RÉ meylan INVENTE meylan

Acte II du Projet de Ville
Réunion de lancement

11 mai 2017

meylan

Une ambition partagée

- Rappel des raisons conduisant à l'actualisation du « Projet de Ville » Acte I

- **Thème n° 2 : « formes urbaines et densité » : les matériaux apportés à la réflexion**

- Rappel du planning de la concertation relative à l'élaboration de l'Acte II du Projet de Ville ?

Rappel de la démarche « Projet de Ville » Acte I

- **Une démarche initiée à la fin de l’année 2009** (10.11.2009)
  - **Une évolution préoccupante de la population communale**
  - **Des secteurs en mutation et de forts enjeux de renouvellement urbain**
  - **L’arrivée sur la commune d’infrastructures de communication lourdes**
  - **Le renforcement des contraintes supra-communales**
  - **Le renforcement de la contrainte financière et la difficulté à faire vivre le modèle meylanais**

L'ambition du Projet de Ville, Acte I

➢**Définir une vision de Meylan** à échéance 2020-2025 et traduire cette vision dans un document réglementaire

➢**Elaborer une traduction moderne du modèle meylanais qui réponde aux enjeux** nouveaux auxquels est confrontée la commune et qui intègre les évolutions des modes de vie.

Les principaux apports du Projet de Ville, Acte I

➢**La formalisation des intangibles du modèle meylanais repris dans le PADD du futur PLU**

➢**La définition de 5 grands objectifs structurant le projet de ville :**

- Recouvrer un dynamisme démographique
- Maintenir le dynamisme économique
- Repenser le déploiement des équipements et des services
- Préserver le caractère de ville nature
- Favoriser une mobilité plus durable

➢**Un travail en profondeur sur les gisements fonciers mobilisables permettant de supporter l'effort de construction**

➢**La définition d'une stratégie urbaine : une approche différenciée de la répartition de l'effort de construction avec 3 secteurs qui supportent l'effort de densification**

Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

Un besoin d'évaluer la portée de l'Acte I

Un besoin de prendre en compte un certain nombre d'évolutions majeures de l'environnement

- L'approbation du **SCOT** en décembre 2012
- La vente de **PLM** en juin 2013
- L'adoption de la loi **ALUR** en mars 2014
- Le transfert de la compétence « aménagement de l'espace » à la **métropole** en janvier 2015
- Le changement de doctrine de l'Etat en matière de **risque**
- L'adoption du **pacte** de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités territoriales
- Le nouveau **PLH** métropolitain

Pourquoi un acte II du Projet de Ville ?

- **La suppression du COS par la loi ALUR pose la question de l'encadrement de l'urbanisation diffuse**

- **Les incertitudes qui pèsent sur l'aménagement de la Carronnerie et l'ouverture à l'urbanisation de PLM obligent à adapter la traduction initiale de la stratégie**

  •Quelle évolution du projet Carronnerie ? Quelle opportunité d'intégration du projet dans une Zone d'Intérêt Stratégique

  •Quelle stratégie d'aménagement du cœur de ville compte tenu de la libération simultanée de PLM et des terrains de la fac de pharmacie

  Quelle articulation entre urbanisation et équipements publics ?

4 grands thèmes de réflexion proposés

meylan
Une ambition partagée

- La nature en ville et l'espace public
- Densité et formes urbaines
- L'aménagement du cœur du ville
- Quel scénario alternatif pour la Carronnerie

- Quels sont les éléments constitutifs du modèle de « ville nature » de Meylan ?
- Analyse des points/fort points faibles et menaces pesant sur ces éléments
- Quelle articulation avec l'espace public ?
- Comment modéliser les intangibles du modèle de ville nature ?

Objectif et livrable : un guide de recommandations pour les futures opérations d'aménagement et de construction dans la commune/ Une carte des espaces à sanctuariser dans le cadre du PLU I

4 grands thèmes de réflexion proposés

meylan
Une ambition partagée

- La nature en ville et l'espace public
- Densité et formes urbaines
- L'aménagement du cœur du ville
- Quel scénario alternatif pour la Carronnerie

- Analyse qualitative des productions récentes dans la commune depuis l'adoption du PLU et la suppression du COS par la loi Alur
- Analyse critique des opérations au regard des objectifs du Projet de Ville
- Recherche de règles alternatives à la suppression du COS

Objectif et livrable : un cahier de recommandations transmis à la métropoles avec des propositions de règles à intégrer au règlement du PLU Intercommunal

4 grands thèmes de réflexion proposés

La nature en ville et l'espace public

Densité et formes urbaines

L'aménagement du cœur du ville

Quel scénario alternatif pour la Carronnerie

- Analyse des opportunités et enjeux d'évolution du secteur intégrant le tracé préférentiel du TCSP, l'aménagement de PLM et l'évolution du secteur de la fac de pharmacie
- Recherche d'orientations d'aménagement

Objectif et livrable : un projet d'OAP à proposer à la Métropole dans le cadre de l'élaboration du PLU Intercommunal

4 grands thèmes de réflexion proposés

La nature en ville et l'espace public

Densité et formes urbaines

L'aménagement du cœur du ville

Quel scénario alternatif pour la Carronnerie

- Analyse des impacts sur le projet d'aménagement initial de la nouvelle doctrine de l'Etat sur les risques et des orientation du futur SLGRI
- Recherche d'orientations d'aménagement alternatives

Objectif et livrable : un projet d'OAP à proposer à la Métropole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Atelier n° 2 : densité et formes urbaines

Mise initiale

Le cadre contrainte de la réflexion

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

Le cadre contrainte de la réflexion

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

- **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 stratégie urbaine**
  - **Les formes urbaines et architecturales**
  - **L'articulation avec les espaces publics**

Les objectifs de l'atelier

- **Evaluer le projet de ville Acte I au regard des objectifs de la stratégie initiale et des axes partagés avec la population.**

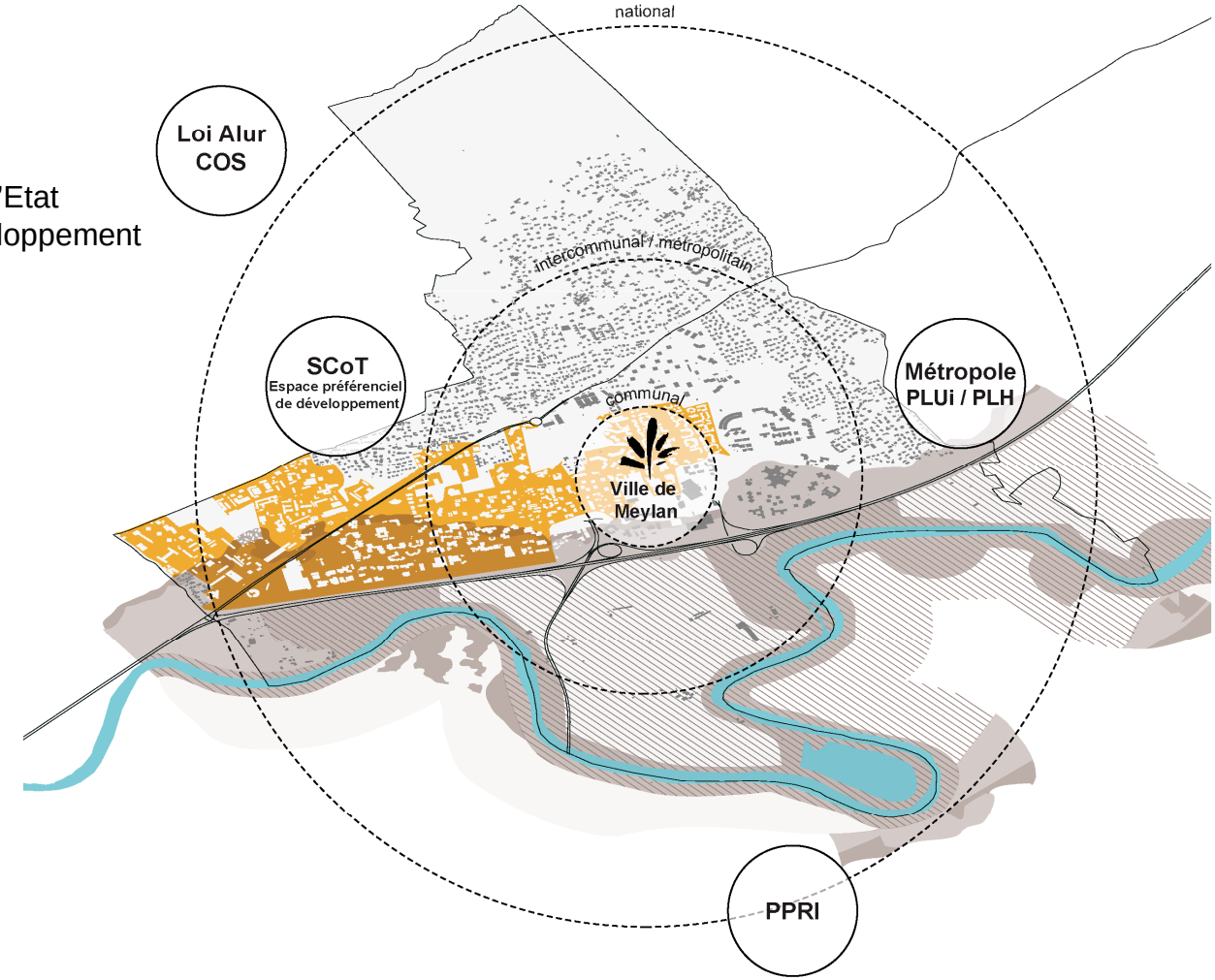
- **Développer une approche quantitative (nombre de logements et typologies …) et qualitative (niveau d'intégration des opérations, qualité architecturale …).**

