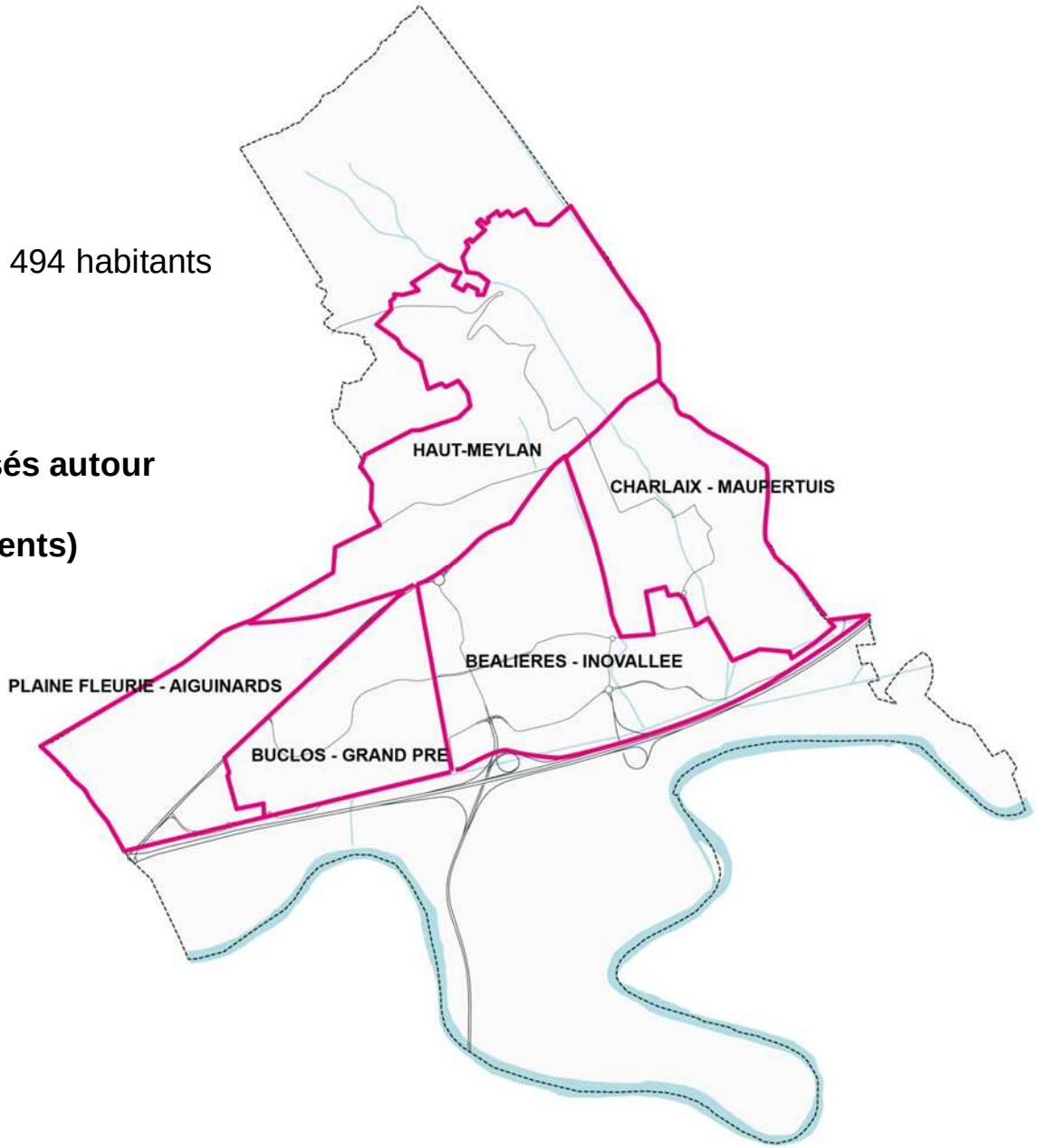
LE PROJET DE VILLE ACTE II

Portrait – Meylan ville multipolaire

- Population totale (RGP 2013) : 17 494 habitants
- Superficie totale: 1 260 hectares
- Densité: 1 420 hab/km²

5 quartiers à l'identité forte, organisés autour de pôles de vie (petites polarités commerciales, services et équipements)

- Le Haut-Meylan
- Charlaix - Maupertuis
- Béalières - Inovallée
- Grand Pré - Buclos
- Plaine Fleurie - Aiguinards

