

# Réunion publique – 17 novembre 2016

## Note de synthèse

---

- Atelier n° 2 (3<sup>e</sup> étape)  
Représentation graphique du projet de plan-masse
  
  - Questions posées sur plmprojet@gmail.com et sur le registre
- 

### Les deux prochains rendez-vous à retenir :

- **02 février 2017** - horaire et lieu, communiqués ultérieurement

**Objet** : capacité des équipements publics à supporter l'évolution de la population, impact du nouveau quartier sur les questions de mobilités, retour sur la consultation des acteurs économiques.

- **07 mars 2017** - horaire et lieu, communiqués ultérieurement

**Objet** : Réunion publique de restitution de la concertation

# SOMMAIRE

---

<b>1 - ATELIER N° 2 (3<sup>E</sup> PARTIE) – REPRESENTATIONS GRAPHIQUE DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1 - INTRODUCTION DE L'EQUIPE PROJET.....	3
1.2 - PLAN-MASSE AVEC DES BATIMENTS EN R+4 : UNE HYPOTHESE QUI NE FONCTIONNE PAS .....	3
1.3 - PRESENTATION DU PLAN-MASSE RETENU PAR L'EQUIPE PROJET.....	6
<b>2 - RETOUR SUR LES QUESTIONS POSEES SUR PLMPROJET@GMAIL.COM ET SUR LE REGISTRE ..</b>	<b>13</b>
2.1 - LE NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUIITS : .....	13
2.2 - LES ELEMENTS NATURELS DU SITE : .....	14
2.3 - LA MIXITE SOCIALE .....	14

## 1 - Atelier n° 2 (3<sup>e</sup> partie) – représentations graphiques du projet

---

### 1.1 - Introduction de l'équipe projet

Didier Locatelli rappelle que l'objet de cette réunion fait suite à des demandes formulées à la réunion du 21 septembre dernier :

- il s'agit d'une part de montrer par un plan-masse et des coupes, pourquoi le projet ne peut pas répondre aux objectifs avec des bâtiments de quatre niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée ;
- et d'autre part de présenter les perspectives paysagères du scénario retenu par l'équipe projet.

Il précise que ce dernier scénario a été amélioré en tenant compte des contributions des participants présents le 21 septembre dernier.

Les éléments de contexte présentés en réunion du 3 mai sont rappelés :

- Le site PLM est situé au sein d'un espace préférentiel de développement du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Il est aussi inséré dans un secteur urbain à dominante habitat avec des commerces et des équipements publics de proximité et bordé par deux lignes de transport en commun structurantes.
- Schneider Electric a décidé de regrouper ses activités sur la Presqu'île de Grenoble et a programmé de quitter le site.
- La société CODEVIM a acquis le site Paul Louis Merlin en juin 2013 et souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain mixant habitat et maintien de l'activité.
- La Métropole a adopté une délibération le 1<sup>er</sup> avril approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site PLM (35 000 m<sup>2</sup> d'habitat/ 10 000 m<sup>2</sup> d'économie) et définissant les modalités de la concertation préalable.
- La Métropole pilotera ensuite la procédure de déclaration de projet conduisant à la mise en compatibilité du PLU pour la mise en œuvre du projet.

Le calendrier des prochains rendez-vous est annoncé :

- Atelier n° 3 sur le thème de la mobilité et des équipements publics : le 02 février 2017 ;
- Dernière réunion sur la synthèse de la concertation : le 07 mars 2017 ;

Didier Locatelli rappelle l'ensemble des intangibles et orientations d'aménagement présentés à la réunion du 21 septembre (détaillés dans la synthèse de la réunion du 21 septembre).

Il souligne qu'un participant a sollicité la permission de présenter un travail de réflexion. Il lui est accordé un temps d'intervention d'un quart d'heure en fin de réunion.

### 1.2 - Plan-masse avec des bâtiments en R+4 : une hypothèse qui ne fonctionne pas

#### 1.2.1 - Présentation des éléments graphiques

Xavier Minart présente une simulation de plan-masse composée de bâtiments en « R+4 » respectant le seuil de densité imposé par le SCoT (35 000 m<sup>2</sup> de SP et 500 logements environ).

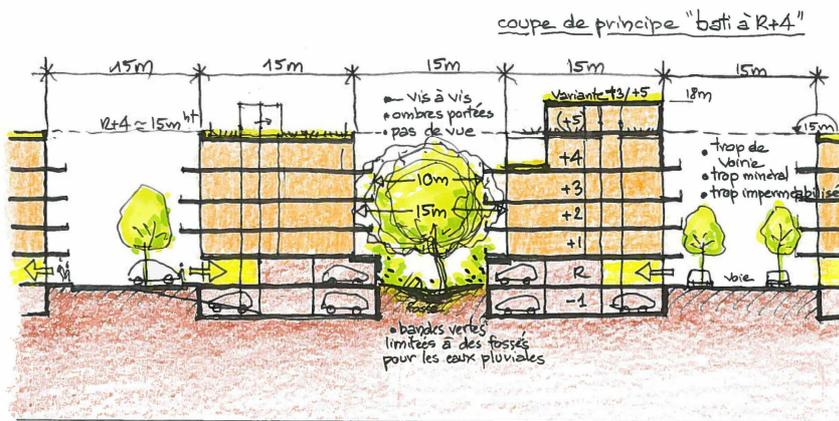
D'un point de vue urbain, les points marquants de ce scénario sont :