➔ **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**

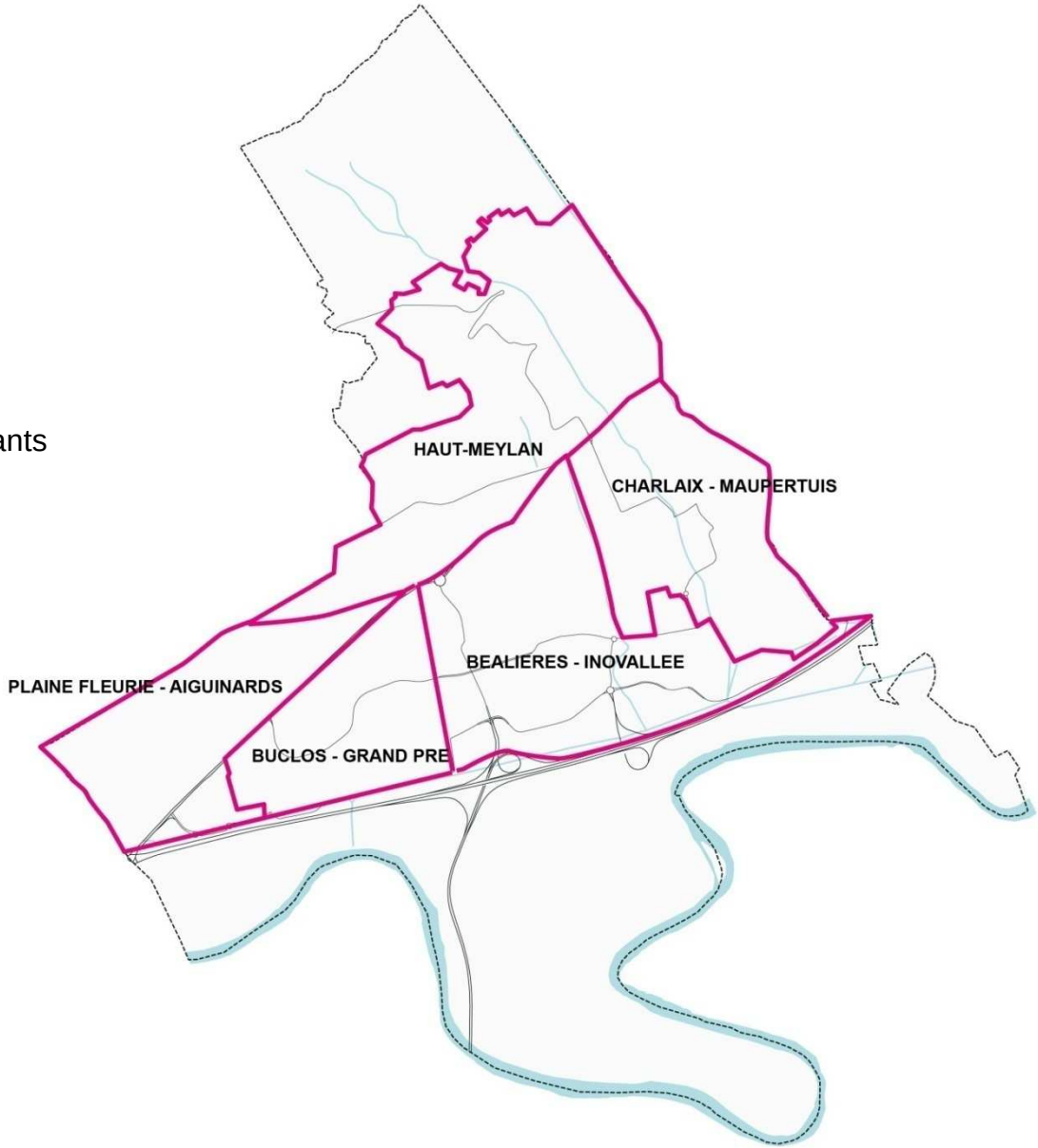
Les effets du projet de ville acte 1
- Approche quantitative -

- PLH en cours 2017-2022
- PPRi : changement de doctrine de l'Etat
- SCoT : espace préférentiel de développement
- Loi ALUR : suppression des COS



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

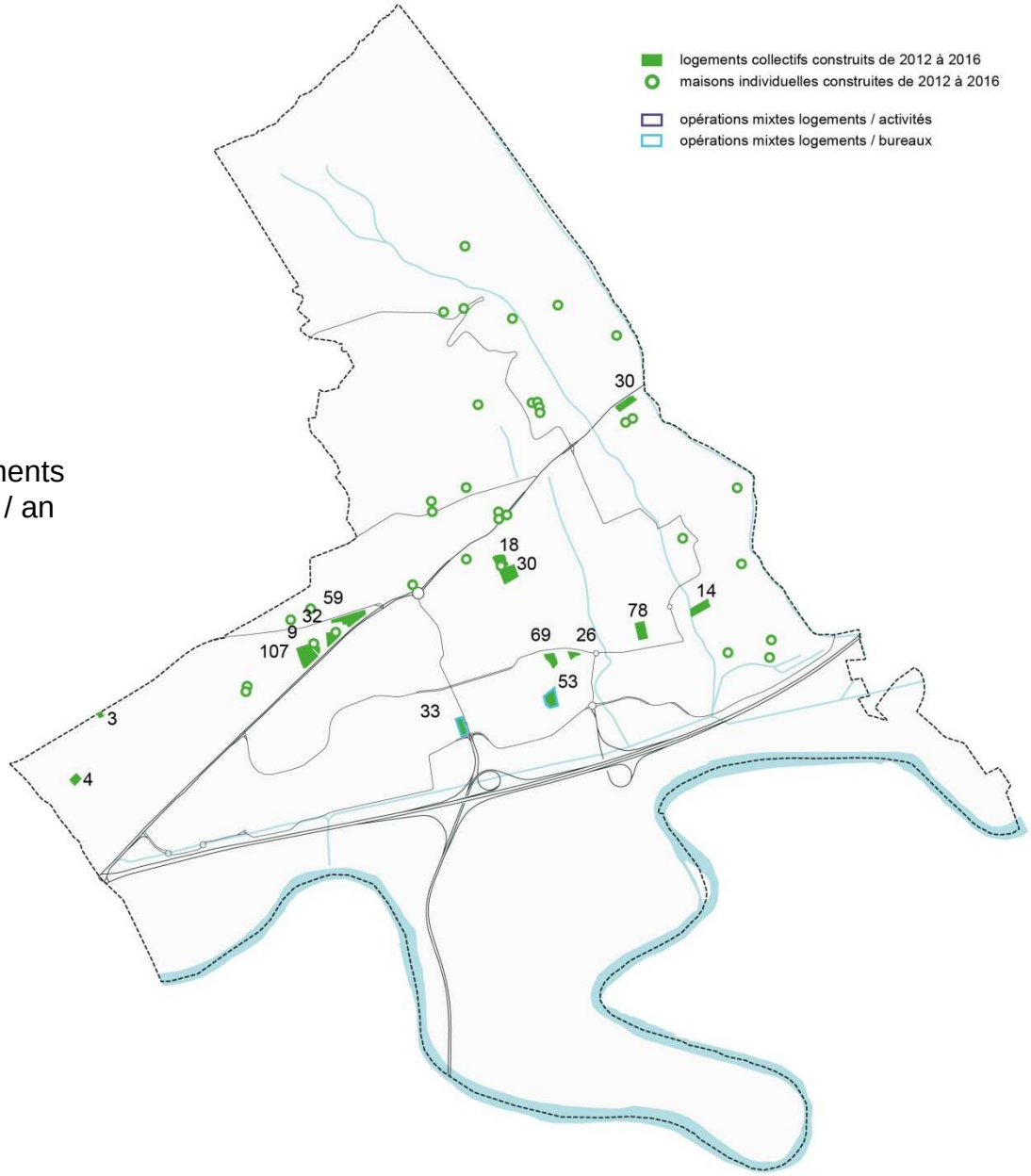
5 quartiers à l'identité forte, organisés autour de pôles de vie (petites polarités commerciales, services et équipements)



- Le Haut-Meylan (2 925 habs)
- Charlaix – Maupertuis (3 445 habs)
- Béalières – Inovallée (2 419 habs)
- Grand Pré – Buclos (3 340 habs)
- Plaine Fleurie – Aiguinards (5 530 habs)