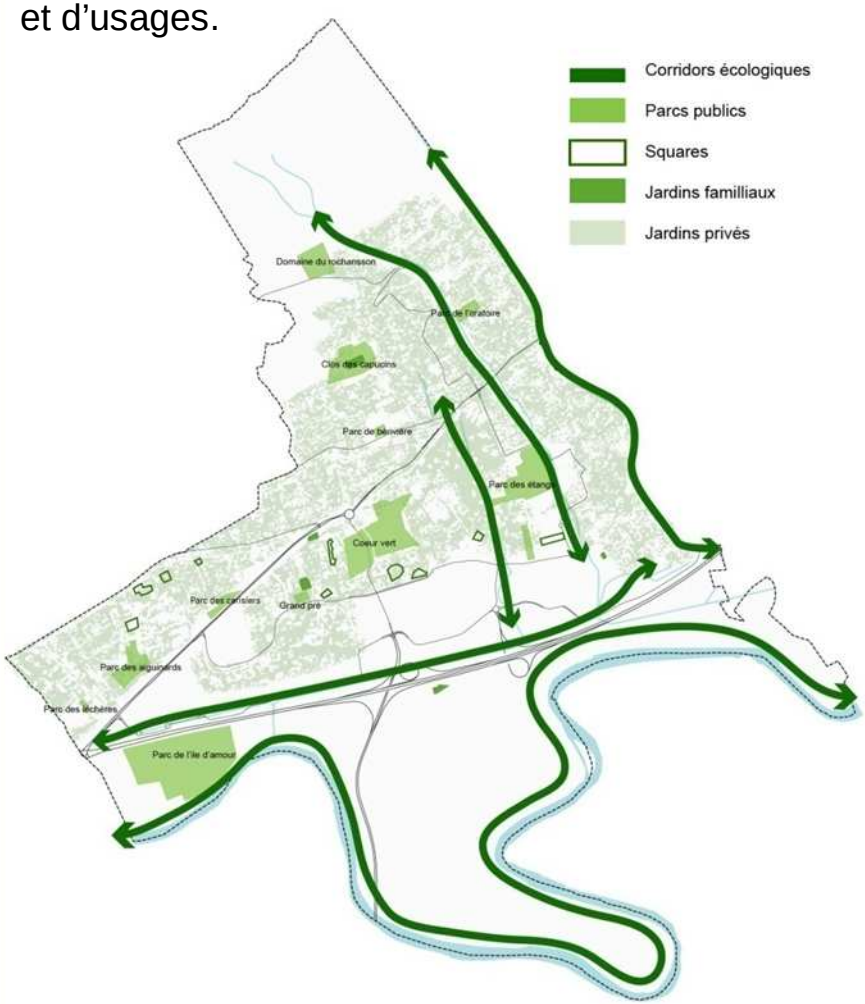


Synthèse ATELIERS

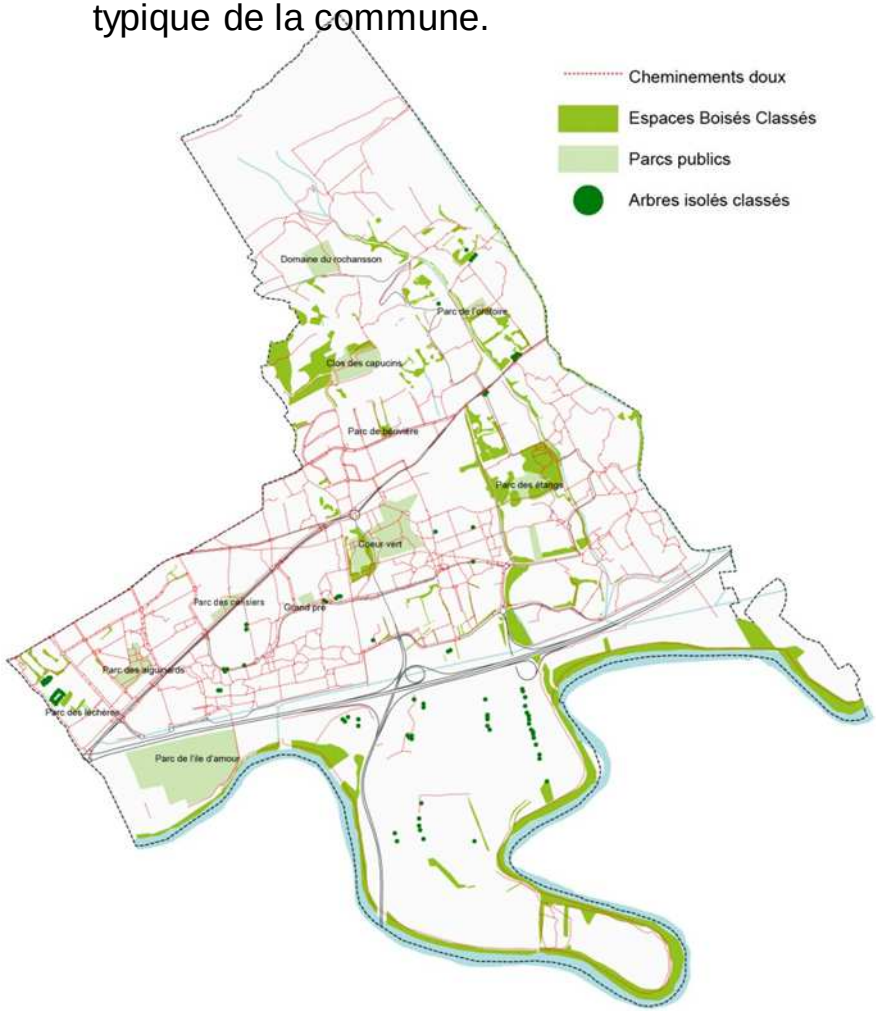
LE PROJET DE VILLE ACTE II

Portrait – Meylan ville nature

❑ Une grande diversité de paysages et d'usages.



❑ Une porosité et une trame paysagère typique de la commune.



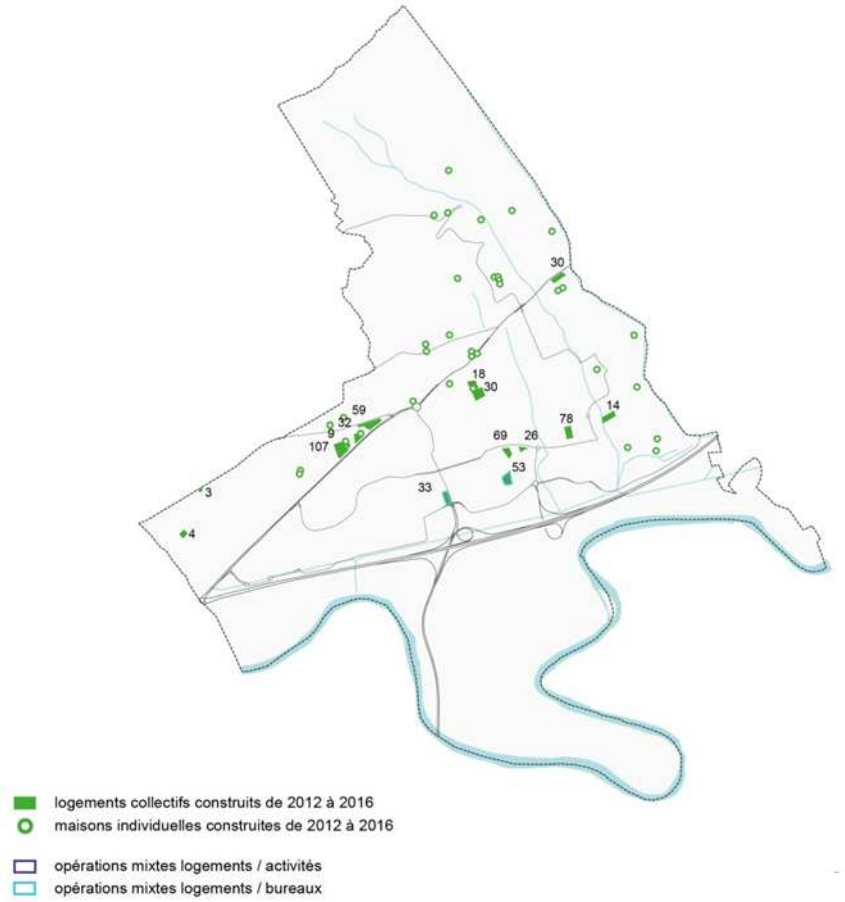
INterland
architecture urbanisme paysage

