



AMÉNAGEMENT
DU SITE
PAUL LOUIS MERLIN

RÉUNION PUBLIQUE

21 septembre 2016

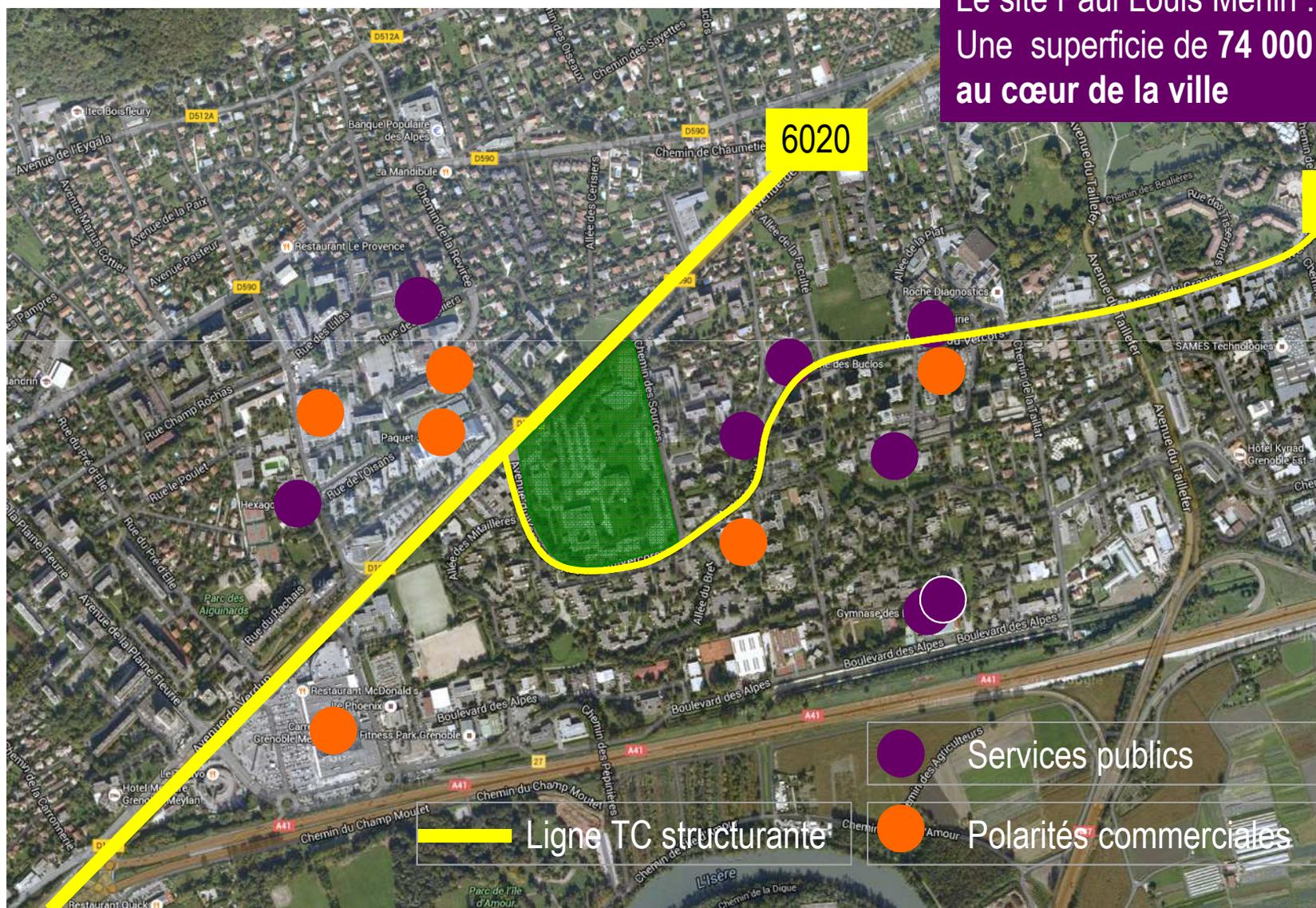


Plan de la présentation

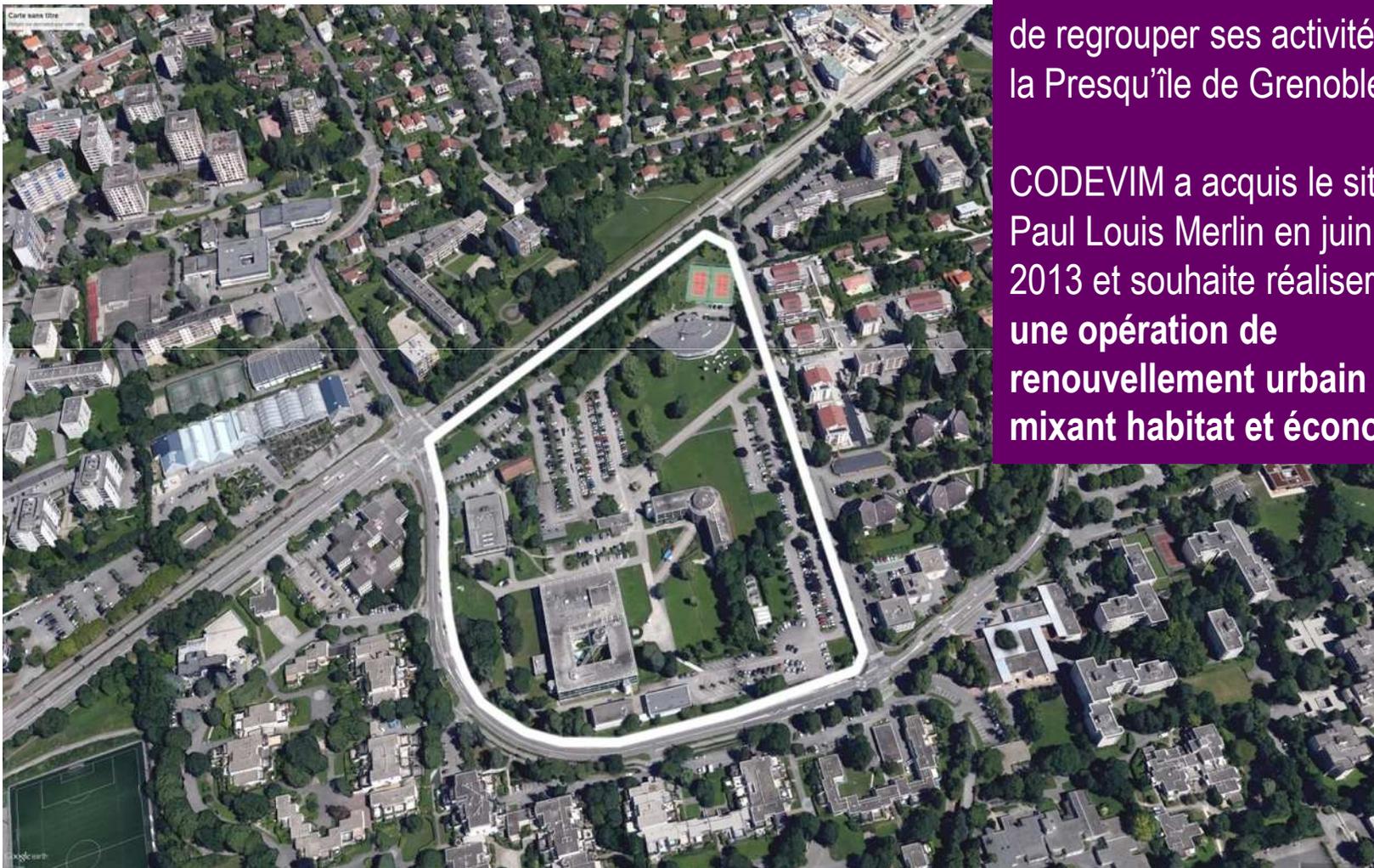
- ▶ Rappel du **contexte**
- ▶ Synthèse de l'atelier du 29 juin « plan-masse » et forme urbaine
 - **Quels étaient les objectifs** de l'ateliers
 - Les **questions débattues** lors de cet atelier
 - **Ce qui fait consensus**
- ▶ Présentation du projet de **plan-masse en parallèle avec** la synthèse des **intangibles et orientations** de l'aménagement du site
- ▶ Deux demandes complémentaires :
 - **Meydia/ Les verts de Meylan** : formes urbaines (R+3-4), coûts du projet, implantation de services
 - **Antoine Jammes** : une réunion avant la réunion publique de clôture afin de valider les points d'accords et de désaccords