- une grande proximité entre les façades (15 m),
- des perspectives sur le grand paysage, réduites,
- un espace vert central plus petit,

D'un point de vue hydraulique (contrainte du PPRI), cette solution engendre des bassins de compensation très prononcés. En effet, les volumes « des bosses » étant plus importants (emprises au sol des bâtiments) les volumes des « trous » (bassins d'expansion de l'Isère) doivent évoluer à la hausse.



**Vue 1a : plan-masse avec bâtiments en « R+4 »**



**Vue 1b : coupe de principe sur vue 1a**

### 1.2.2 - [Questions / réponses sur l'interprétation des vues du scénario « R+4 »](#)

- Deux participants s'interrogent sur l'effet du choix de la couleur du plan-masse. Ils souhaiteraient qu'une seule charte colorimétrique soit adoptée.
- Un participant trouve que l'interprétation du plan-masse n'est pas facile, car ne met pas en perspective ce que l'on voit lorsque l'on est piéton.
  - Denis Bouvier explique que la vue en coupe permet de comprendre les distances entre bâtiments. Il souligne que le type d'urbanisme mis en scène sur cette simulation (vues 1a et 1b) n'est pas en soi « mauvaise » et peut se défendre dans un contexte urbain dense. Néanmoins, il maintient que cette forme urbaine n'est pas une réponse appropriée à ce site où l'ouverture sur le grand paysage et la préservation du patrimoine végétal sont des objectifs essentiels.

### 1.2.3 - [Questions / réponses sur l'équilibre entre le nombre de logements et la qualité environnementale](#)

#### Les questions des participants :

- La coupe présentée (simulation R+4 ci-dessus) montre bien que pour répondre à un objectif de 500 logements, « ce scénario n'est pas celui que l'on désire ». Néanmoins, pourquoi ce seuil de 500 logements (35 000 m<sup>2</sup> de SP) est-il incontournable ?
- Le SCoT a aussi pour objectif de préserver l'environnement. Les haies plantées au pourtour du tènement ne devraient-elles pas être exclues de l'unité foncière pour le calcul de la surface minimale imposée par le SCoT ?
- Ne faut-il pas également, supprimer de l'assiette de calcul, la contre-allée de desserte interne ?
- La densité doit rester « supportable ». Il ne faudrait pas que la densité imposée par le SCoT soit la seule règle permettant de définir la densité d'un quartier.
- Nous ne souhaitons pas voir se réaliser un projet, comme il s'en est construit ces cinq à dix dernières années.
- Pourquoi sur le quartier Daudet à Saint Martin d'Hères, la densité n'est-elle que de 0,5 ?

## Les réponses formulées par l'équipe projet :

- Didier Locatelli reprend la définition de la densité du SCoT par la lecture d'un extrait :

*« Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une intensification urbaine dans les espaces préférentiels du développement justifiée par la présence de services, de commerces, d'équipements publics et de desserte en transport en commun.[...] Dans les espaces préférentiels du développement délimités dans la carte (Espaces préférentiels du développement), les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins égale aux valeurs suivantes :*

  - *Ville centre = 1 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.*
  - *Cœur d'agglo (dont Meylan fait partie), polarités relais et pôles principaux = 0,7 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière. »*
- Didier Locatelli et Xavier Minart apportent des précisions concernant la définition de « l'unité foncière ». L'unité foncière correspond à l'assiette foncière urbanisable sur laquelle se réalise le projet : c'est-à-dire tous les espaces qui vont contribuer à développer le projet, y compris les voies de desserte interne et les espaces de « respiration ». Dans le cas de PLM, la surface urbanisable est de 48 000 m<sup>2</sup> alors que le tènement fait dans sa globalité 74 000 m<sup>2</sup>. L'objectif fixé par la métropole, soit une surface de plancher de 35 000 m<sup>2</sup>, est l'application de cette règle au tènement urbanisable (48 000 m<sup>2</sup>).
- Didier Locatelli ajoute que le SCoT ne prévoit pas de dérogation à la règle de densité.
- Chaza Hanna, adjointe à l'urbanisme, confirme que la ville de Meylan adhère aux enjeux de préservation de la qualité environnementale comme aux objectifs de développement de logements. Elle précise qu'au moment de l'élaboration du PLU, l'EPISCOT<sup>1</sup> avait répondu que la règle de densité devait s'appliquer d'une façon stricte.
- Didier Locatelli mentionne que le SCoT a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qu'il s'imposera au futur PLUi de la métropole et s'impose aux PLU des communes
- Xavier Minart défend, que le projet de plan-masse proposé, répond à une équation difficile. Non seulement il respecte la densité de 0,7, mais aussi l'orientation d'aménagement partagée par tous, qui est de préserver des éléments marquants du patrimoine végétal existant.
- Une recherche documentaire réalisée à la suite de la réunion, nous éclaire sur la question de la ZAC Daudet à Saint Martin d'Hères. Ce quartier est en réalité conçu avec une densité de 0,69. Ce calcul est réalisé en déduisant de l'assiette de terrain, le linéaire non urbanisable situé le long de la voie ferrée.