Synthèse ATELIERS

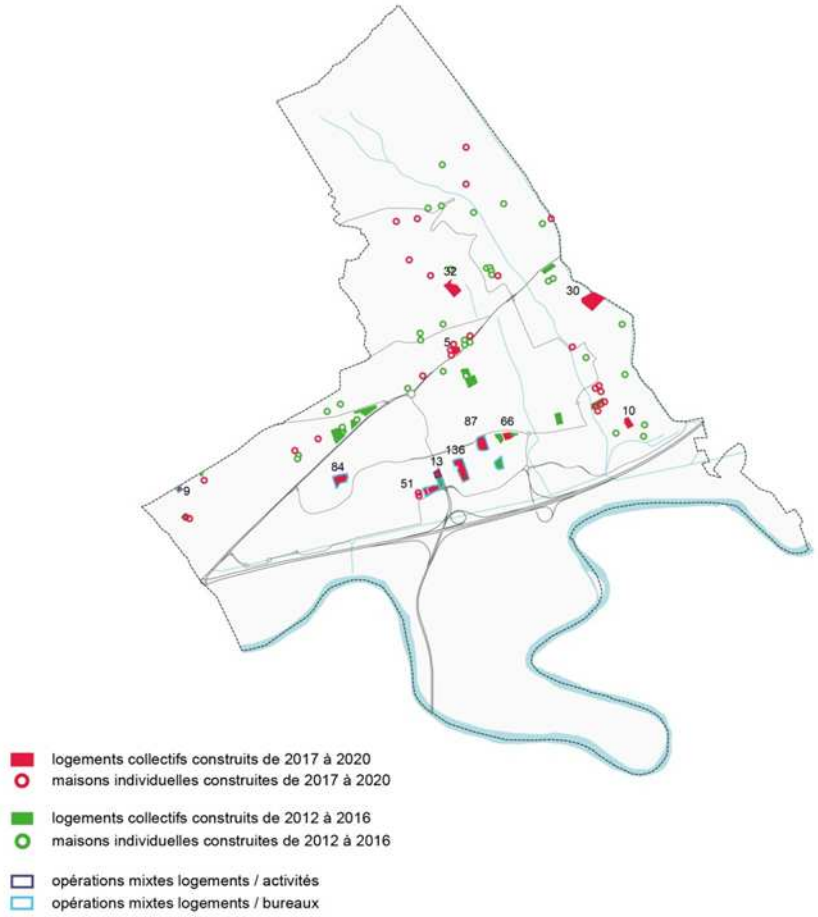
LE PROJET DE VILLE ACTE II

Portrait – Meylan ville dynamique

- ❑ Constructions sur 2012 – 2016 : + 599 logements
- ❑ Un effort de construction de 150 logements / an



- ❑ Constructions sur 2017 – 2020 : + 551 logements
- ❑ Un effort de construction de 137 logements / an



Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Perspectives

Programme Local de l'Habitat 2010-2016	Le Projet de Ville Acte I 2010-2025	Le Schéma de Cohérence Territoriale 2012-2032	Réalisé	Programme Local de l'Habitat 2017-2022	Programmé
2010	2010	2012	2010/2016	2017	2017/2022
Communauté d'agglomération (Métro)	Ville de Meylan	Etablissement Public du SCOT (1995)-8 EPCI		Métropole (Métro)	
+ 547 logements entre 2010 et 2015	+ 2 000-2500 logements d'ici 2025	6,5 logements par an par tranche de 1 000 habitants	916 dont 366 LS (39,9%)	780 logements à l'horizon 2022	745 logements dont 288 LS (38,6%)
92 logements/an	**117-150 logements/**an	**116 logements/**an	**130 logements/**an	**130 logements/**an	**124 logements/**an

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Perspectives

- L'effort de construction auquel doit consentir la commune pour la période à venir est, quantitativement, équivalent à celui réalisé durant la période passée.

- La stratégie du projet de ville acte 2, propose de poursuivre un développement raisonné et une approche par quartier pour préserver le modèle Meylanais.

- Si l'effort déjà consenti produit une évolution de la commune jugée non conforme au modèle Meylanais, la réponse à trouver se situe en priorité dans le champs du « comment », notamment :

    - La planification et le projet urbain
    - Les formes urbaines et architecturales
    - L'articulation avec les espaces publics

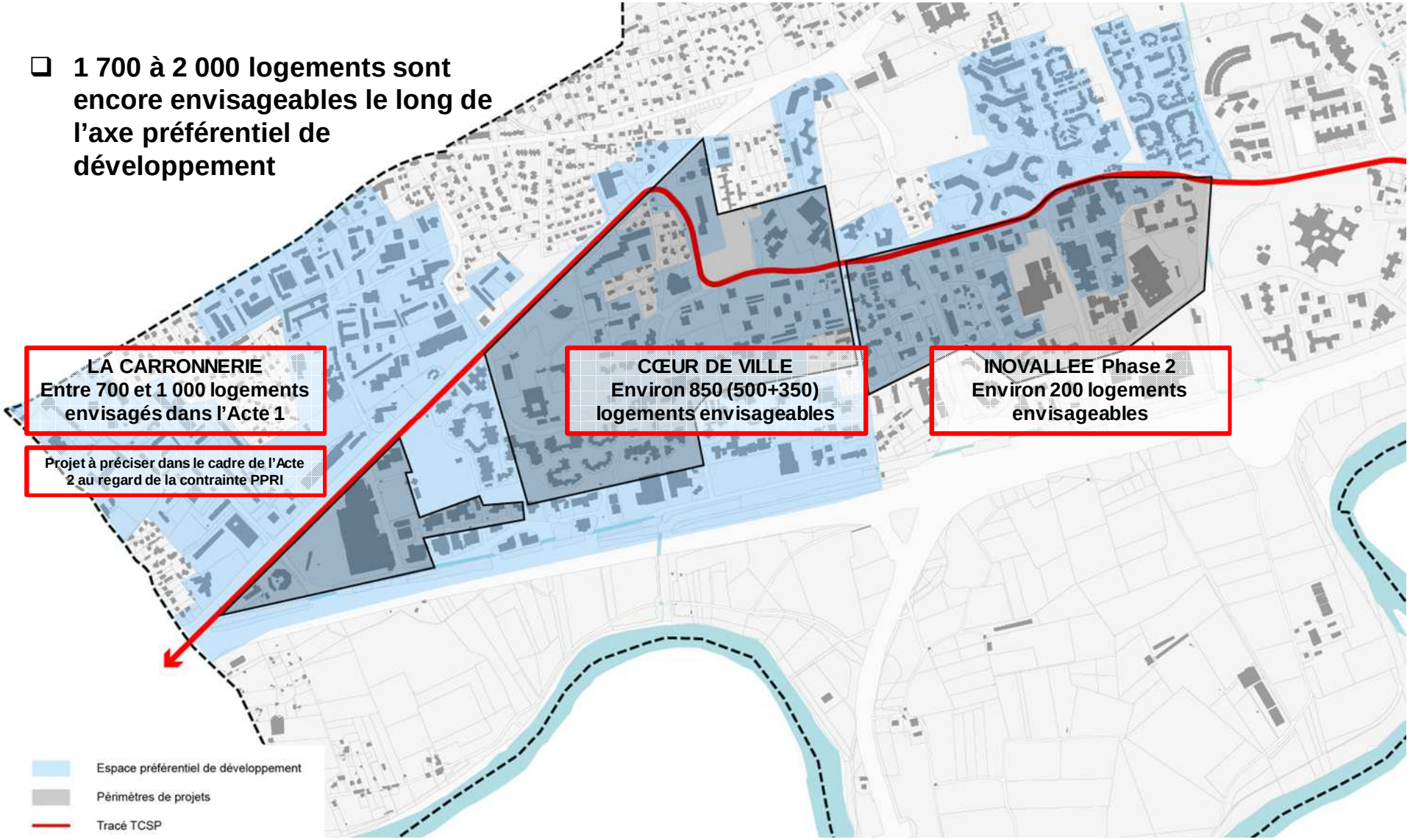
- Le développement de la commune pour les dix prochaines années se fera en majorité sur l'Espace Préférentiel de Développement et sur trois secteurs : Inovallée, le Cœur de ville (PLM + Fac de pharmacie) et la Carronnerie en cohérence avec le tracé de la future ligne de transport en commun structurante.