Dynamique de construction 2012- 2016

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

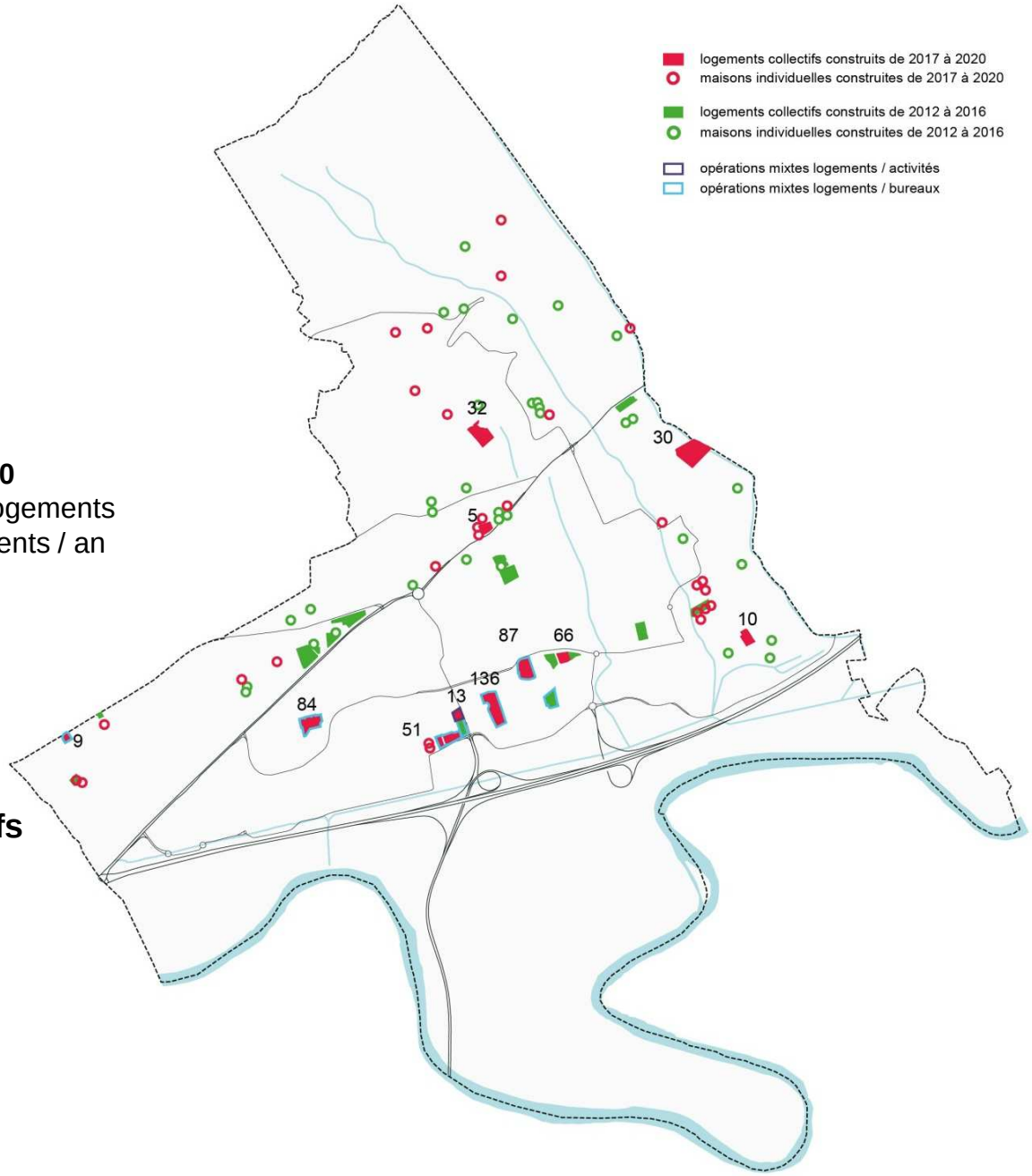


2012-2016 : 554 logements collectifs
45 maisons individuelles

94,3% **5,7%**

Dynamique de construction jusqu'en 2020

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



2017-2020 : 523 logements collectifs
28 maisons individuelles

94,7% **5,3%**

- Total 2012 – 2020 : 1 150 logements
- Une production largement orientée vers le logement collectif : 95%
- Une production de logements individuels de l'ordre de 5 %

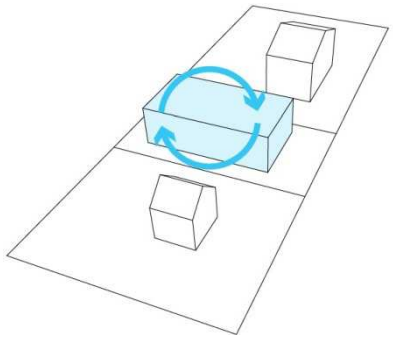
QUARTIERS	TOTAL		COLLECTIFS		INDIVIDUELS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Béalières - Inovallée	613	53	609	56	4	6
Aiguinards	232	20	223	20	9	15
Haut-Meylan	70	6	37	3	33	53
Charlaix	100	9	84	8	16	26
Buclos - Grd Pré	135	12	135	12		
TOTAL	**1 150**		**1 088**		**62**	

- **Un effort de construction majoritairement localisée sur Inovallée pour le collectif**
- **---- et sur le Haut Meylan pour l'individuel**

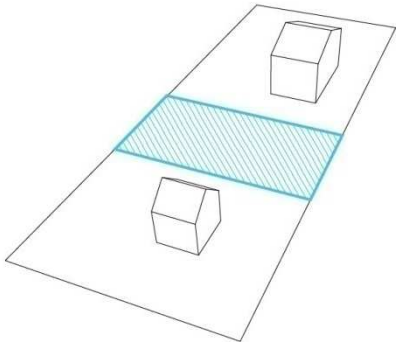
- **A l'échelle de chaque quartier, l'effort de construction est similaire**
- Les quartiers ont contribué à un développement de l'ordre de 6 à 8% en rapport aux logements existants

QUARTIERS	TOTAL			COLLECTIFS		INDIVIDUELS	
	Logements existants	Logements crées	%	Nombre	%	Nombre	%
Béalières - Inovallée	1 077	613	56,9	609	56,5	4	0,4
Aiguinards	2 933	232	7,9	223	7,6	9	0,3
Haut-Meylan	1 209	70	5,8	37	3,1	33	2,7
Charlaix	1 424	100	7,0	84	5,3	16	1,1
Buclos - Grd Pré	1 681	135	8,0	135	8,0		
TOTAL	**8 324**	**1 150**		**1 088**		**62**	

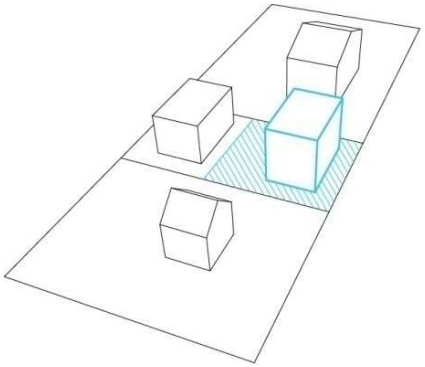
L’effet PLU – 3 Mécaniques indentifiables



1. le renouvellement des tissus économiques



2. l’occupation d’une dent creuse en cœur de commune



3. la densification des tissus individuels

1.

Le **renouvellement du tissu économique** est un mécanisme identifié pour l'implantation de nouvelles opérations de logements dans la commune de Meylan.

Cet effet représente:

- **Environ 620 logements sur la commune**
- **Environ 56% de la production de logements globale**

