

AMÉNAGEMENT
DU SITE
PAUL LOUIS MERLIN

RÉUNION PUBLIQUE

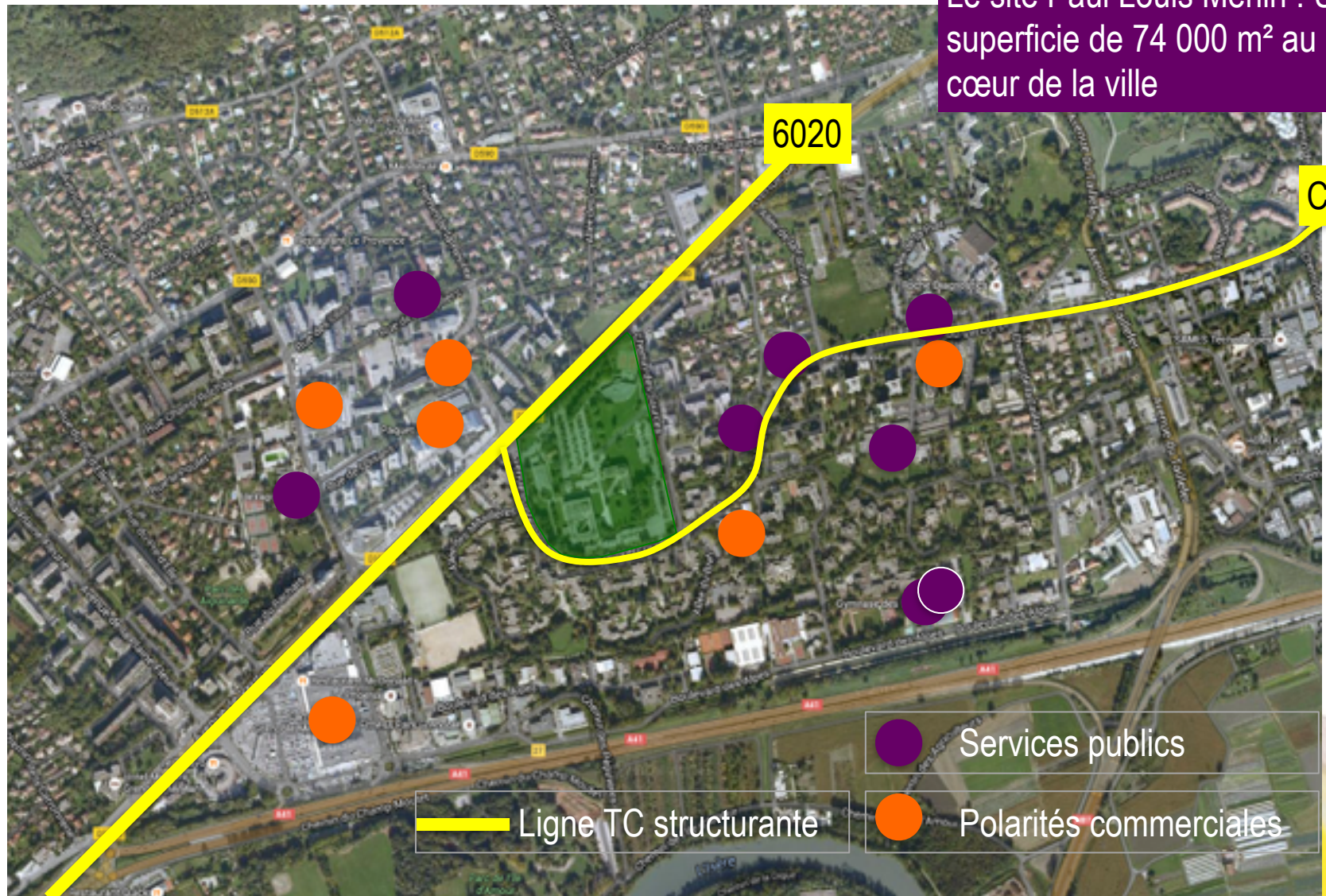
29 juin 2016

Plan de la présentation

- Rappel du **contexte**
- Les principaux **questionnements** issus de la réunion publique du 26 mai
- Les principaux enseignements de la **balade urbaine** du 23 juin
- Les acquis des précédents ateliers constituant **les intangibles de l'aménagement** du site
 - En matière **d'environnement**
 - En matière **de mobilité**
- Des données supplémentaires pour une **bonne intégration du bâti** et un **bon fonctionnement des copropriétés**
- Les **questions abordées** dans l'atelier du 29 juin
 - **Elaborer le plan masse** : la localisation des bâtiments dans le tènement
 - **Une première réflexion sur les formes urbaines**