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Perspectives

- 1 700 à 2 000 logements sont encore envisageables le long de l'axe préférentiel de développement



MISE EN COMMUN PARTIELLE DES ATELIERS ET DE LA DÉMARCHE

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Mise en commun partielle des ateliers et de la démarche

- **Une entrée sur deux thématiques - nature en ville et formes urbaines - se rejoignant rapidement sur l'ensemble des enjeux identifiés et mettant finalement en évidence des problématiques de qualité de vie et d'usages.**

- **CONVERGENCES**

  - **Respecter le « déjà là » et notamment la trame paysagère originelle**
  - **Préserver les identités des quartiers**
  - **Privilégier une vision plus globale du développement de la commune**
  - **Promouvoir des opérations préservant la qualité de vie**

- **DIVERGENCES / OPPOSITIONS**

  - **Concentrer vs répartir l'effort de construction sur toute la commune**
  - **Limiter vs autoriser plus de hauteur dans les constructions**

- **QUESTIONNEMENTS**

  - **Promouvoir des résidences plus ouvertes (nouvelles opérations)**

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Mise en commun partielle des ateliers et de la démarche – divergences et oppositions

1. CONCENTRER vs RÉPARTIR L'EFFORT DE CONSTRUCTION SUR LA COMMUNE

RETOURS DES ATELIERS

- Des nouvelles opérations trop concentrées sur le centre de la commune
- Des développements peu encadrés sur le haut Meylan
- Des opérations modifiant le paysage des quartiers

PROBLEMATIQUES

- Comment adapter le développement urbain à chaque quartier ?
- Comment concilier développement urbain et préservation de l'existant ?

ORIENTATIONS PROPOSÉES POUR LE PROJET DE VILLE ACTE II

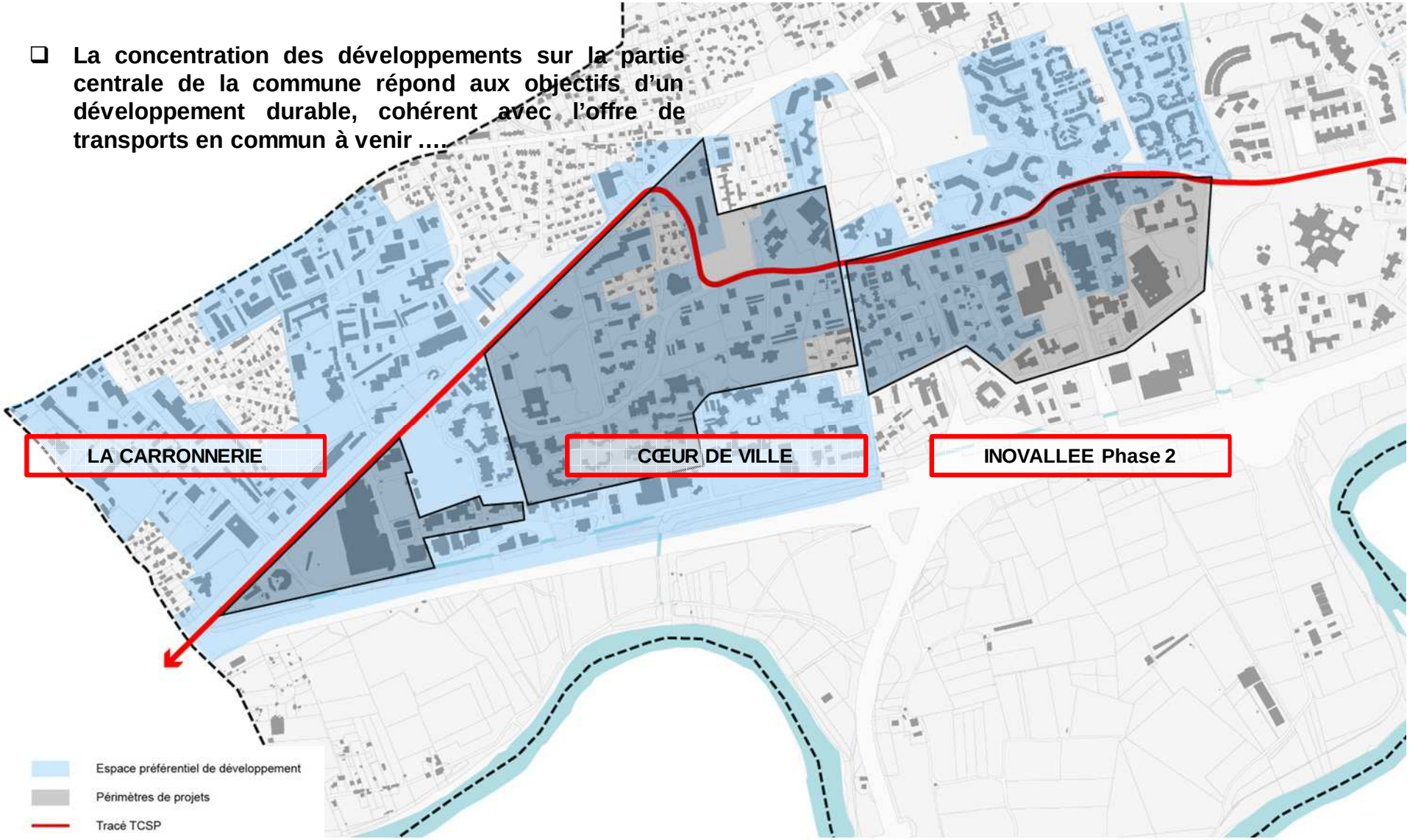
- Conserver les lignes directrices du projet de ville acte 1
- Conserver l'identité des quartiers
- Maintenir un développement ciblé sur l'épine dorsale de la commune
- Encadrer les développements dans les secteurs de logements individuels

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Mise en commun partielle des des ateliers et de la démarche – divergences et oppositions

- **La concentration des développements sur la partie centrale de la commune répond aux objectifs d'un développement durable, cohérent avec l'offre de transports en commun à venir ….**

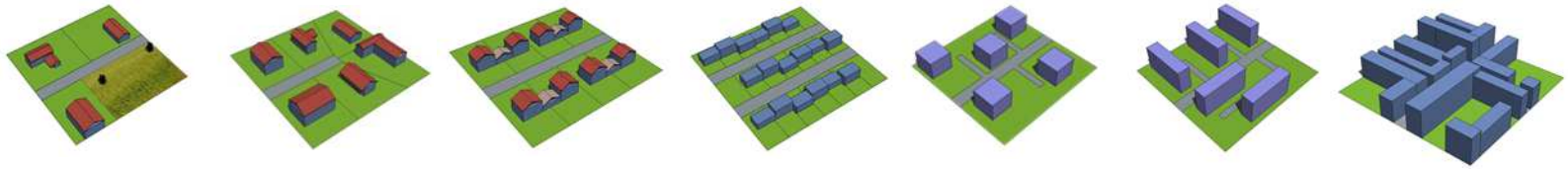


Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Mise en commun partielle des ateliers et de la démarche – divergences et oppositions