### **1.3 - Présentation du plan-masse retenu par l'équipe projet**

#### **1.3.1 - Présentation des éléments graphiques**

Denis Bouvier expose les caractéristiques clés de ce projet et commente les ajustements qui sont proposés :

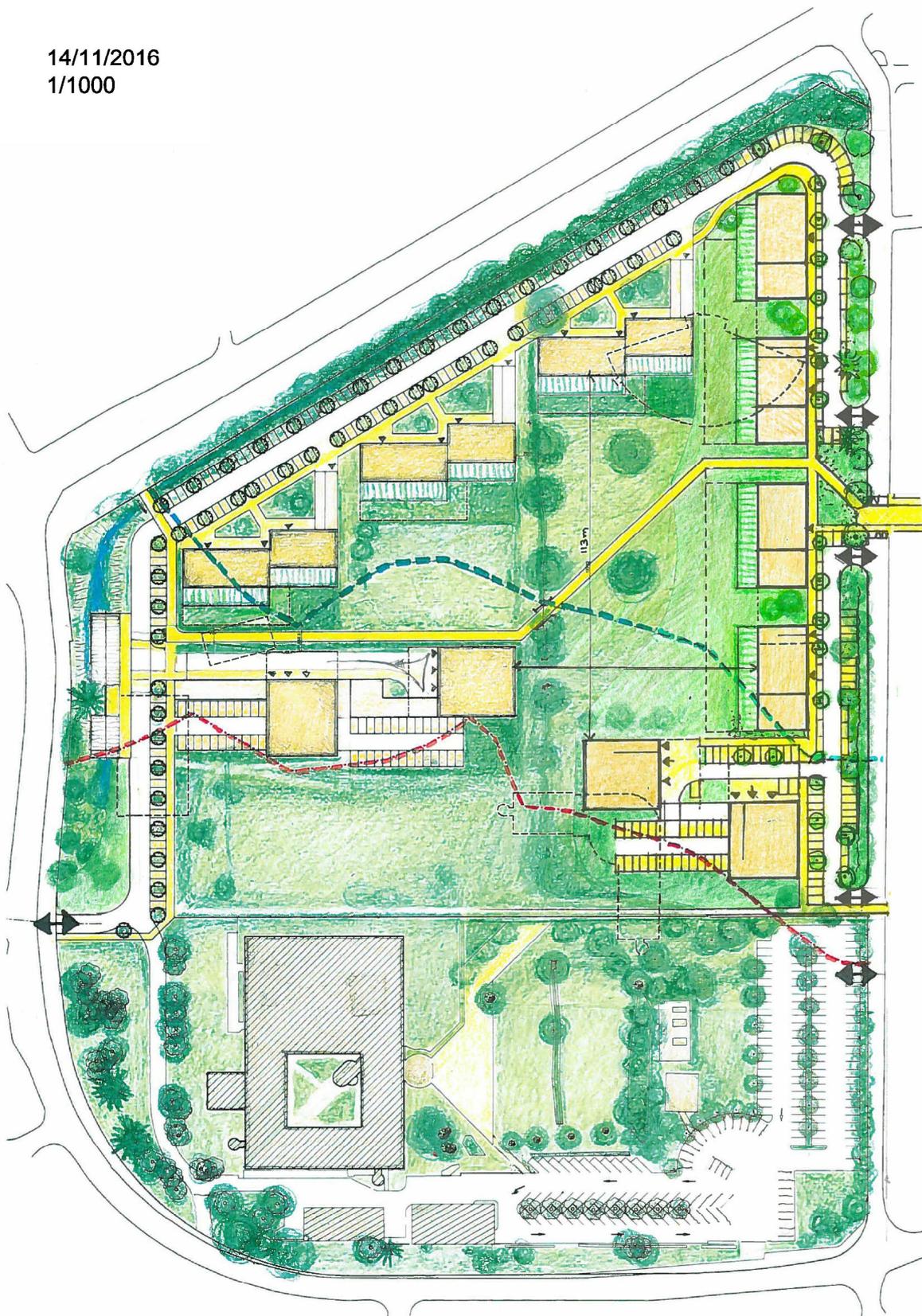
- Au nord, le long de l'avenue de Verdun, le projet reste inchangé. La coupe met en évidence la cohérence de taille entre les immeubles en R+7 et la haie de peupliers ;
- À l'est, le long du chemin des Sources, les remarques formulées par les participants au précédent atelier ont permis à l'équipe projet de se réinterroger sur l'équilibre des volumes. C'est pourquoi, la nouvelle proposition se traduit par une alternance de « R+5 » et « R+3 » sur tout le linéaire.
- Au sud, où les plots bâtis ne sont ni confrontés à de l'habitat existant, ni implantés en « façade urbaine », le projet peut se permettre de gagner d'un niveau en raison des

---

<sup>1</sup> Etablissement public en charge de l'élaboration du SCOT

allégements opérés sur le chemin des Sources.