La Canopée

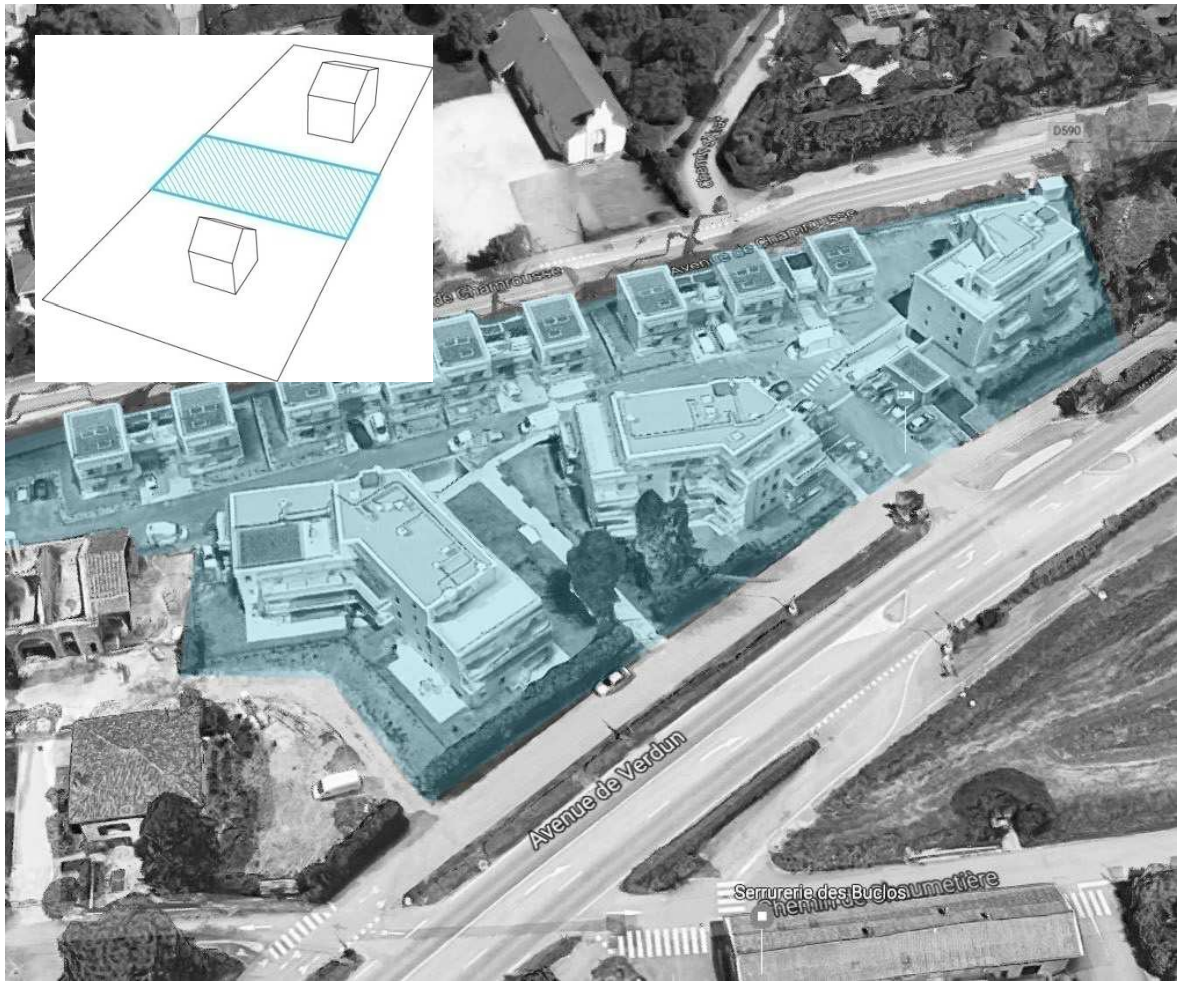
2.

L'occupation d'une **dent creuse** en cœur de commune est un second effet identifié.

Cet effet représente :

- **Environ 310 logements sur la commune**
- **Environ 28% de la production de logements globale**

Le domaine de la Chaumetière



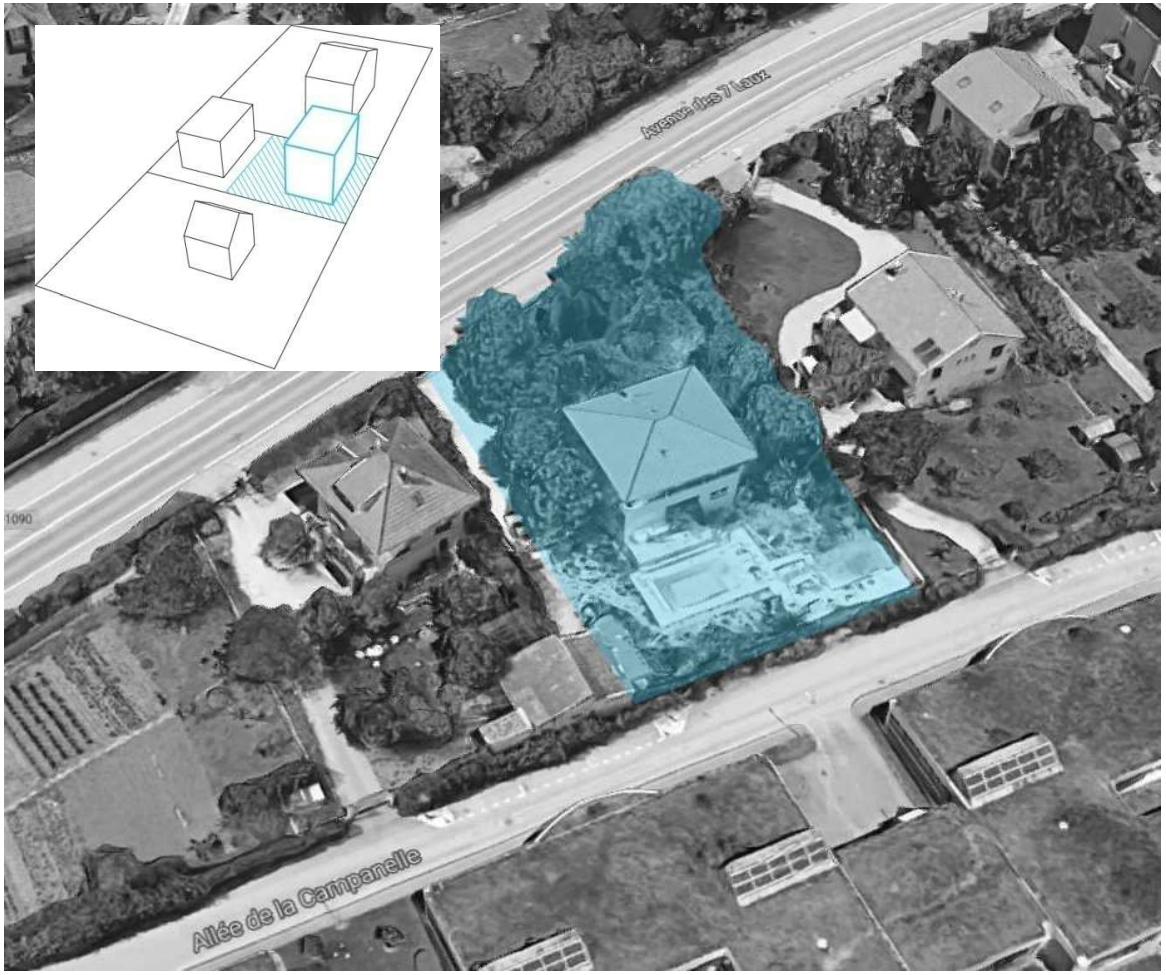
3.

La **densification des tissus individuels** est le troisième effet identifié dans le processus de densification de la commune.

Cet effet représente:

- **Environ 150 logements sur la commune**
- **Environ 15% de la production de logements globale**