Rappel du contexte

Le site Paul Louis Merlin :
Une superficie de 74 000 m²
au cœur de la ville



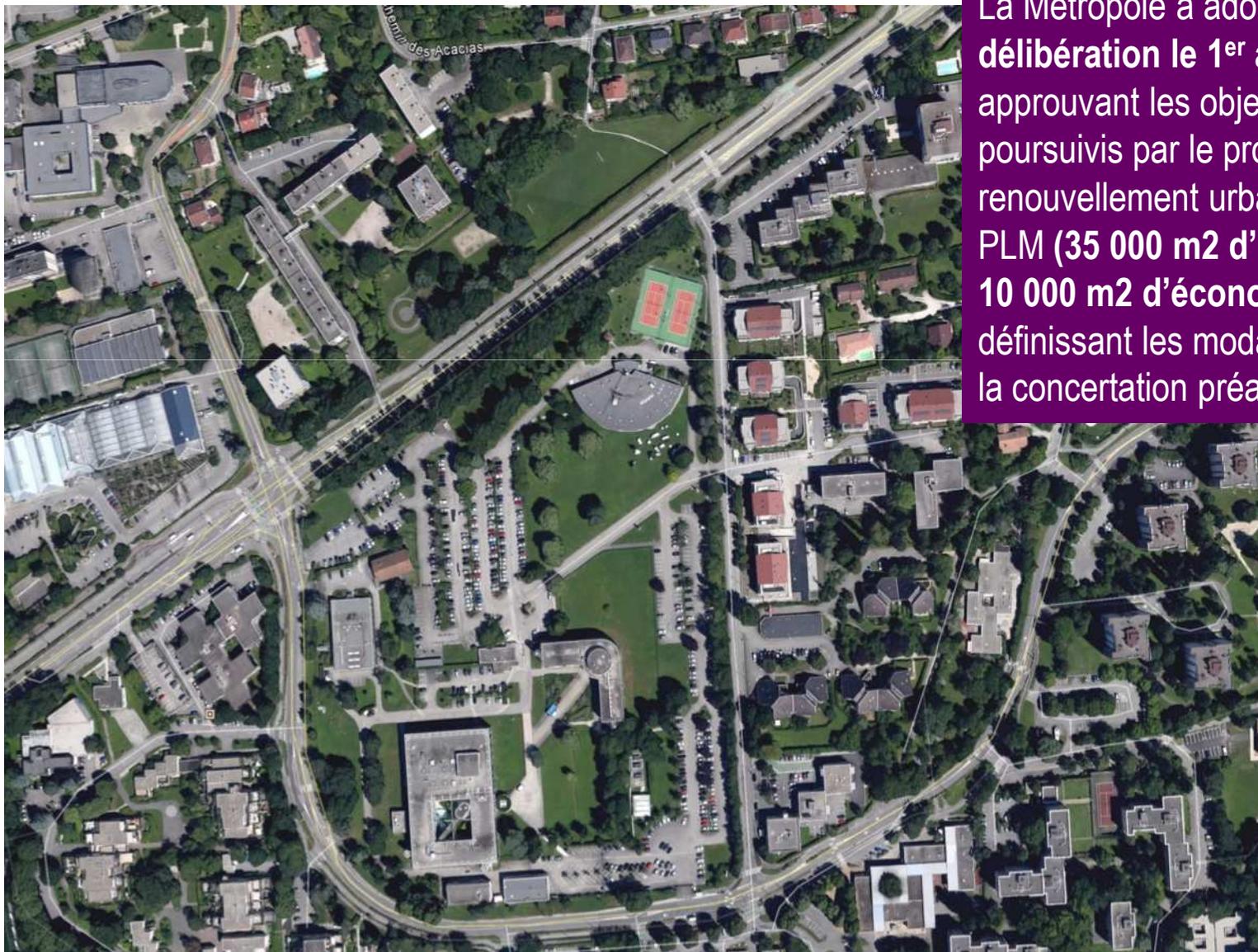
Rappel du contexte



Schneider Electric a décidé de regrouper ses activités sur la Presqu'île de Grenoble

CODEVIM a acquis le site Paul Louis Merlin en juin 2013 et souhaite réaliser **une opération de renouvellement urbain mixant habitat et économie**