14/11/2016  
1/1000

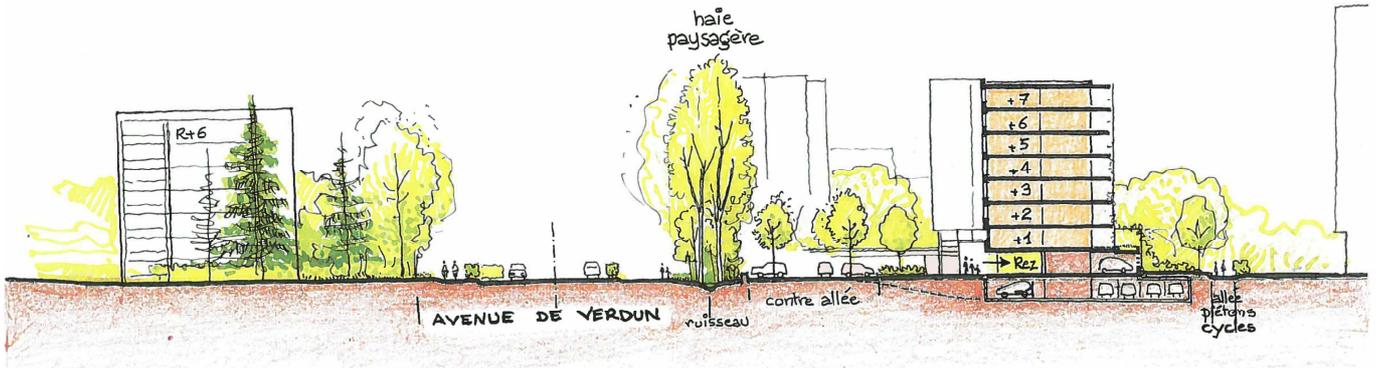


**Vue 2a : plan-masse retenu par l'équipe projet**

Xavier Minart présente les coupes :

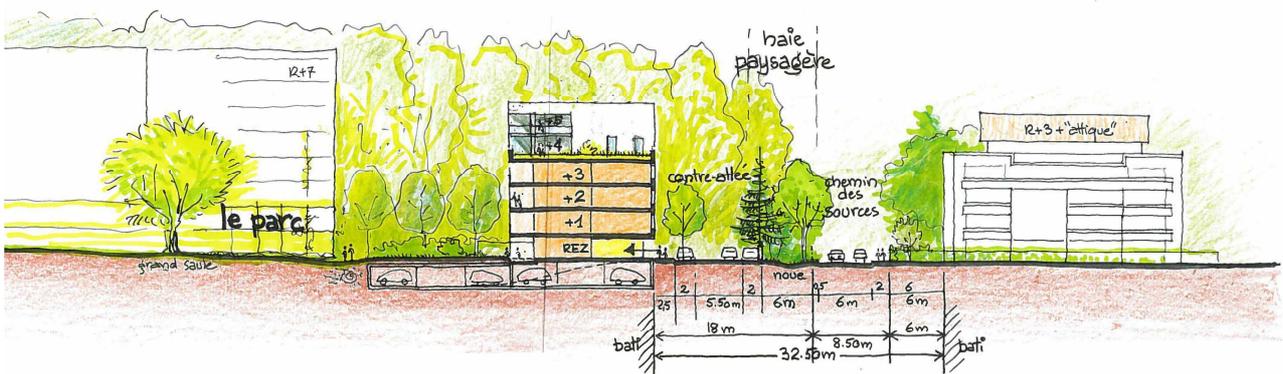
- **Vue 2b - coupe sur l'avenue de Verdun** : Elle permet d'apprécier la distance entre le bâti existant et les nouveaux bâtiments et montre que la haie de peupliers et ces nouveaux bâtiments sont d'égale hauteur.