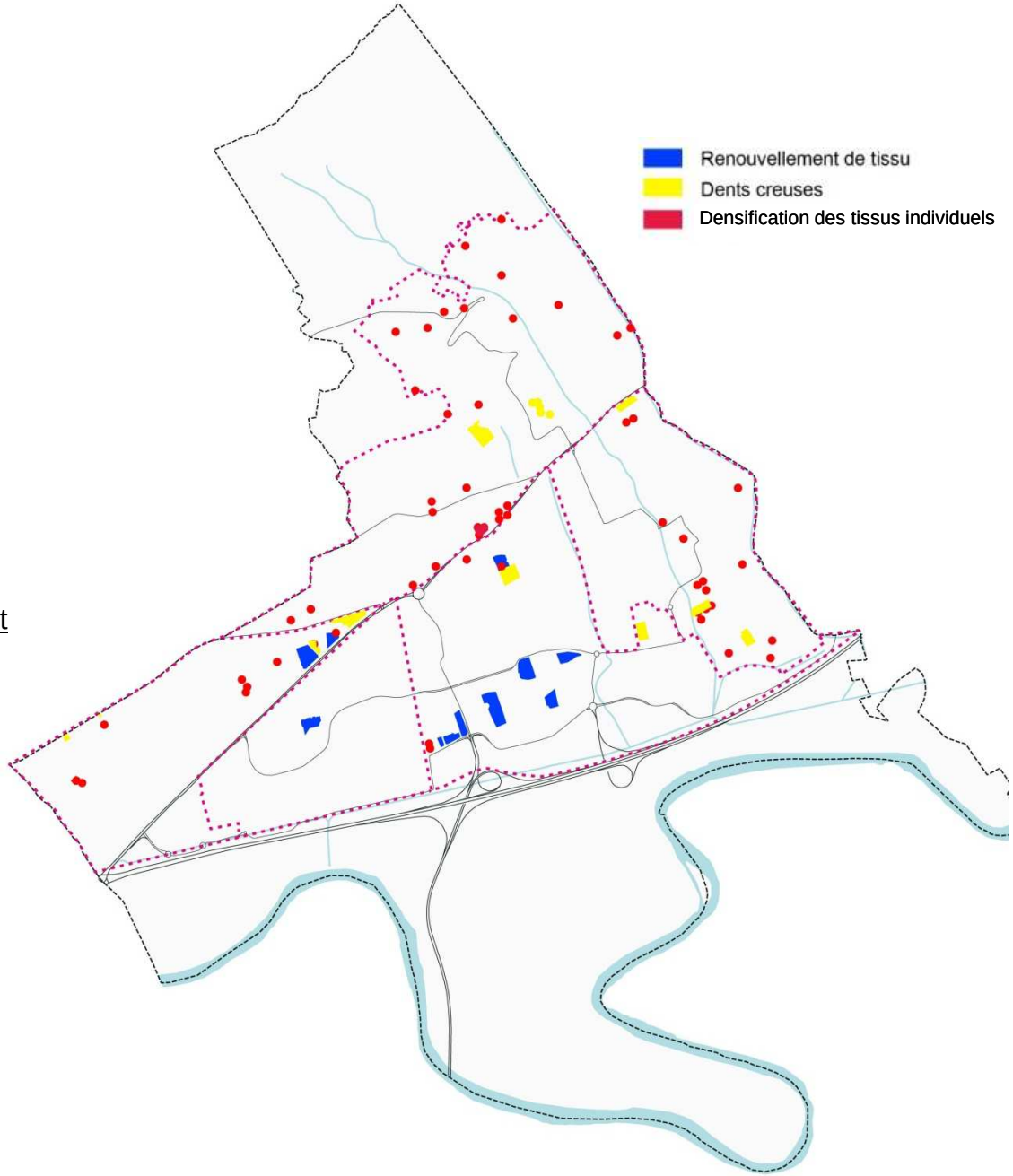
41, av du Verdun



Une répartition des effets du PLU caractéristique des différents quartiers meylannais

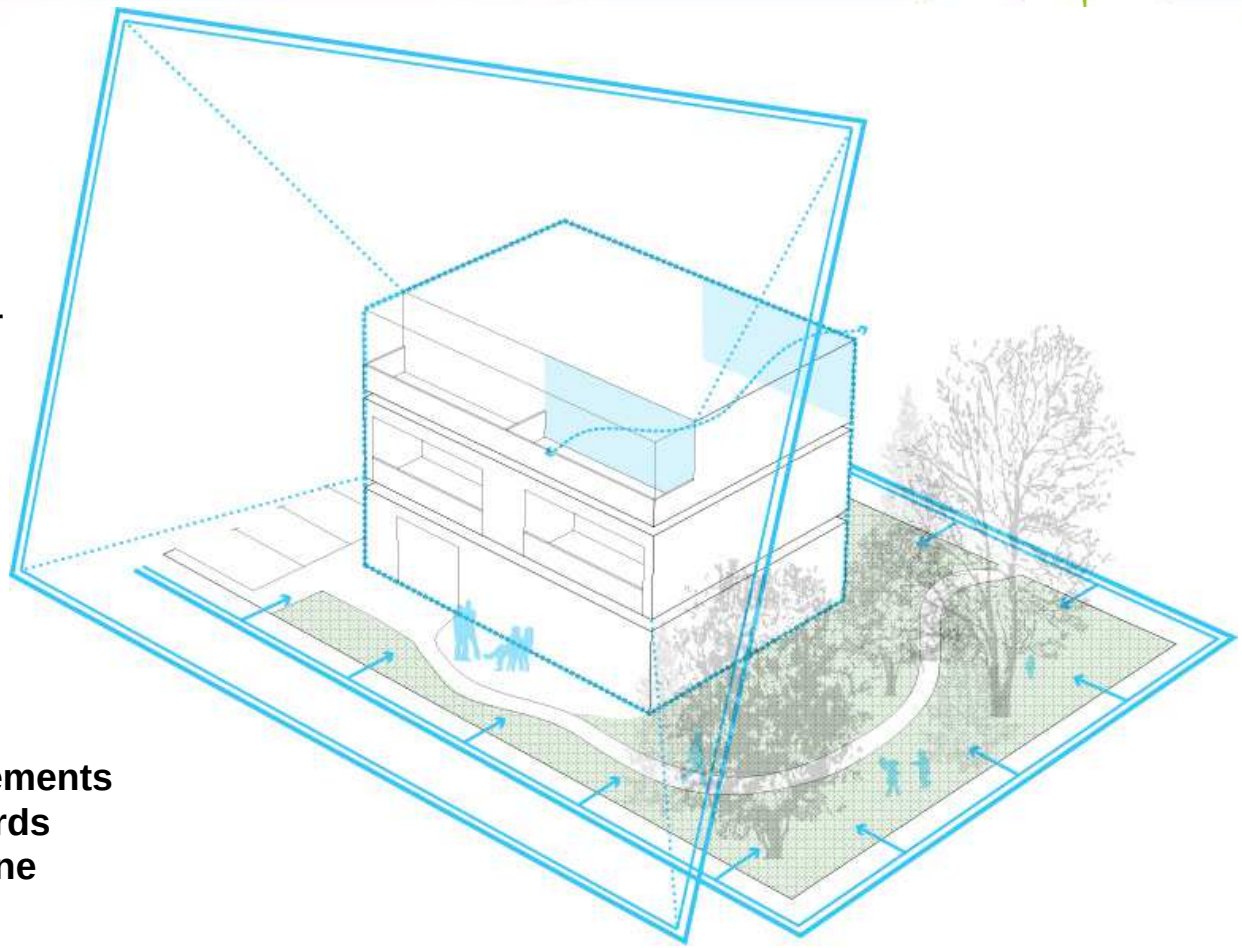
- **Inovallée – Béalières** et **Buclos GrandPré** marqués par des opérations de renouvellement de tissu urbain

- Un développement de projets de maisons individuelles suite à la suppression du COS principalement sur les quartiers du **Haut-Meylan** et **Charlaix-Maupertuis**



Les effets du projet de ville acte 1
- Approche qualitative -

- **Quatre indicateurs d’analyse pour mesurer la qualité d’insertion, de vie et d’usages des opérations réalisées et à venir.**

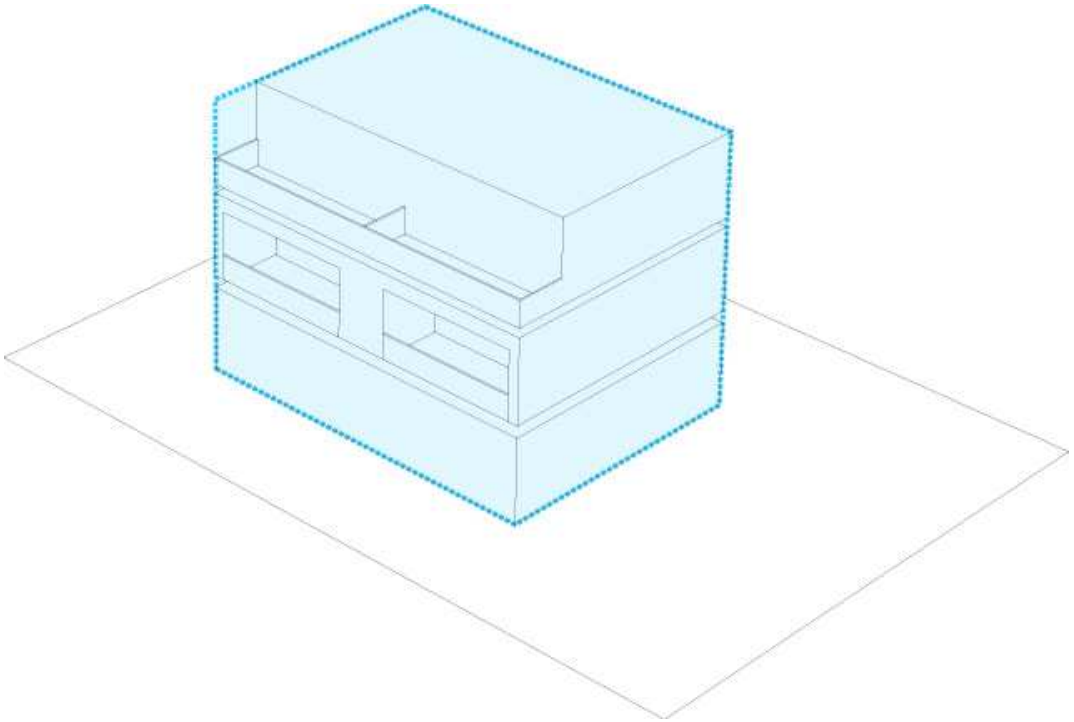


1. **Indicateurs de densité**
2. **Facteurs qualitatifs des logements**
3. **Facteurs qualitatifs des abords**
4. **Facteurs d’intégration urbaine**