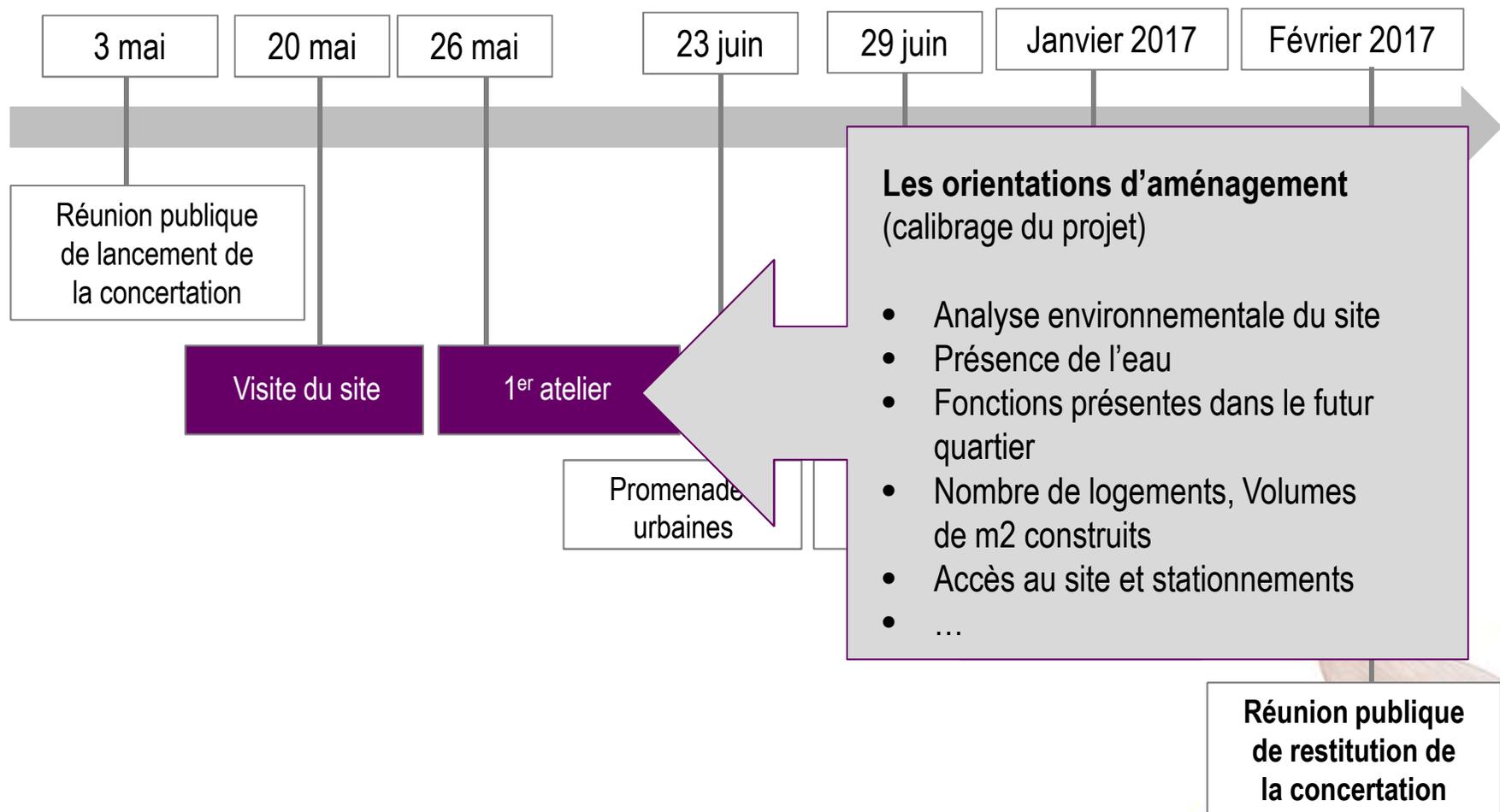
Rappel du contexte



La Métropole a adopté une **délibération le 1^{er} avril** approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du site PLM (**35 000 m² d'habitat/ 10 000 m² d'économie**) et définissant les modalités de la concertation préalable

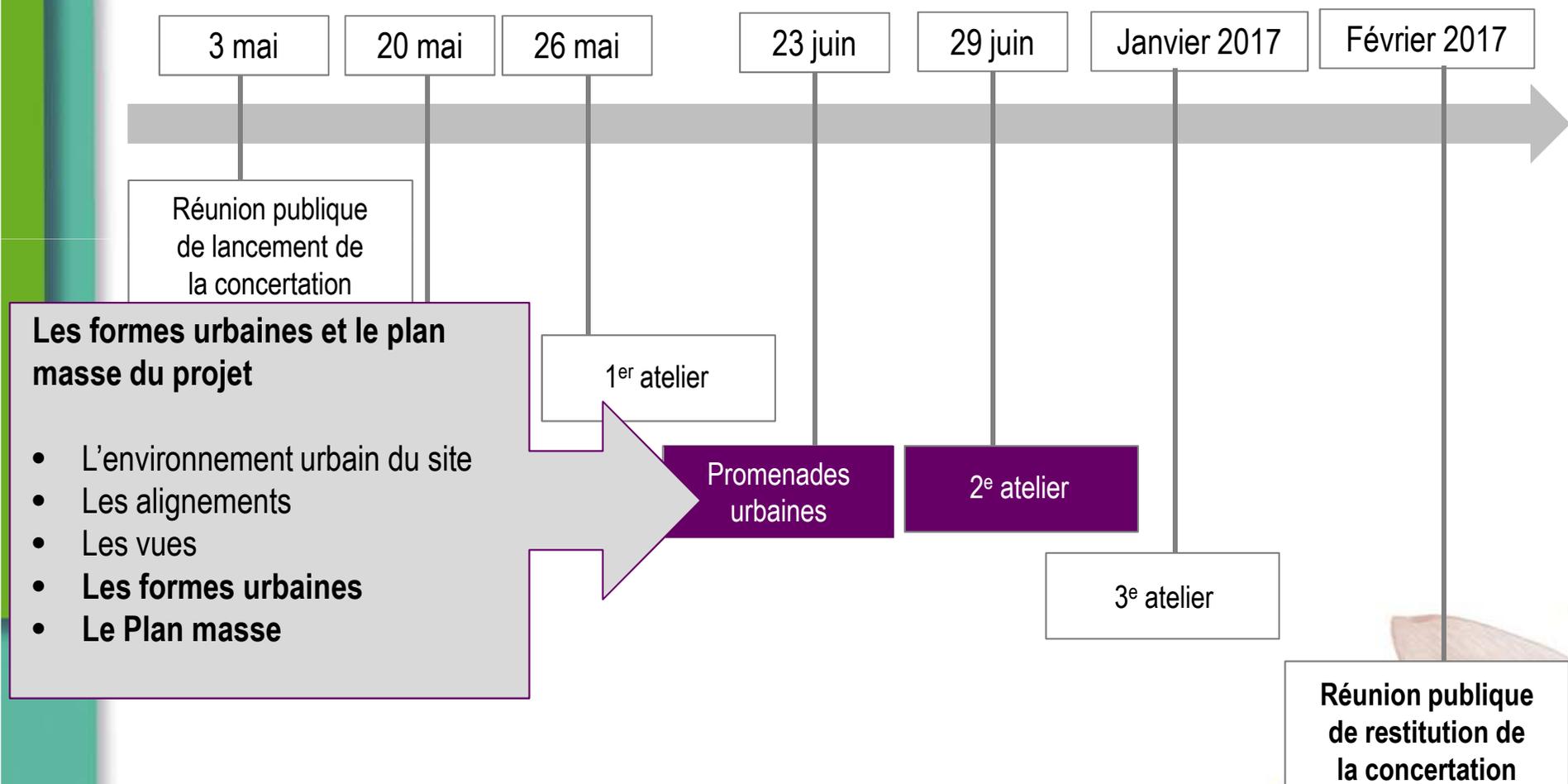
Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