coupe sur l'Avenue de Verdun



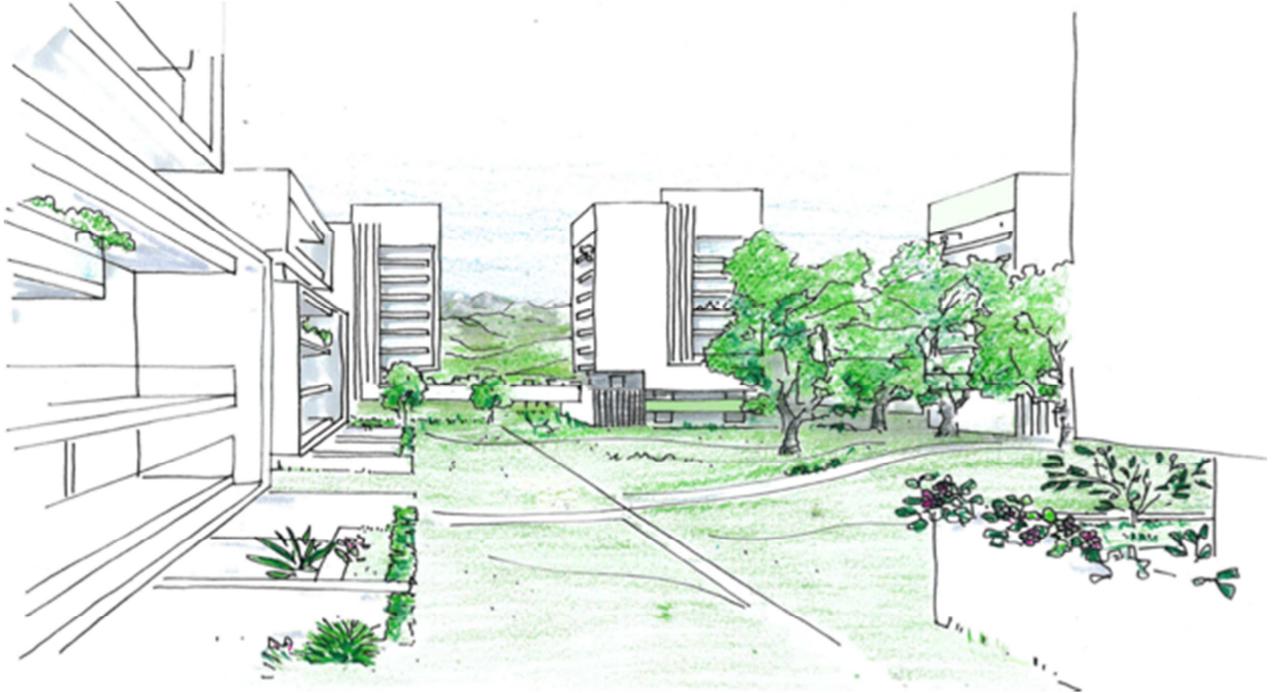
- **Vue 2c - coupe sur le chemin des Sources** : elle montre que la modification des hauteurs (depuis la dernière réunion R+3/ R+5), permet d'améliorer la cohérence avec les immeubles riverains.

coupe sur le chemin des Sources



Denis Bouvier présente les perspectives :

- **Vue 2d : au nord de la prairie et en direction du sud.** Il souligne que cette vue permet de comprendre la transition entre le sol, et l'élévation des bâtiments, le « rapport au sol ».
- Les plots situés au sud seront travaillés : ils seront redécoupés avec une variation de hauteur « R+9 » / « R+10 ».



**Vue 2e : au sud de la prairie et en direction du nord, vue sur les immeubles bâtis le long de l'avenue de Verdun**



**Vue 2f : à l'ouest de la prairie et en direction des immeubles bâtis le long du chemin des Sources.** Cette vue permet de comprendre l'évolution qui a été proposée : la hauteur du bâti alterne et ouvre des « fenêtres visuelles » : « R+5 », « R+3 », et percée non bâtie, « R+5 », etc ...



### 1.3.2 - [Commentaires, questions / réponses sur la compréhension des éléments du plan-masse](#)

- Il est souligné que le scénario en triangle proposé par l'équipe projet est « clairement » un « moindre mal » par rapport à la solution de plan-masse en « R+4 ».
- Quelle est la limite d'implantation des socles de parking enterrés et quelle est la nature de la végétalisation sur ces socles ?
  - L'implantation des socles est représentée par le pointillé.
  - Ces socles seront recouverts par 60 cm de terre végétale.
- À quels endroits les rampes d'accès aux sous-sols sont-elles situées ?
  - La rampe est située, soit dans l'emprise du bâtiment (immeubles chemin des Sources et plots sud), soit partiellement en dehors (immeubles avenue de Verdun).
- Quelle sera l'ombre portée du plot « R+9/10 » situé le plus à l'est, sur le bâtiment le plus au sud chemin des Sources ?
  - Denis Bouvier explique que le soleil ne sera occulté qu'une partie de l'après-midi.
- Combien de logements il y a dans les immeubles le long de Verdun ?
  - Le nombre de logements par montée sera respectivement d'environ 28 et 35 (deux montées pour chaque élément double).
- Combien de logements comprennent les plots situés au sud ?
  - Ces bâtiments comprennent entre 5 et 6 logements par niveau à partir du R+2, soit 45 à 48 logements. Les niveaux inférieurs sont occupés par des parkings et des parties communes (sous-sol, RDC et R+1).
  - Pour les bâtiments sur Verdun, le 1<sup>er</sup> niveau de logement est au 1<sup>er</sup> étage. Les Rez-de-chaussée sont occupés par des parkings et parties communes.
  - Pour les bâtiments sur le chemin des Sources, les logements sont à rez-de-chaussée côté Parc. Les parties communes sont regroupées côté voirie de part et d'autre des entrées.