1. Indicateurs de densité

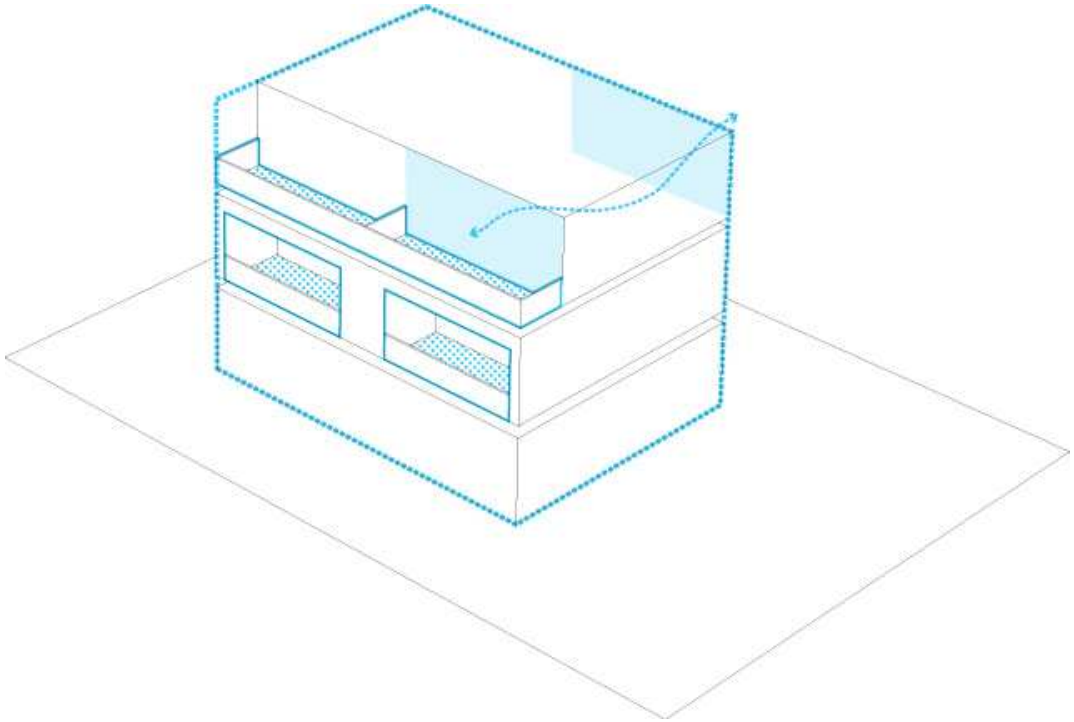
Les indicateurs de densité résultent de calculs de rapports entre les surfaces construites ou surfaces de plancher et la surface totale de la parcelle. Nous obtenons ainsi le **Coefficient d'Occupation des Sols** ou le **Coefficient d'Emprise au Sol** qui permettent d'appréhender le niveau de densité pour une opération précise.

Le **nombre de logement à l'hectare** est lui aussi un indicateur de densité intéressant à prendre en compte pour analyser et comparer des opérations.



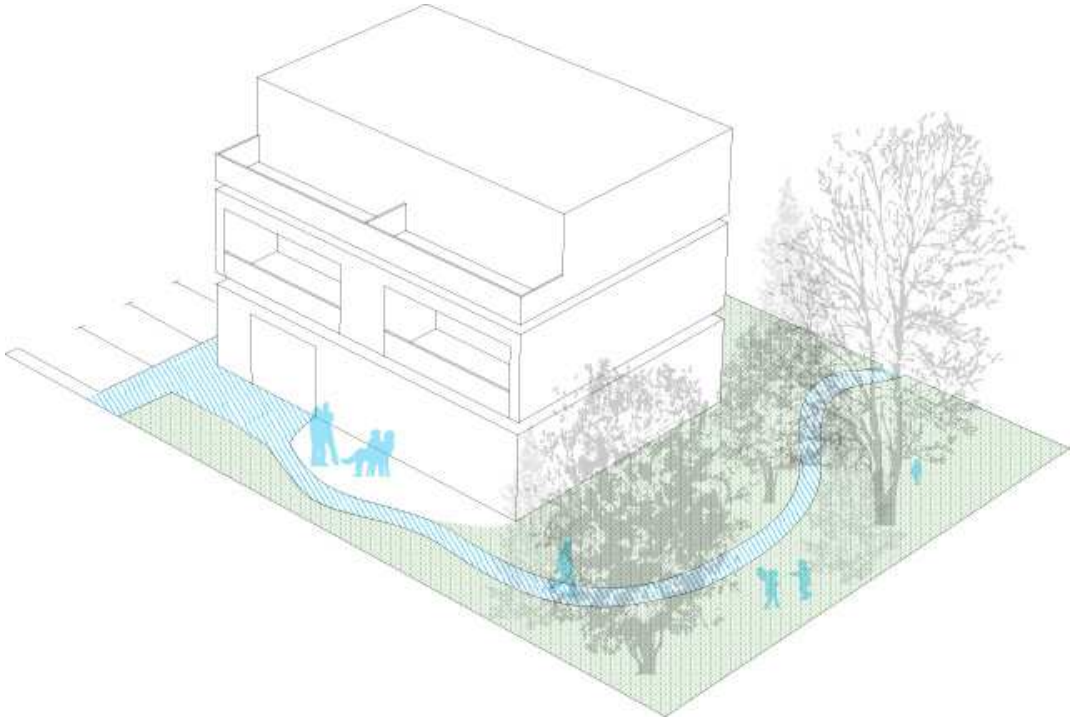
2. Facteurs qualitatifs des logements

Questionner la qualité des logements d'une opération permet de se positionner au plus près des habitants et d'appréhender leurs besoins le plus finement possible. Ainsi, différents indicateurs peuvent permettre de mesurer la qualité des logements, notamment **la hauteur** du bâtiment, **l'orientation des logements**, la dimension des **espaces extérieurs privés** comme les balcons et les loggias, ainsi que le fait que les logements soient **traversant** ou non. C'est une liste exhaustive qui permet tout de même d'avoir une première idée concernant le confort et la qualité des logements.



3. Facteurs qualitatifs des abords

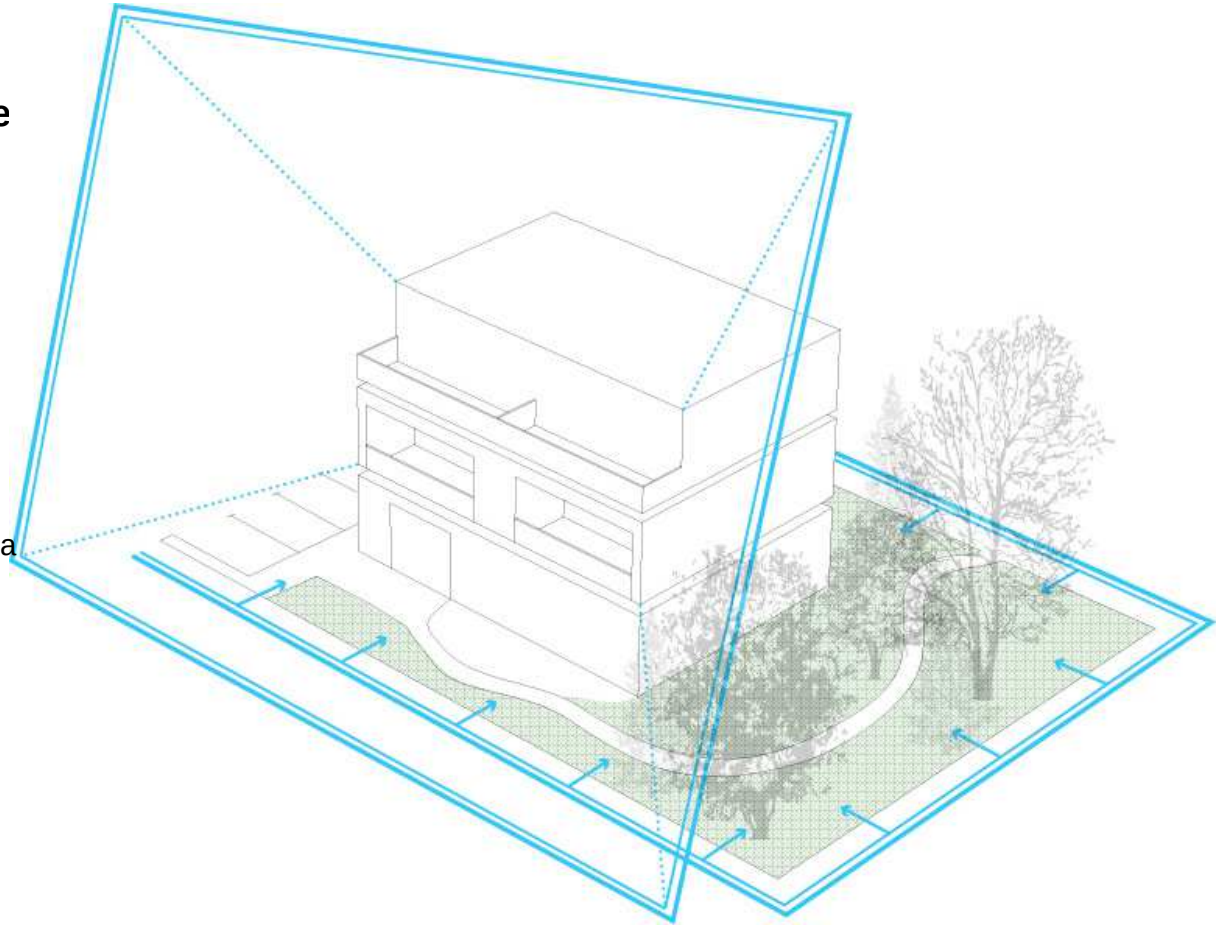
Les espaces extérieurs directement liés aux opérations de logements sont des éléments importants dans l'appréciation de celle-ci . En effet, ce sont **des lieux de rencontres** et de partage qui participent d'un bien-vivre ensemble que les habitants recherchent. Ainsi, nous pouvons relever l'aménagement **d'espaces de circulation** favorable à la rencontre, la qualité des **espaces extérieurs de pleine terre**, la présence **d'arbres hauts** et de **cheminements piétons**.