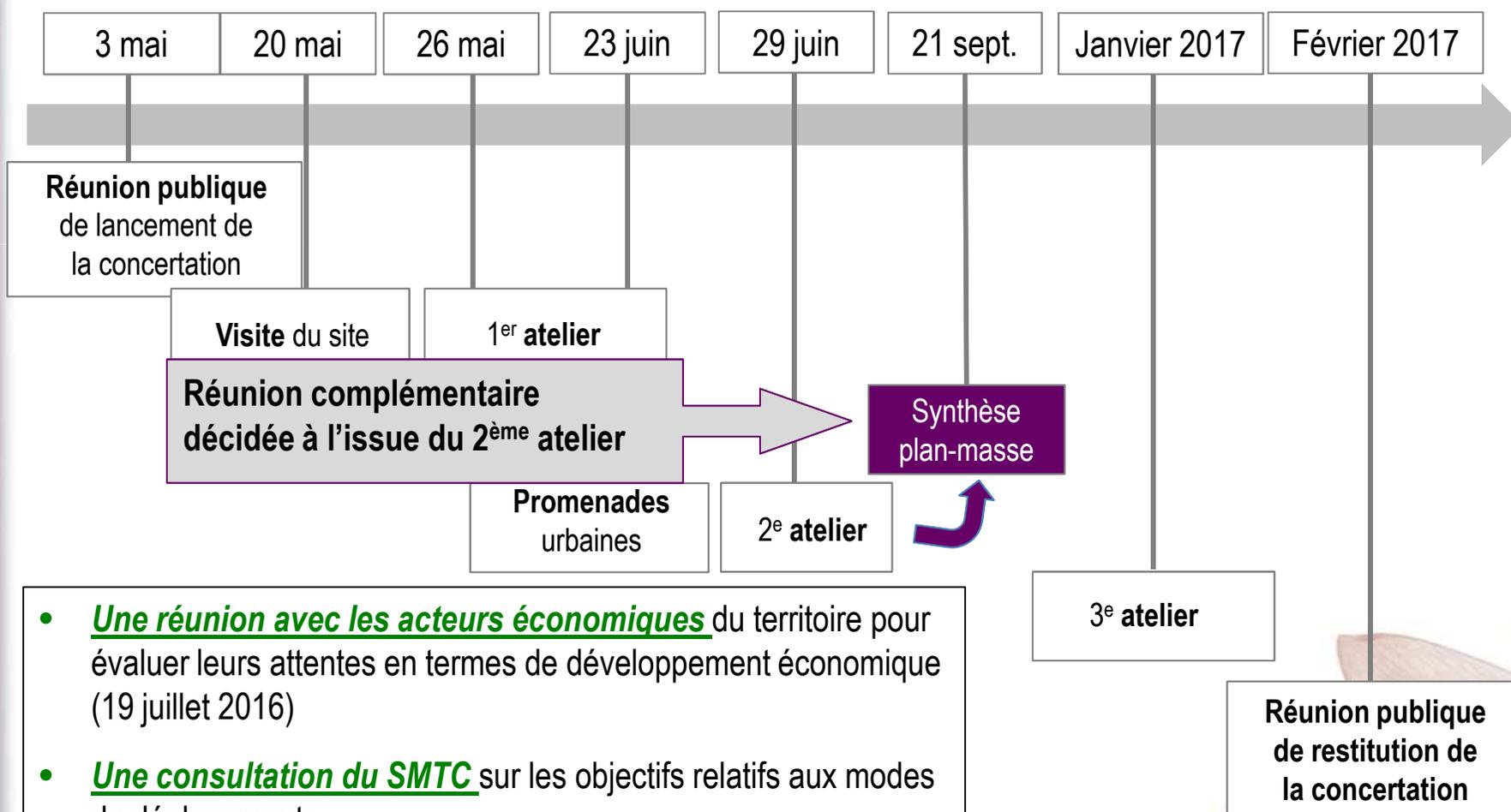
Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