- **…. la diminution de la consommation foncière et des investissements publics sur les infrastructures (réseaux notamment).**



Logts/ha	**3**	**6**	**8**	**18**	**60**	**100**	**150**
Conso foncière/ U.H.*	**3 300 m²**	**1 600 m²**	**1 250 m²**	**550 m²**	**166 m²**	**100 m²**	**67 m²**
Habs/ Ha.	**7**	**14**	**19**	**41**	**138**	**230**	**345**
Coûts réseaux par logts**	**66 660 €**	**33 330 €**	**25 000 €**	**22 000 €**	**6 660 €**	**4 000 €**	**4 000 €**

2. LIMITER vs AUTORISER PLUS DE HAUTEUR DANS LES CONSTRUCTIONS

RETOURS DES ATELIERS

- Une hauteur homogène dans toutes les nouvelles opérations (R+4)
- Des CES de plus en plus importants
- Des espaces ouverts privés réduits voir inexistants
- Des vues et ouvertures sur le grand paysage peu prises en compte

PROBLEMATIQUES

- Comment règlementer un CES et des hauteurs adaptés à chaque quartier ?
- Comment concilier hauteur de bâtiment et qualité de vie pour tous ?
- Comment préserver les vues sur le grand paysage ?

ORIENTATIONS PROPOSÉES POUR LE PROJET DE VILLE ACTE II

- Promouvoir plus de diversité dans les nouvelles opérations
- Autoriser plus de hauteur en contre partie d'une meilleure qualité de vie
- Adapter la hauteur des bâtiments en rapport aux contextes urbains

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Mise en commun partielle des ateliers et de la démarche – questionnements

1. PROMOUVOIR DES RÉSIDENCES PLUS OUVERTES (NOUVELLES OPÉRATIONS)

RETOURS DES ATELIERS

- Des résidences se refermant sur elles-mêmes
- Des systèmes de clôtures obérant la porosité (modèle Meylanais)
- Des nouveaux habitants qui ne sont pas intégrés dans les quartiers

PROBLEMATIQUES

- Comment concilier ouverture et sécurité (demande sociétale actuelle) ?
- En cas d'ouverture, comment garantir la pérennité de la porosité ?

ORIENTATIONS PROPOSÉES POUR LE PROJET DE VILLE ACTE II

- Promouvoir les porosités visuelles à défaut de porosités physiques
- Proposer des typologies de limites plus paysagées

LES DÉFIS
DU PROJET DE VILLE ACTE 2

Les défis du projet de ville acte 2

- **Trois défis à relever dans le projet de ville acte 2 pour envisager le développement de Meylan**

Défi n°1
Conserver et développer la trame paysagère,
pour faire perdurer à Meylan le modèle de ville nature

Défi n°2
Promouvoir le vivre ensemble et lien social,
pour une qualité de vie à la meylanaise

Défi n°3 – *et ouverture*
Promouvoir un urbanisme de projets et de situations,
pour conserver l'identité de la commune et des quartiers

Les défis du projet de ville acte 2

- **Des réponses à apporter à deux échelles**

  - **A l'échelle de la commune, pour assurer la cohérence urbaine des projets et la prise en compte des enjeux globaux (trame paysagère, densité, réseaux de mobilité …)**

  - **A l'échelle des opérations immobilières, pour assurer le développement d'une haute qualité de vie (espace de pleine terre, distance entre les bâtiments, interface avec les espaces paysagers sensibles…)**

- **… et à développer au travers de deux outils**

  - **Un référentiel de développement durable posant le cadre politique des défis à relever et formule les objectifs partagés à atteindre pour le développement de la commune.**

  - **Le PLUi traduisant au travers du règlement et éventuellement d'OAP une partie de ces objectifs pour les mettre en application**

Défi n°1

Conserver et développer la trame paysagère :
pour faire perdurer à Meylan le modèle de ville nature

Synthèse ATELIERS
LE PROJET DE VILLE ACTE II

1. Conserver et développer la trame paysagère, pour faire de Meylan un modèle de ville nature

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

❑ Appuyer les trames vertes et bleues existantes

❑ Prolonger la coulée verte principale vers l'autoroute pour appuyer la continuité écologique

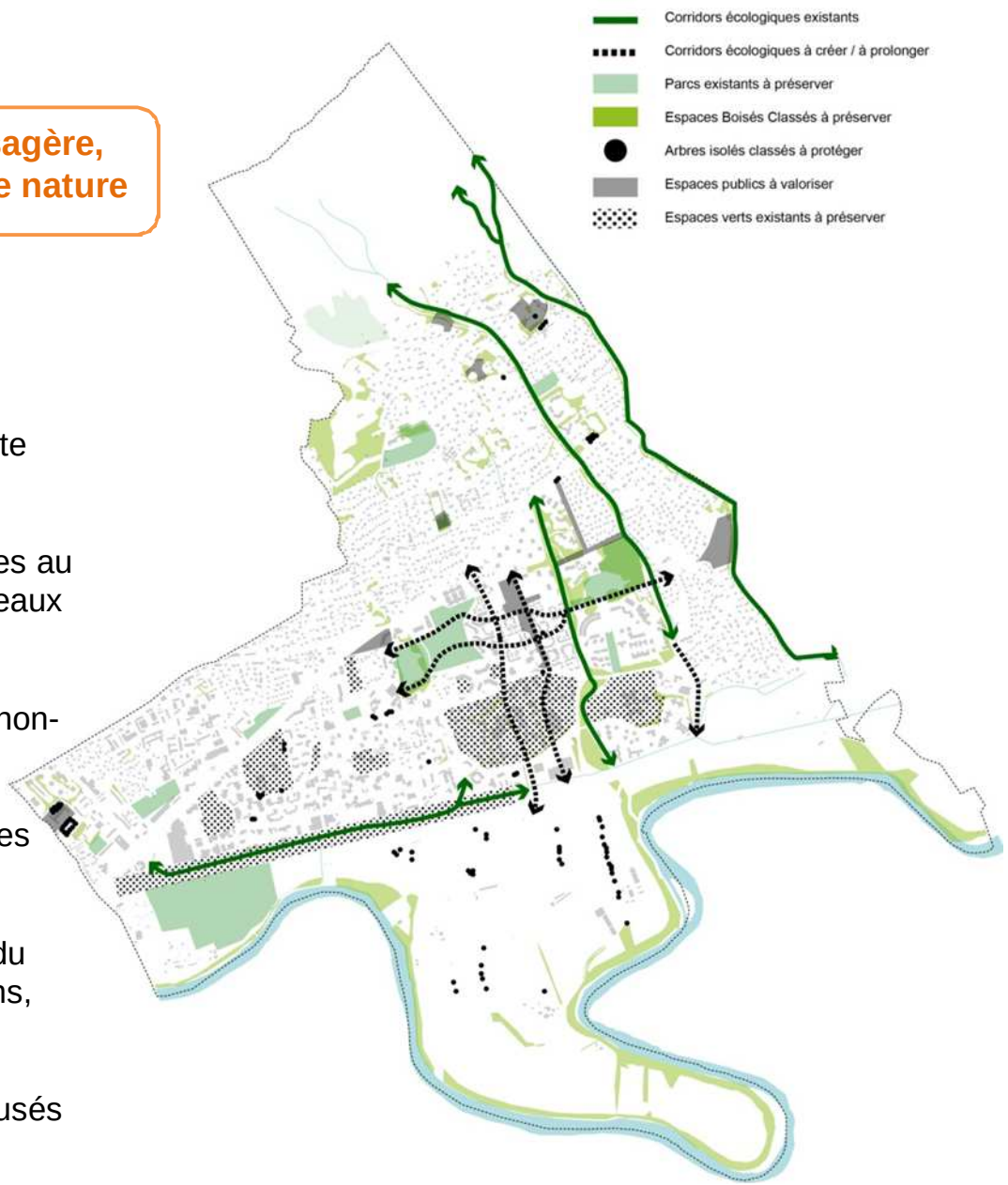
❑ Favoriser le maintien de zones naturelles sauvages au sein de la commune et favoriser la création de nouveaux espaces libres dans les quartiers à venir