4. Facteurs d’intégration urbaine

L’intégration d’une opération dans le tissu urbain existant et la prise en compte son environnement proche dans sa conception sont des éléments importants pour la création d’un quartier homogène et sans ruptures.

Ainsi, **les dégagements visuels** donnant à voir le paysage environnant, **la création de percées visuelles sur le grand paysage,** la connexion de l’opération sur **les réseaux piétons et cyclistes existants et l’aménagement des limites parcellaires** sont des clés d’étude pour appréhender et mesurer l’intégration d’une opération dans son environnement urbain.



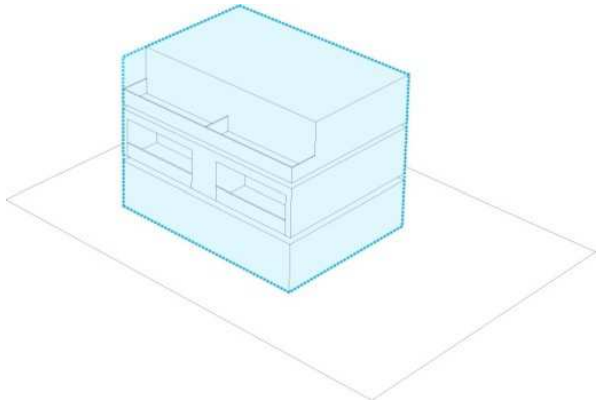
meylan
Une ambition partagée

	FACTEURS DE DENSITE						
	Surface terrain	Surface de planchers	Surface RDC théorique	Nb de logements	CES théorique	COS	Log/ha
OPERATIONS REALISEES OU EN COURS DE REALISATION							
Effet 1: DENTS CREUSES							
Le Clos Victorine	6333	2397	799	30	0,1	0,4	47,4
Les jardins de Bérivière	7579	2360	1180	30	0,2	0,3	39,6
Le domaine de Chaumetière	7436	4418	1104,5	59	0,1	0,6	79,3
Effet 2: RENOUVELLEMENT TISSU ECONOMIQUE							
Le Prairial	4177	4668	1167	69	0,3	1,1	165,2
La Canopée	2140	1755	438,8	26	0,2	0,8	121,5
Le Carré Olonna	3430	2375	593,8	32	0,2	0,7	93,3
OPERATIONS A VENIR							
Effet 1: DENTS CREUSES							
La Gaspardière	2727	600	300	5	0,1	0,2	18,3
ATY - Siège Trignat	934	1073	268,3	9	0,3	1,1	96,4
Côté Sources	5499	6101	1016,8	84	0,5	1,1	152,8
Effet 2: RENOUVELLEMENT TISSU ECONOMIQUE							
Trignat Taillefer	5985	6026	1821,0	51	0,3	1,0	85,2
Acanthe	1386	1850	370	13	0,3	1,3	93,8
L'Hestia Malacher Nord	8129	10392	1732	87	0,2	1,3	107

Satisfaisant
Insatisfaisant
Neutre

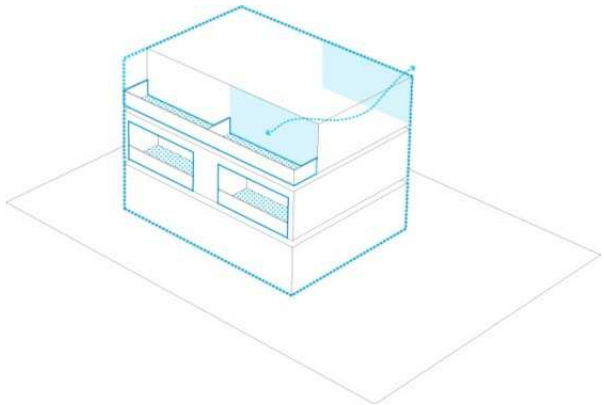
			QUALITE DES LOGEMENTS			QUALITES DES ABORDS				INTEGRATION URBAINE		
			Traversant	Hauteur	Espaces extérieurs	Pleine terre	Distribution extérieure	Hauts arbres	Espaces de rencontre	Percées Grand Paysage	Continuité des cheminements préexistants	Traitement des limites
OPERATIONS REALISEES OU EN COURS DE REALISATION												
Effet 1: DENTS CREUSES												
Le Clos Victorine	Non	R+2				0,57		Non				
Les jardins de Bérivière	Oui	R+1/R+2				0,5		Oui		?		
Le domaine de Chaumetière	Oui/Non	R+3				?		Oui				
Effet 2: RENOUVELLEMENT TISSU ECONOMIQUE												
Le Prairial		R+3				0,25		Oui				
La Canopée	Oui	R+3				0,4		Non				
Le Carré Olonna	Non	R+3				0,43		Non				
Effet 3: DENSIFICATION DES TISSUS INDIVIDUELS												
41, avenue de Verdun	Oui	R+1						Oui				
5-7 impasse de Belledonne	Oui	R+1						Non				
61, chemin de Beauséjour	Oui	R+1						Non				
OPERATIONS A VENIR												
Effet 1: DENTS CREUSES												
La Gaspardière	Oui	R+1						Oui				
ATY - Siège Trignat	Oui/Non	R+3				0,27		Non				
Côté Sources	Oui	R+4/R+5				0,31		Oui				
Effet 2: RENOUVELLEMENT TISSU ECONOMIQUE												
Trignat Taillefer	Oui/Non	R+3				0,25		Non				
Acanthe	Non	R+4				0,25		Non				
L'Hestia Malacher Nord	Non	R+5				0,3		Oui				

Les effets du projet de ville acte 1
- Synthèse -



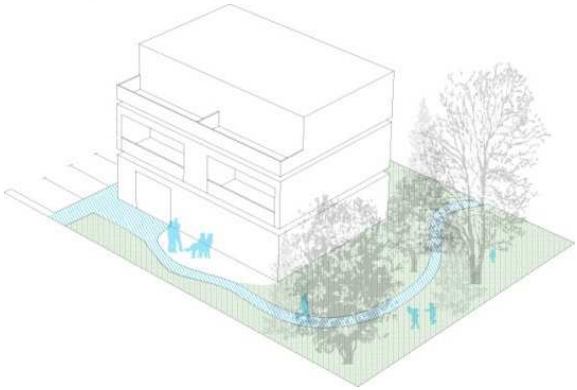
Facteurs de densité

- ❑ Un COS acceptable par rapport au contexte territorial
- ❑ Un CES théorique assez hétérogène
- ❑ Une surreprésentation du logement collectif (95 %)
- ❑ Une absence de typologies intermédiaires



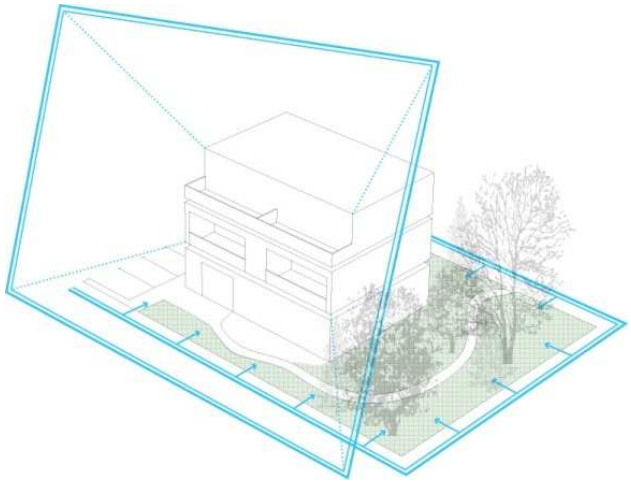
Facteurs qualitatifs des logements

- ❑ Des logements traversants assez présents
- ❑ Des logements majoritairement équipés de balcons et de loggias
- ❑ Une hauteur assez homogène sur l'ensemble de la commune



Facteurs qualitatifs des abords

- ❑ Des surface de pleine terre parfois insuffisantes
- ❑ Des structures végétales existantes préservées (au stade PC)
- ❑ Des espaces de rencontre existants mais peu valorisés



Facteurs d'intégration urbaine

- ❑ Continuité des cheminements piétons peu prise en compte
- ❑ Peu de prise en compte des cônes de vue
- ❑ Une faible prise en compte des interfaces paysagères (EBC)
- ❑ Une faible qualité de traitement des limites