Rappel du contexte

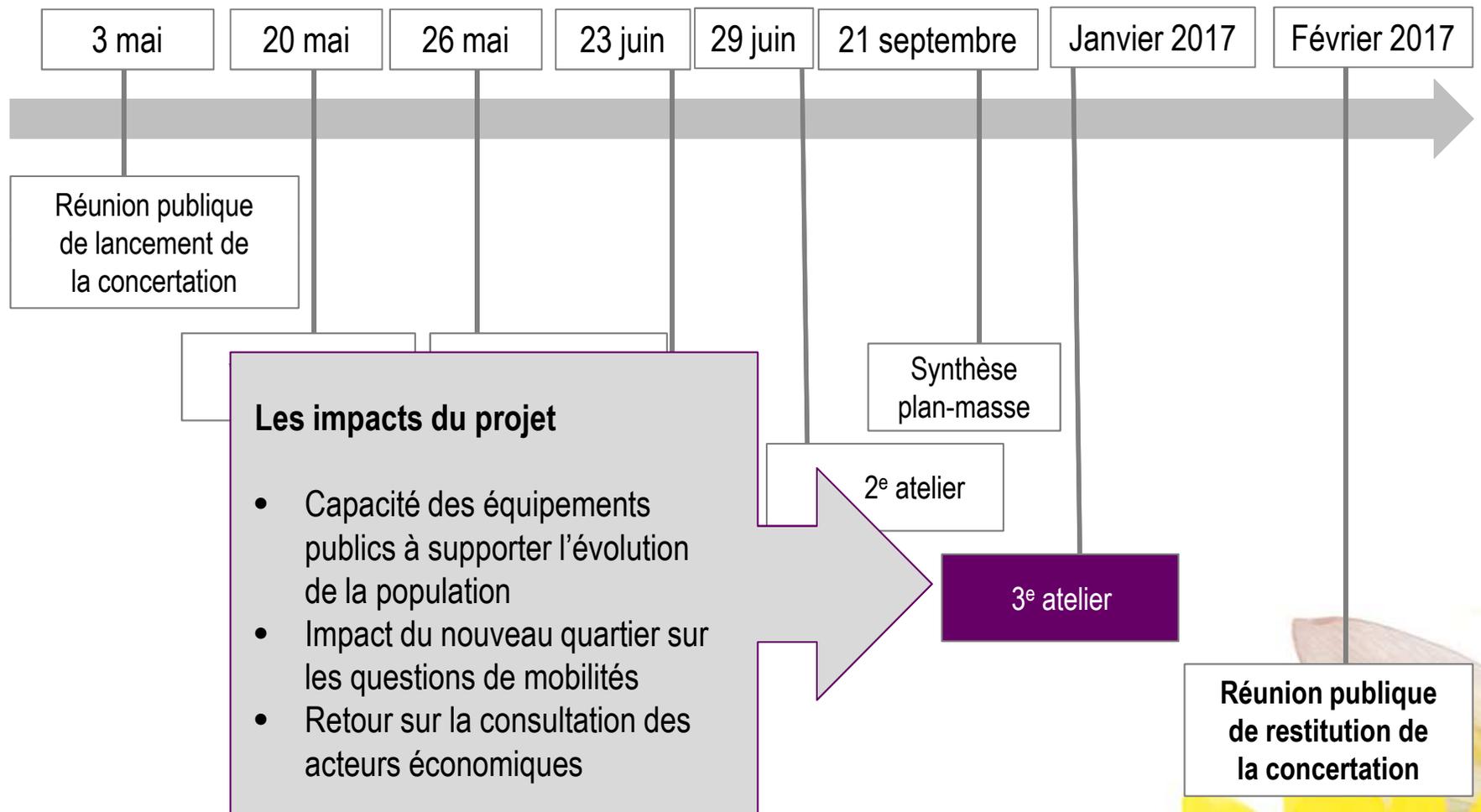
- Le **Programme de concertation**



- **Une réunion avec les acteurs économiques** du territoire pour évaluer leurs attentes en termes de développement économique (19 juillet 2016)
- **Une consultation du SMTC** sur les objectifs relatifs aux modes de déplacements.

Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



Quels étaient les **objectifs de l'atelier** du 29 juin ?

- ▶ Permettre aux participants :
 - d'appréhender les questions qui se posent lors de la conception d'un plan-masse, et d'en comprendre la complexité.
- ▶ L'exercice qui a été proposé :
 - un fond de plan avec les intangibles de l'aménagement du site,
 - 10 à 12 unités bâties à positionner dessus,
 - trois formes de bâti possibles : « en carré », « en rectangle » et « en couple de rectangle », de « R+5 » à « R+9 ».
- ▶ Le groupe 1 a « **imaginé** » un plan-masse
- ▶ Le groupe 2 a « **commenté** » le plan-masse de l'équipe projet



Les nouvelles **questions** débattues lors de l'atelier du 29 juin

▶ **Le plan-masse, les espaces communs :**

- Comment se représenter la volumétrie des bâtiments ?
- Quelle est la forme de bâti la mieux adaptée au sud de la prairie ?
- Comment reconstruire la maison, comment en conserver la mémoire, quels usages dédier à cette « maison commune » ?
- Comment seront aménagés les pieds d'immeubles ?
- Dans quels bâtiments seront les logements sociaux ?

▶ **La mobilité à l'intérieur du site PLM**

- Si le TCSP traverse PLM, cela ne risque-t-il pas de réduire cet espace vert commun ?
- Comment sera la mobilité piétonne nord-sud ?

▶ **La partie sud du site (secteur économique)**

- Pourquoi ne pas envisager le maintien du bâtiment en forme de « sèche-cheveux » ?

Ce qui fait consensus à l'issue de l'atelier du 29 juin

- ▶ L'implantation du bâti se fait selon **une organisation en « triangle »**.
- ▶ **La hauteur du bâti chemin des Sources** doit être en cohérence avec les constructions existantes.
- ▶ Les jardins privatifs côté parc, au droit des immeubles le long du chemin des Sources, peuvent participer à **« agrandir visuellement » l'espace vert central**.