- Quelle sera la destination des logements au droit des plots sud ?
  - Les bailleurs sociaux sont soucieux de la gestion locative au quotidien, ils ne souhaitent pas gérer de grandes unités de logements.
  - Ces éléments bâtis seront donc très probablement destinés à des logements en accession à la propriété.
- Comment sont fondés les bâtiments :
  - La qualité du sol ne permet pas la réalisation de fondations superficielles et traditionnelles. Sur ce site, quelle que soit la hauteur d'une construction, dès lors qu'elle fait plus de deux niveaux, la réalisation de pieux fondés sur la couche profonde est obligatoire.
- Quelle est la valeur ajoutée de ce projet pour les habitants ?
  - Pour les riverains actuels, ce projet permet d'ouvrir un site qui jusqu'à présent était clôturé et impénétrable. Demain ce site sera ouvert, principalement grâce à un cheminement piéton cycles traversant sur l'axe est-ouest.  
En outre, il est rappelé que la traversée au travers la partie économique ne peut pas être envisagée. Cette partie du tènement ne fait pas partie du projet de renouvellement urbain et demeure un terrain privé.
  - Pour les futurs habitants, ce site possède toutes les composantes d'une situation privilégiée. Il est situé au cœur de Meylan, à la jonction des quartiers de la Revirée et des Buclos, à proximité immédiate de commerces, de services, d'équipements et d'une desserte en transports en commun.
- Est-il possible d'avoir des plans plus précis sur le projet pour comprendre le nombre de logements, la localisation des aires de stationnement et ainsi comprendre quelle sera la qualité des espaces résiduels ?
  - Le plan-masse présenté est le résultat d'une étude approfondie à une échelle plus précise et sur la base d'un relevé de géomètre. Cette étude n'est pas au stade du projet architectural mais suffisamment poussée pour annoncer des objectifs réalistes en termes de gabarits de bâti, de nombre de logements et de fonctionnement des espaces extérieurs.
  - Il est rappelé que l'enjeu de cette étude est de permettre la rédaction des documents d'urbanisme qui encadreront la constructibilité du site. Les intangibles résultants de cette étude se traduiront aussi dans un cahier des charges architectural et paysager que l'aménageur transmettra aux constructeurs.
  - Le nombre de logements par bâtiment est annoncé à titre indicatif. Pour un gabarit de bâtiment donné (c'est-à-dire une surface de plancher fixée), le nombre de logements réalisés en définitive, dépendra de la proportion de la granulométrie T2, T3, T4 ... choisie par le constructeur.

### 1.3.3 - [Questions / réponses sur la qualité environnementale](#)

- Aux pieds des arbres, un espace non imperméabilisé suffisant doit être préservé pour garantir leur vitalité. Comment cette préconisation le long de Verdun et des Sources va-t-elle être garantie ? Comment sera configuré le talus situé entre la rangée de stationnements et le pied des arbres ? Comment seront-ils protégés pendant le chantier ?
  - Les stationnements sont à 5 m de l'axe, et seront réalisés avec un revêtement perméable. Seule la bande de roulement de la voirie sera en enrobé imperméable.
  - Le projet a été conçu sur la base d'un plan de géomètre, les voiries ne vont pas enterrer les pieds des arbres.
- Concernant la protection des arbres, un participant indique que la conduite des chantiers sur le quartier des Béalières a été exemplaire et qu'il serait pertinent de s'en inspirer.
- Comment le confort d'été sera-t-il traité au droit des plots sud qui surplombent le parvis minéral ?
  - La partie minérale du parvis sera optimisée pour en réduire la surface. Les surfaces de parking ne sont pas sur dalle : seule la bande de roulement est imperméabilisée. Une couverture végétale des stationnements est proposée.
- Les bâtiments situés le long de Verdun n'ont qu'une vue partielle en direction du sud et de l'est. Pourquoi ne pas étudier une implantation en « fer à cheval » ouvert vers le sud ?
  - Les bâtiments situés le long de Verdun bénéficient d'une situation plutôt privilégiée compte tenu leur localisation urbaine : une pleine vue sur un parc, et 50 % environ de la vue sur le

paysage lointain en direction du sud.

- Est-il possible de restituer dans le domaine public les espaces boisés situés au sud de la zone économique ?
  - Cette partie du tènement ne fait pas partie du projet de renouvellement urbain et demeure un terrain privé.