❑ Classer les parcs paysagers en zones naturelles non-constructibles

❑ Préserver les Espaces Boisés Classés et les arbres anciens identifiés

❑ Préserver et mettre en place une gestion douce du système hydrographique Meylanais (sources, bassins, veines d'eau….)

❑ Re-mettre à l'air libre des ruisseaux couverts et busés dans le cadre des projets à venir.



INterland
architecture urbanisme paysage

Synthèse ATELIERS
LE PROJET DE VILLE ACTE II

1. Conserver et développer la trame paysagère, pour faire de Meylan un modèle de ville nature

A L'ECHELLE DES OPERATIONS

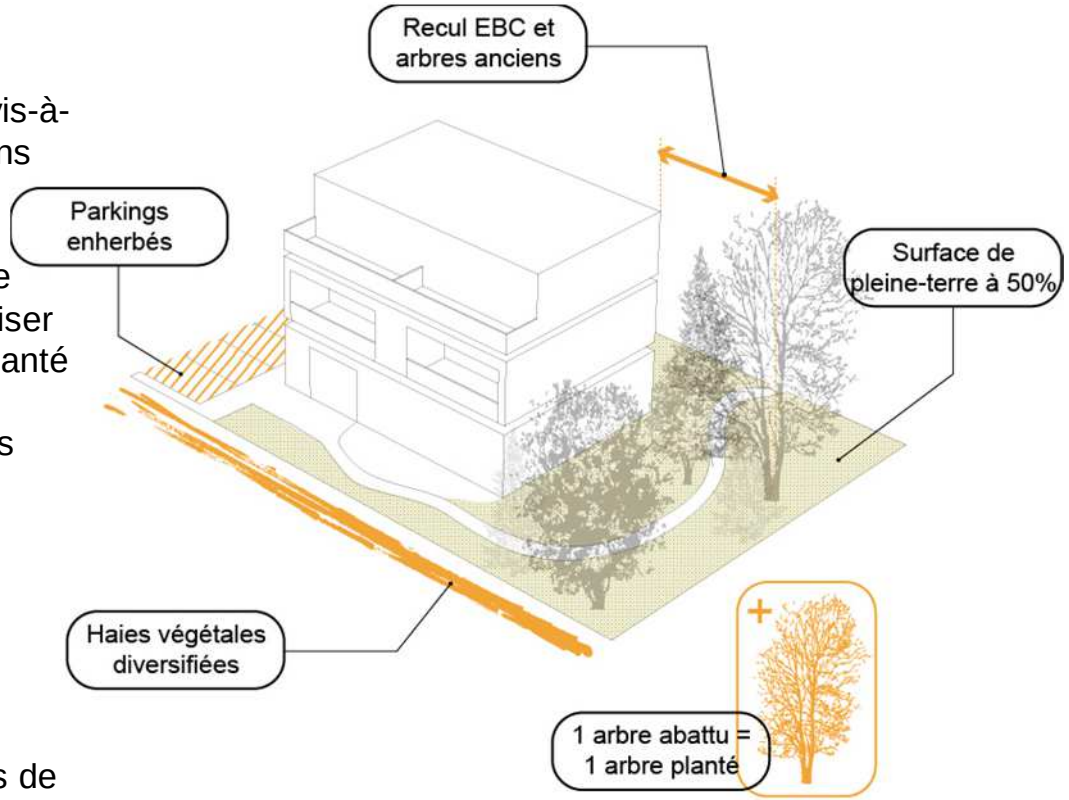
❑ Règlementer l'implantation des bâtiments futurs vis-à-vis des Espaces Boisés Classés et des arbres anciens existants en imposant un recul minimum

❑ Imposer un plan de re-végétalisation de la parcelle après travaux si des arbres ont été abattus pour réaliser l'opération 1 arbre abattu = 1 arbre remarquable replanté

❑ Contrôler l'imperméabilisation des sols au sein des nouvelles opérations et favoriser la mise en place de parkings enherbés

❑ Imposer la mise en place de haies aux essences diversifiées et interdire les haies non-végétales pour favoriser la biodiversité

❑ Imposer que la pleine terre soit calculée hors aires de stationnement, jardins sur dalle et toitures végétalisées. Exiger qu'elle représente 25% à 50% de la surface de la parcelle.



INterland
architecture urbanisme paysage

Défi n°2

Promouvoir le vivre ensemble et le lien social : pour une qualité de vie à la Meylanaise