Présentation du projet de **plan-masse**

Synthèse des **intangibles et orientations**
de l'**aménagement du site**

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site



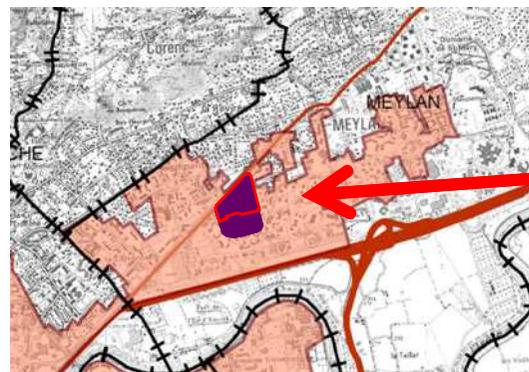
Habitat et économie



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
SCOT Compétence E.P. SCOT	●		

Renforcement de l'habitat dans un secteur déjà doté de commerces et de services



Espaces préférentiels de développement à Meylan définis par le SCOT

Densité = 0,7 (SP/m² terrain)
Surf. plancher habitat = 35 000 m² soit environ 500 logements

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site



Habitat et économie



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PLH Compétence Métropole	●		



Mixité sociale :

- Locatif social : au moins 30 %
- Accession sociale : au moins 11 %



Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



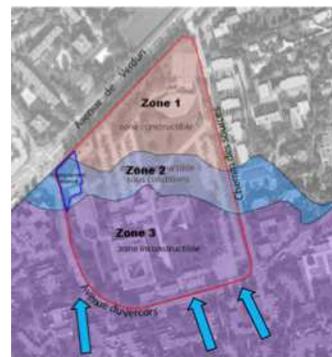
Habitat et économie



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PPRI Compétence Etat	●		

Localisation des **constructions nouvelles en partie nord du site**



Surf. plancher économie = **10 000 m²**
maintenus pour un potentiel d'environ **500 emplois**

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Environnement



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PPRI Compétence Etat			

Prise en compte les risques naturels

Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PADD (PLU 2012) Compétence Ville	●		

Maintient du caractère « ville nature »

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Environnement



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
		●	●

Préservation des haies paysagères avenue de Verdun et chemin des Sources

Préservation de la grande prairie et de ses saules



Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Environnement



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
		●	●

Forme urbaine qui ménage des **transparences sur le grand paysage et préserve des espaces paysagés**

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site



Environnement



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
			●

Traitement des eaux pluviales en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant



Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site



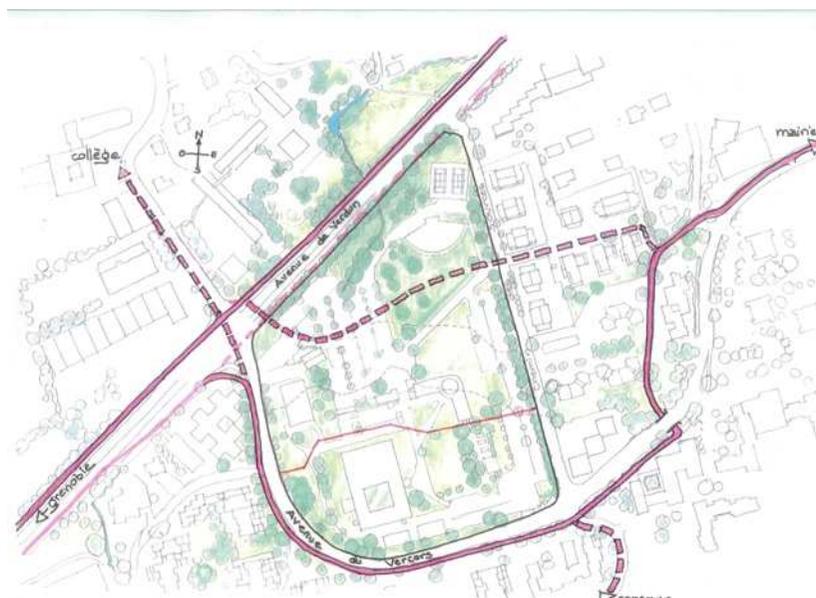
Mobilité



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PADD (PLU 2012) Compétence Ville	●	●	

Perméabilité mode doux (piéton, cycle) sur les axes est-ouest et nord-sud en lien avec l'existant



Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Mobilité



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
			●

Contre-allée interne en limite est, nord et ouest de l'opération

Localisation des accès au secteur habitat de PLM : **une à l'ouest et deux à l'est**

Localisation des accès au secteur économique de PLM : **une à l'est**

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Mobilité



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
PADD (PLU 2012) Compétence Ville	●		

Projet d'aménagement compatible avec les hypothèses de **desserte de transport en commun en site propre** (consultation du SMTIC en cours)



Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Formes urbaines



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
			●

Construction de **10 à 12 unités bâties** en R+5 à R+9 maxi

Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
		●	●

L'implantation du bâti sur le site organisée en « **triangle** » autour de la prairie

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Formes urbaines



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
		●	●

→ **Trois formes de bâti différentes** selon chaque côté du triangle (Verdun, Source et Parc)

→ **Hauteur du bâti chemin des Sources** cohérente avec les constructions existantes

→ Des jardins privatifs des immeubles le long du chemin des Source, peuvent participer à « **agrandir visuellement** » l'espace vert central.