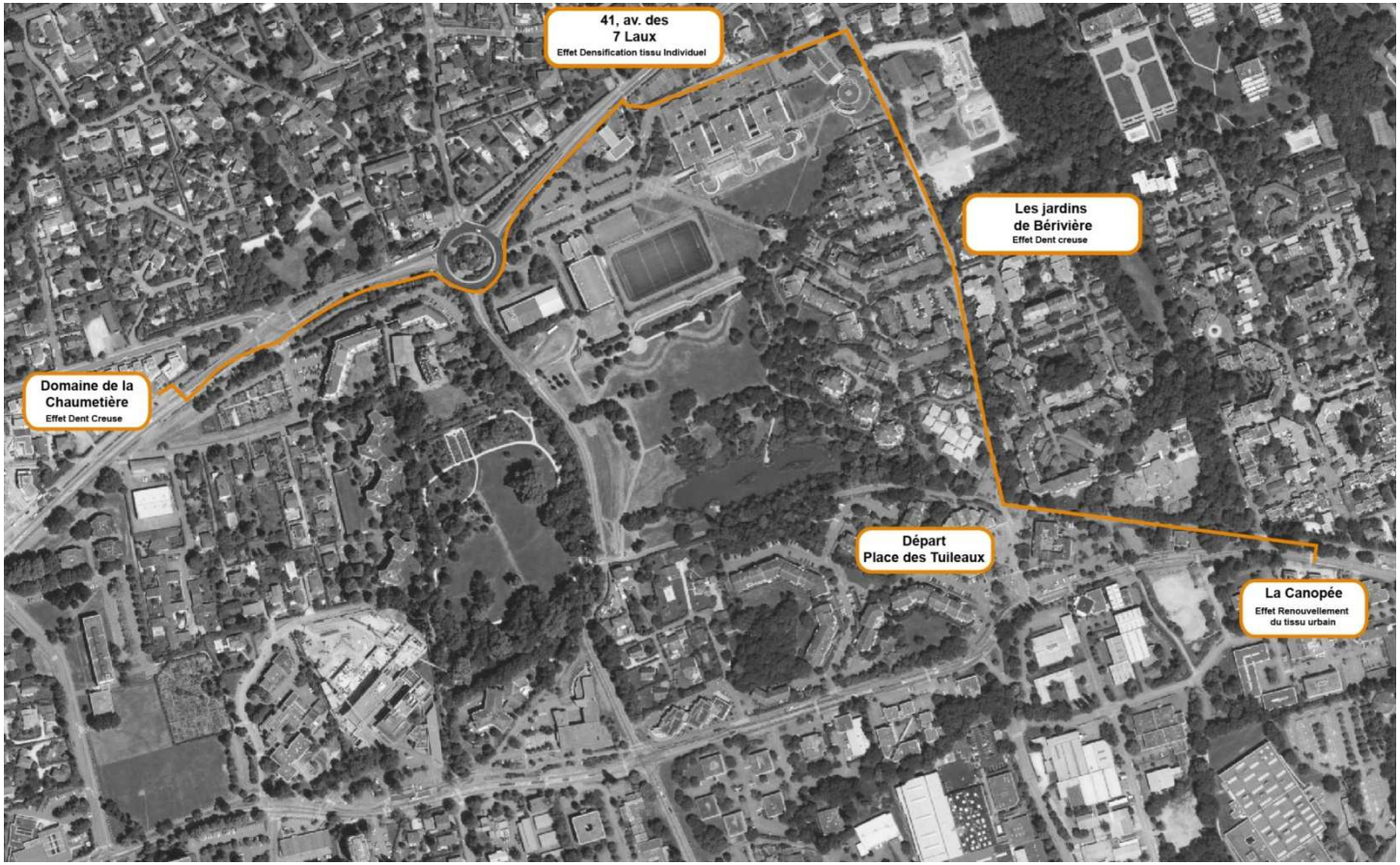
➔ **Des opérations qui ne sont pas accompagnées par la requalification des espaces publics**

➔ **Le Berlioz / la Canopée / Malacher Sud…**

Ateliers de travail

Ateliers de travail - Visite sur le site

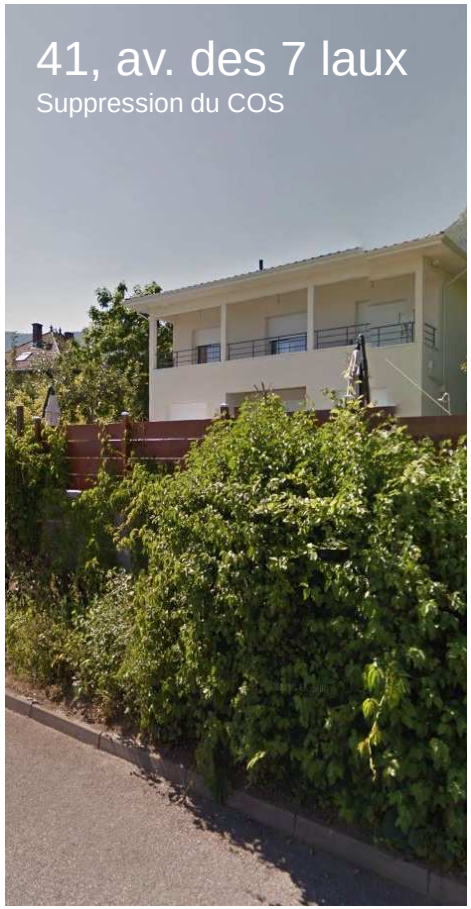
- Quatre opérations pour identifier les effets PLU et les enjeux des futures opérations



Ateliers de travail - Visite sur le site

Le Chaumetière
Dent creuse

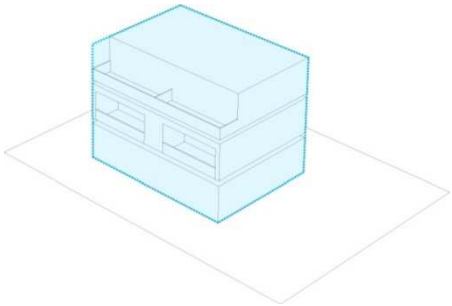
41, av. des 7 laux
Suppression du COS

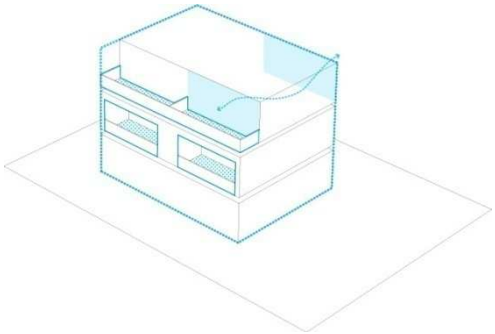


La Canopée
Renouvellement tissu économique

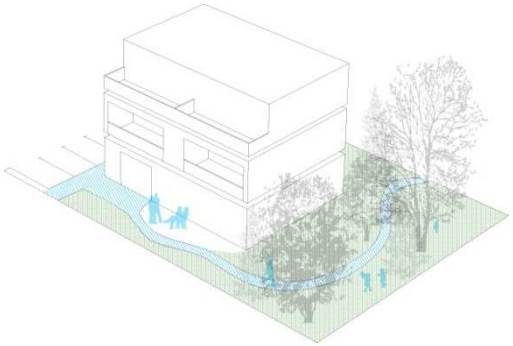
Ateliers de travail - Visite sur le site

		FACTEURS DE DENSITE						
		Surface terrain	Surface de planchers	Surface RDC théorique	Nb de logements	CES théorique	COS coeff.	Log/ha
La Canopée	Coll.	2140	1755	438,75	26	0,21	0,8	121,5
Les jardins de Bérivière	Coll.	7579		2360	30	0,15	0,3	39,6
41, avenue des 7 Laux	Ind.	1298	258	129	1	0,10	0,2	7,7
Le domaine de Chaumetière	Coll.	7436	4418	1104,5	59	0,15	0,6	79,3





Facteurs qualitatifs des logements



Facteurs qualitatifs des abords

Facteurs d'intégration urbaine

Ateliers de travail - Visite sur le site

- Grille d'analyse thématique des opérations utilisée lors de l'atelier.

Domaine de la Chaumetière
2, avenue de Verdun, 38240 MEYLAN
Effet Dent creuse

Critères d'analyse identifiés

1_QUALITE DES LOGEMENTS

2_QUALITE DES ABORDS

3_INTEGRATION URBAINE

Principes généraux retenus

Le planning de la concertation

La nature en ville et l'espace public	**Mise initiale**	**Lundi 10 avril**
	Ateliers	**Mercredi 19 avril**
	Mise en commun	**Mercredi 3 mai**
Densité et formes urbaines	**Mise initiale**	**Jeudi 11 mai**
	Visite sur site	**Mercredi 17 mai**
	Ateliers	**Mercredi 17 mai**
	Mise en commun	**Jeudi 1er juin**
L'aménagement du cœur du ville	**Mise initiale**	**Jeudi 8 juin**
	Visite sur site	**Jeudi 15 juin**
	Ateliers	**Jeudi 15 juin**
	Mise en commun	**Mercredi 28 juin**
Quel scénario alternatif pour la Carronnerie	**Réunion publique**	**septembre**