#### 1.3.4 - [Questions / réponses sur la mobilité](#)

- L'accès piéton entre PLM et l'arrêt de bus Revirée est-il bien pris en compte (traversée de l'avenue du Vercors et traversée de l'avenue de Verdun) ?
  - L'aménagement du carrefour est une compétence métropolitaine. La modification de ce carrefour est en cours d'étude par le service en charge de la qualité des espaces publics et le SMTC.
  - Le projet d'aménagement sur la partie nord-ouest de PLM (au sein de l'assiette foncière du projet) tiendra compte de ce réaménagement pour permettre une connexion piétonne logique avec la traversée est-ouest de PLM.
- Comment l'aménagement du transport en commun en site propre sera-t-il traité ?
  - Cette question est au programme du prochain atelier.
- Combien de véhicules vont circuler sur les voiries périphériques ?
  - Cette question est au programme du prochain atelier.
- Est-il possible d'aménager une piste cyclable bidirectionnelle à l'intérieur du site, le long du chemin des Sources ? Est-il possible d'améliorer le cheminement piéton sur cet axe, notamment en partie sud ?

La largeur de la voirie chemin des Sources est problématique en partie sud, au droit de la partie économique. Ne faut-il pas traiter uniquement la partie sud ?  
Ne serait-il pas possible que les véhicules et les cyclistes partagent la contre-allée, le long du chemin des Sources ?  
Est-il réaliste, sur le plan juridique, de créer une piste cyclable communale sur un terrain privé ?

  - Le chemin des Sources n'est pas une voie de transit mais une voie de desserte, en zone 30 comme partout ailleurs. La vitesse inadaptée des usagers est actuellement guidée par la présence d'une clôture continue et l'absence d'intersection. Les nouveaux accès au droit de PLM et du secteur économie vont probablement faire évoluer le comportement des usagers.
  - Chaza Hanna indique que cette idée de piste cyclable n'a jamais été évoquée, ni en réunion publique, ni antérieurement avec l'aménageur et la métropole. Elle s'interroge sur sa pertinence d'un tel aménagement.
  - L'aménagement des pistes cyclables relève de la compétence de la métropole. Cette question sera traitée au prochain atelier.
- Comment les poids lourds vont-ils pénétrer sur la partie économie ?
  - Le besoin d'accès poids lourds est limité car le terrain est classé en secteur économie et non en secteur commercial. En outre, un accès poids lourds existe déjà au sud du tènement, sur l'avenue du Vercors, et il n'est pas prévu de modifier son emplacement.

### 1.3.5 - [Questions / réponses sur les documents d'urbanisme et déroulement de la concertation](#)

- Le PPRI peut-il être remis en cause par le PADD en cours d'élaboration ?
  - Le PPRI est un document supra communal ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral : le PADD, le PLUI ainsi que la déclaration de projet devront s'y conformer.
- Est-ce que l'on peut avoir connaissance des points de désaccord et des points d'accord ?
  - Les questions et commentaires formulés par les participants sont, sous réserve de leur compréhensibilité, transcrits dans les comptes rendus. Il en est de même des contributions envoyées par mail ou rédigées sur le registre disponible en mairie.
  - Ces interventions viennent enrichir la réflexion menée par l'aménageur. Cette réflexion sera mise à profit pour l'élaboration des nouvelles règles d'urbanisme.
  - La réunion finale prévue au mois de février, présentera la synthèse des contributions et mettra en valeur les éléments de consensus et de non-consensus.
- Les contributions de ce soir vont-elles faire évoluer le projet ?
  - Comme pour les autres réunions, l'équipe projet va les examiner avec attention d'ici la prochaine réunion.
- À quelle échelle l'étude sur les équipements publics va-t-elle être traitée.
  - L'étude va analyser la capacité des équipements publics à répondre à la croissance démographique liée à l'effort de construction sur tout le territoire communal. En revanche, la question de la localisation ne sera pas traitée dans cette étude.

## **2 - Retour sur les questions posées sur [plmprojet@gmail.com](mailto:plmprojet@gmail.com) et sur le registre**

---

### **2.1 - Le nombre de logements construits :**

Plusieurs questions se recourent :

- Pourquoi a-t-on besoin de construire des logements à Meylan et en particulier sur ce site ? Cette question est motivée par la crainte de voir disparaître un « espace de respiration » et de perdre en « qualité de vie ».
- Pourquoi construit-on autant de logements sur ce site ? Cette question est motivée par la crainte que les logements soient « entassés » et qu'il n'y ait « pas assez d'espaces verts entre les habitations » et que la circulation soit « complètement engorgée » sur l'avenue du Vercors.
- Pourquoi construit-on des immeubles et non pas des maisons à Meylan ? Cette question est motivée par la crainte qu'il y ait une « concentration de bâtiments » et des « nuisances ».

Les réponses aux différents volets abordés :

- [Concernant le besoin de logements à Meylan](#) : (Réponse Ville)

Les obligations s'imposant à la commune permettent d'apporter les éléments de réponse suivants :

- 1) La loi Grenelle II impose la densification dans les zones tendues (les villes en première couronne des grandes agglomérations, Meylan en fait partie) afin de limiter l'étalement urbain.
- 2) Le SCoT impose une production de logement quantitatif de l'ordre de 115 logements par an pour Meylan
- 3) Le PLH traduit les deux objectifs précédents pour arriver à 25% du parc total de logements sociaux en 2025.