Synthèse ATELIERS
LE PROJET DE VILLE ACTE II

2. Promouvoir le vivre ensemble et le lien social, pour une qualité de vie à la Meylanaise

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

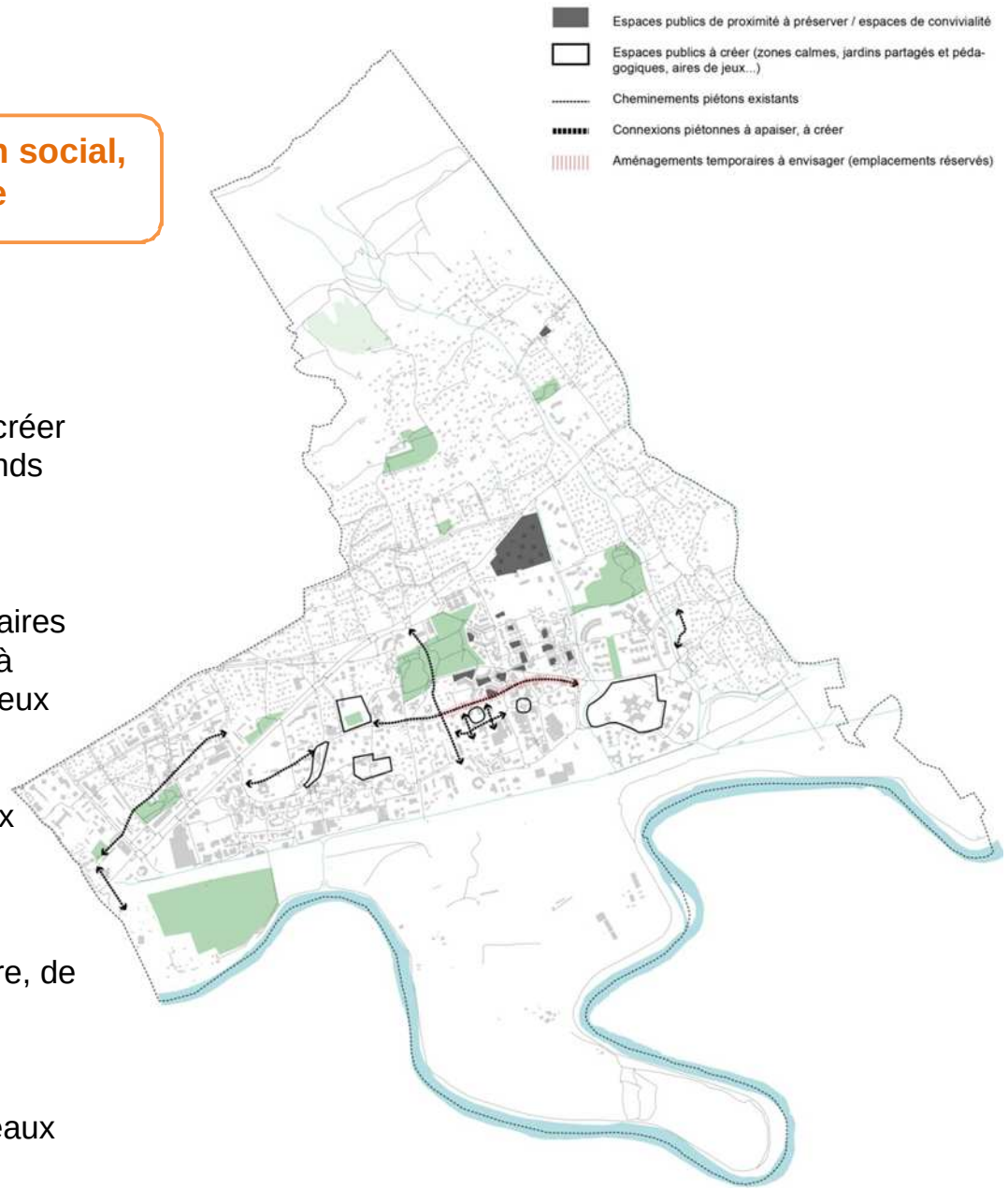
❑ Maintenir les cheminements piétons existants, préserver les servitudes de passages existantes et créer de nouveaux cheminements doux préservés de grands axes routiers

❑ Penser l'aménagement d'espaces publics supplémentaires en lien avec les équipements scolaires existants, mettre en place de jardins pédagogiques à proximité pour allier création d'îlots de fraîcheur et lieux partagés

❑ Penser l'utilisation des espaces verts comme lieux d'évènements temporaires ou d'aménagement temporaires (ex: emplacements réservés)

❑ Appuyer le développement d'espaces de rencontre, de zones calmes, de jardins familiaux et partagés

❑ Préserver les espaces de convivialité en pied d'immeuble et favoriser leur création dans les nouveaux quartiers à venir



INterland
architecture urbanisme paysage

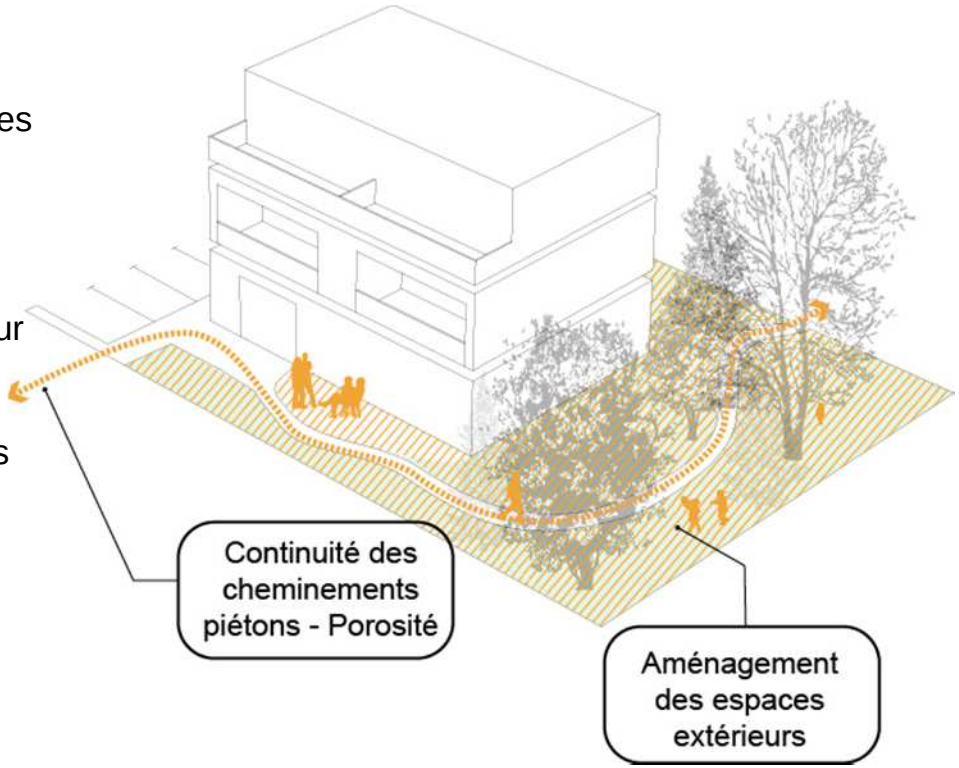
2. Promouvoir le vivre ensemble et le lien social, pour une qualité de vie à la Meylanaise

A L'ECHELLE DES OPERATIONS

❑ Imposer l'aménagement d'espaces extérieurs dans les opérations à venir et intégrer la notion de porosité pour favoriser la libre circulation des usagers et de la biodiversité

❑ Imposer l'intégration des cheminements piétons et leur prolongement dans les opérations urbaines à venir

❑ Favoriser l'accessibilité des espaces communs à tous (accès boîtes aux lettres)



PROPOSITIONS DE CONTRIBUTIONS AU PLUi DE LA MÉTROPOLE

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Propositions de contributions au PLUi de la métropole