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**



Formes urbaines



Origine de l'orientation retenue

Cadre réglementaire	Reprise dans délib. Métropole du 01/04/16	Concertation	Orientations urbaine, paysagère ou technique
		●	●

Construction d'une maison pour une conciergerie et des espaces partagés dont l'architecture évoquera l'ancienne maison Paul Louis Merlin.

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site

	Nature de l'orientation retenue :				Présenté(e)s / débattu(e)s en réunion publique du :		
	Cadre Règle-mentaire	Reprise dans la délib. Métropole du 01/04/2016	Concerta-tion réunion publique	Orientation urbaine, paysagère ou technique	3 mai 2016	20 -26 mai 2016	23 -29 juin 2016
Les INTANGIBLES et les ORIENTATIONS de l'aménagement du site PLM							
HABITAT ET ECONOMIE							
▶ Renforcement de l'habitat dans un secteur déjà doté de commerces et de services	SCOT Compétence EP SCOT	✓			✓		
▶ Densité = 0,7 (SP/m2 terrain) ▶ Surf. plancher habitat = 35 000 m2 soit environ 500 logements	SCOT Compétence EP SCOT	✓			✓	✓	✓
▶ Mixité sociale : → Locatif social : au moins 30 % → Accession sociale : au moins 11 %	PLH Compétence Métropole	✓			✓	✓	✓
▶ Localisation des constructions nouvelles en partie nord du site	PPRI Compétence Etat					✓	✓
▶ Surf. plancher économie = 10 000 m2 pour un potentiel d'environ 500 emplois	PADD (PLU 2012) compétence Ville	✓			✓	✓	✓

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site

	Nature de la décision :				Présenté(e)s / débattu(e)s en réunion publique du :		
	Cadre Règlementaire	Reprise dans la délib. Métropole du 01/04/2016	Concertation réunion publique	Orientation urbaine, paysagère ou technique	3 mai 2016	20 -26 mai 2016	23 -29 juin 2016
Les INTANGIBLES et les ORIENTATIONS de l'aménagement du site PLM							
ENVIRONNEMENT							
► Prise en compte les risques naturels	PPRI Compétence Etat				✓	✓	✓
► Maintient du caractère « ville nature »	PADD (PLU 2012) compétence Ville	✓			✓		
► Préservation des haies paysagères avenue de Verdun et chemin des Sources			✓	✓		✓	✓
► Préservation de la grande prairie et de ses saules			✓	✓		✓	✓
► Forme urbaine qui ménage des transparences sur le grand paysage et préserve des espaces libres			✓	✓		✓	✓
► Traitement des eaux pluviales en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin amont				✓	✓	✓	✓

Présentation du projet de plan-masse. Synthèse des intangibles et orientations de l'aménagement du site

	Nature de la décision :				Présenté(e)s / débattu(e)s en réunion publique du :		
	Cadre Réglementaire	Reprise dans la délib. Métropole du 01/04/2016	Concertation réunion publique	Orientation urbaine, paysagère ou technique	3 mai 2016	20 -26 mai 2016	23 -29 juin 2016
Les INTANGIBLES et les ORIENTATIONS de l'aménagement du site PLM							
MOBILITE							
▶ Perméabilité mode doux (piéton, cycle) sur les axes est-ouest et nord-sud en lien avec l'existant	PADD (PLU 2012) compétence Ville	✓	✓			✓	✓
▶ Contre-allée interne en limite est, nord et ouest de l'opération				✓			✓
▶ Localisation des accès au secteur habitat de PLM : une à l'ouest et deux à l'est				✓			✓
▶ Localisation des accès au secteur économique de PLM : une à l'est				✓			✓
▶ Projet d'aménagement compatible avec les hypothèses de desserte de transport en commun en site propre	PADD (PLU 2012) compétence Ville	✓			✓	✓	✓

Présentation du projet de **plan-masse**. Synthèse des **intangibles et orientations de l'aménagement du site**

	Nature de la décision :				Présenté(e)s / débattu(e)s en réunion publique du :		
	Règle- mentaire	Reprise dans la délib. Métropole du 01/04/2016	Concerta- -tion réunion publique	Urbaine, paysagère ou technique	3 mai 2016	20 -26 mai 2016	23 -29 juin 2016
Les INTANGIBLES et les ORIENTATIONS de l'aménagement du site PLM							
FORME URBAINE							
▶ Construction de 10 à 12 unités bâties en R+5 à R+9 maxi				✓			✓
▶ L'implantation du bâti sur le site organisée en « triangle » autour de la prairie			✓	✓			✓
▶ Trois formes de bâti différentes selon chaque côté du triangle (Verdun, Source et Parc)				✓			
▶ La hauteur du bâti chemin des Source doit être en cohérence avec les constructions existantes			✓				✓
▶ Les jardins privatifs des immeubles le long du chemin des Source, peuvent participer à « agrandir visuellement » l'espace vert central.			✓				✓
▶ Construction d'une maison pour une conciergerie et des espaces partagés dont l'architecture évoquera l'ancienne maison Paul Louis Merlin.			✓	✓			✓

Rappel prochaine réunion

- Le **Programme de concertation**