**Entre 2008 et 2010, la ville de Meylan a engagé** une réflexion sur son projet de territoire, traduisant sa volonté d'organiser son développement urbain à l'horizon de 2025-2030.

Partant du diagnostic territorial faisant apparaître une technopole vieillissante, une démographie en baisse, une poursuite du phénomène de décohabitation, et devant se conformer aux documents de planifications supra-communales (SCoT, PLH), tout en préservant le cadre de vie, les élus meylanais ont travaillé de concert avec la population sur un projet de territoire, garant de l'équilibre entre l'économie, l'habitat et l'environnement.

La ville a affiché son ambition de stabiliser sa population à 20 000 habitants, traduite par une augmentation de l'offre de logement d'environ 2 000 logements d'ici 2030.

**Un consensus a été trouvé suite** à cette concertation avec une volonté très affirmée de préservation de l'identité des quartiers existants, dans le respect de l'obligation inscrite dans le SCoT sur la zone préférentielle de développement à proximité des réseaux et des services.

Le terrain PLM rentre dans ce cadre avec une obligation de densité 0,70 par le SCoT.

La commune doit être le garant des objectifs de production de logement tout en conservant la qualité et le cadre de vie de ses habitants actuels et futurs. Nous sommes tous d'accord sur l'importance de préserver les parcs et les espaces de respiration contribuant à l'attractivité résidentielle de Meylan. Le projet actuel dit « PLM » n'échappera pas à cette règle et à la vigilance de la part de la municipalité afin de conserver et d'organiser des espaces verts de respiration (parcs, espaces communs...). Ce projet de renouvellement urbain en cœur de ville devra satisfaire au développement qualitatif résidentiel.

- Concernant la compréhension globale du projet : le plan-masse (vue 2a) montre comment les ensembles de logements s'articulent entre eux et ouvrent sur des espaces paysagers.
- Concernant le volet qualitatif : l'équipe projet et le « groupe de concertation »<sup>2</sup>, se sont entendus pour que les éléments marquants du patrimoine naturel du site soient préservés : la grande prairie et ses grands saules, la haie arborée de l'avenue de Verdun et la haie arborée du chemin des Sources. Pour plus de détails, se référer aux synthèses des précédentes réunions.
- Concernant l'objectif quantitatif : nous reprenons ci-dessous un extrait du compte rendu de la réunion du 03 et 20 mai 2016 qui permet de comprendre :

L'objectif quantitatif est de 35 000 m<sup>2</sup> de plancher soit environ 500 logements. Il est le résultat d'un accord entre les trois partenaires (Métropole, Ville de Meylan, CODEVIM) et figure dans la délibération de la Métropole du 1er avril 2016.

Cet objectif tient compte :

- Des contraintes de site présentées le 3 mai ;
- De la volonté de préserver des éléments marquants du patrimoine paysager ;
- De la volonté de développer un urbanisme de qualité.

Cet objectif résulte de l'application de la règle du SCoT :

- Le terrain est situé dans un secteur préférentiel de développement de l'agglomération grenobloise (voir diaporama du 3 mai).
- Dans ces secteurs la règle est : au moins 0,70 m<sup>2</sup> de plancher d'habitat par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière pour les opérations à dominante habitat.

## 2.2 - Les éléments naturels du site :

- Est-il possible de conserver les arbustes « sauvages » présents sur le site ?
  - Les arbustes « sauvages » pourront être conservés lorsqu'ils sont intégrés dans le volume des haies paysagères conservées sur Verdun et chemin des Sources. Après travaux, d'autres sujets seront plantés.

---

<sup>2</sup> Personnes qui se sont inscrites aux réunions de concertation

- Comment les ruisseaux et canaux vont-ils être pris en compte dans le plan d'aménagement ? Quel sera le gestionnaire qui prendra en charge cet entretien ? Comment les gestionnaires et habitants vont-ils être sensibilisés à leur entretien ?
  - Le ruisseau détourné en bordure du site sera géré comme le sont aujourd'hui la « mare des cerisiers » et les ruisseaux ouverts sur le territoire de la commune.

### 2.3 - La mixité sociale

- Quelles actions seront mises en place pour la mixité sociale ? Cette question est motivée par une expérience vécue : « la mixité sociale ne s'instaure pas toute seule ».
    - Le projet devra répondre aux exigences du futur plan local de l'habitat (PLH) (2017-2022) en cours d'élaboration.
    - Les parcelles de terrains qui seront vendues aux organismes de logements sociaux ne seront pas regroupées mais réparties sur différentes parties du site.
    - L'aménageur du site a le projet de construire une « conciergerie » qui serait un lieu partagé par les habitants de PLM. Ce bâtiment serait composé :
      - d'un espace d'accueil ;
      - d'une salle pouvant servir, aux assemblées des copropriétés et aux activités que souhaiteront développer les habitants, y compris les habitants des logements sociaux ;
      - de deux logements pour les gardiens.
- Ce bâtiment est préfiguré tout à l'ouest le long de l'avenue du Vercors.