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE (carte de synthèse – plan de zonage / OAP)

- ❑ Protéger les corridors écologiques pour une meilleure continuité au cœur de la commune
- ❑ Protéger les espaces paysagers constitués de toutes natures et en développer de nouveaux
- ❑ Protéger la « trame verte » et les cheminements piétons paysagers supports de porosité
- ❑ Préserver les percées visuelles sur le grand paysage (éléments paysagers remarquables)
- ❑ Protéger les arbres remarquables

A L'ECHELLE DES OPERATIONS (règlement)

- ❑ Prescrire la création d'espaces ouverts et paysagers dans les nouvelles opérations
- ❑ Prescrire l'inscription des opérations dans le réseau de cheminements doux existants
- ❑ Prescrire un coefficient de pleine terre supérieur à 25%
- ❑ Prescrire des règles d'implantation et de recul vis-à-vis des structures végétales présentes à conserver
- ❑ Prescrire la re-végétalisation de la parcelle si l'opération porte atteinte aux structures végétales présentes
- ❑ Prescrire la création de haies végétales libres (essences variées) dans toutes les opérations

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Propositions de contributions au PLUi de la métropole

OAP Cœur de ville

❑ Secteur stratégique, à la croisée de plusieurs grands quartiers, disposant d'équipements publics structurants et surtout d'une réserve foncière importante

❑ Site représentant un important potentiel de développement et d'expérimentation du modèle meylanais à mettre en œuvre (maîtrise foncière) notamment sur les sites Faculté de pharmacie et PLM.

❑ Contribution à deux échelles:

1. Périmètre général : continuités piétonnes, programmation générale, hauteurs des bâtiments, implantations, dégagements visuels…

2. Périmètre d'opération : programmation fine des espaces extérieurs et services, typologie des logements et des services proposés sur le site de la Fac de pharmacie

INterland
architecture urbanisme paysage

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

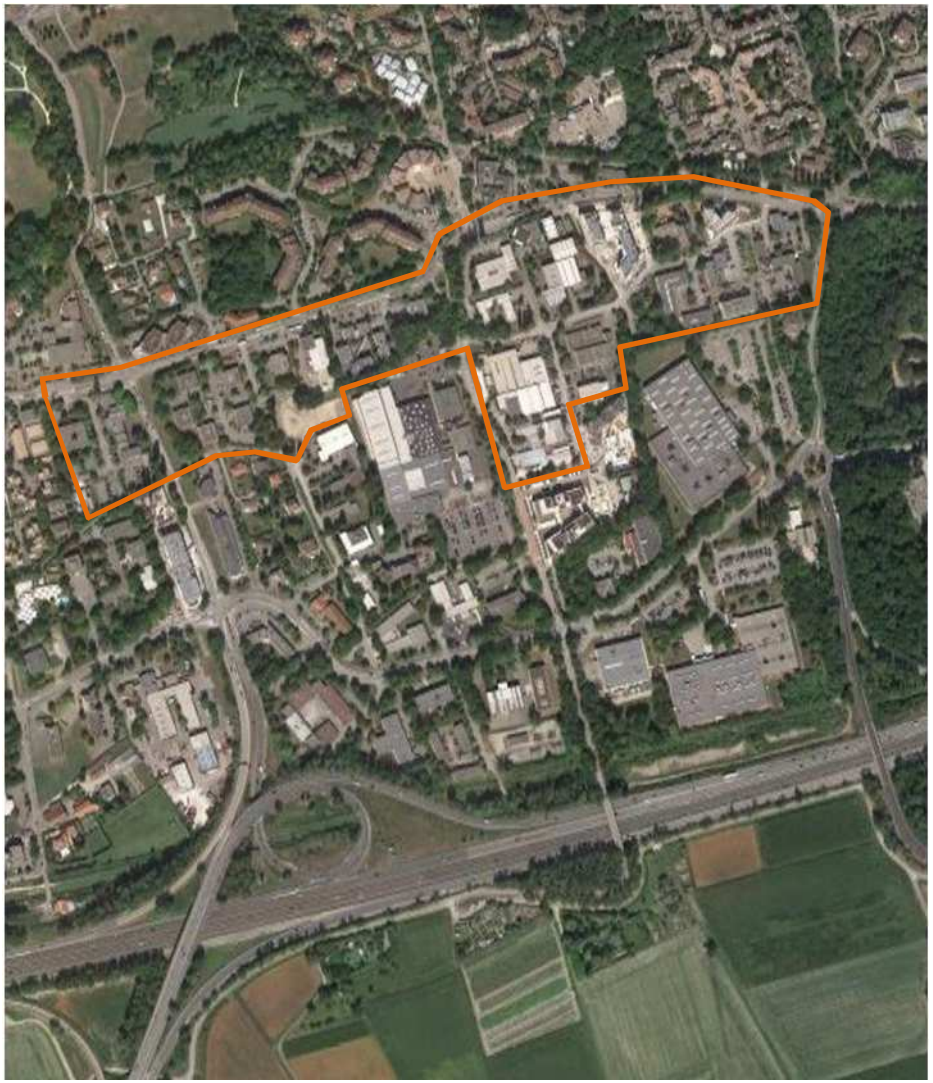
Propositions de contributions au PLUi de la métropole

OAP Inovallée - frange nord

❑ Définir un cadre de développement et de cohérence urbaine pour les opérations à venir

❑ Adapter et/ou faire évoluer les orientations prises lors du projet de ville acte 1

❑ Contribution : continuités piétonnes, programmation générale, hauteurs des bâtiments, implantations, dégagements visuels, espaces verts et parcs publics…



INterland
architecture urbanisme paysage

Synthèse ATELIERS

LE PROJET DE VILLE ACTE II

Les attendus

NATURE EN VILLE

- Atelier encadré 19 avril
- Atelier citoyens 09 mai

DENSITE ET FORMES URBAINES

- Visite encadrée 17 mai
- Atelier citoyens 23 mai

SYNTHESE

➔ **Formuler collectivement les préconisations pour la mise en œuvre du projet de ville acte 2**

➔ **Apporter des contributions à la métropole pour alimenter l'élaboration du PLUi**

Propositions de défis à relever

1. Conserver et développer la trame paysagère pour faire perdurer à Meylan le modèle de ville nature
2. Promouvoir le vivre ensemble et le lien social pour une qualité de vie à la Meylanaise
3. Promouvoir un urbanisme de projet et de situation pour conserver l'identité de la commune et des quartiers

Propositions de contributions

- à l'échelle de la commune
- à l'échelle des nouvelles opérations

- OAP Cœur de ville
- OAP Inovallée frange nord

meylan

Une ambition partagée

PROJET DE VILLE, ACTE II

Ville de Meylan
MISE EN COMMUN PARTIELLE
Natures en ville / Formes urbaines

REUNION MISE EN COMMUN PARTIELLE
Jeudi 08 Juin 2017

INterland
architecture urbanisme paysage