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

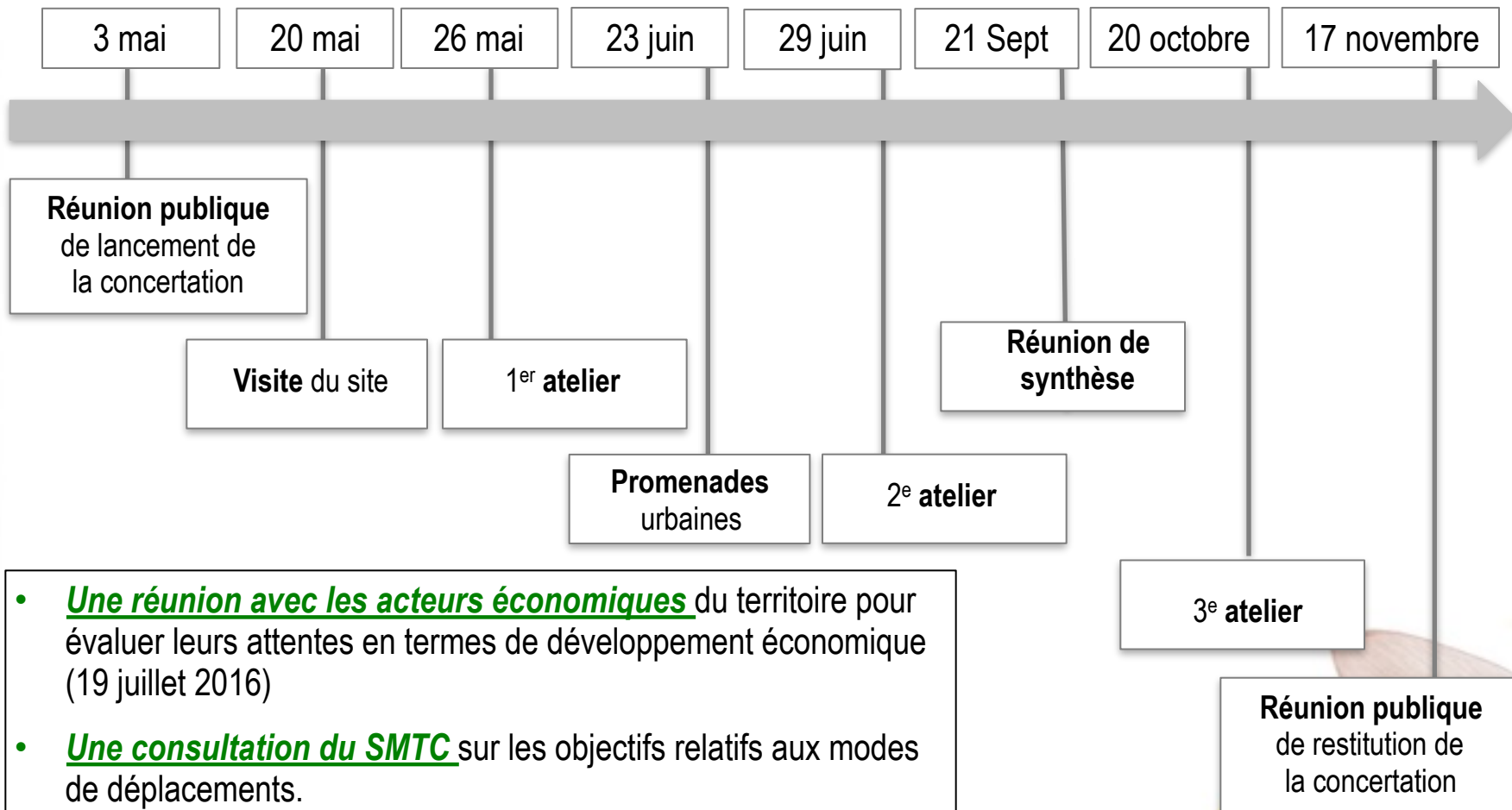
Rappel du contexte



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

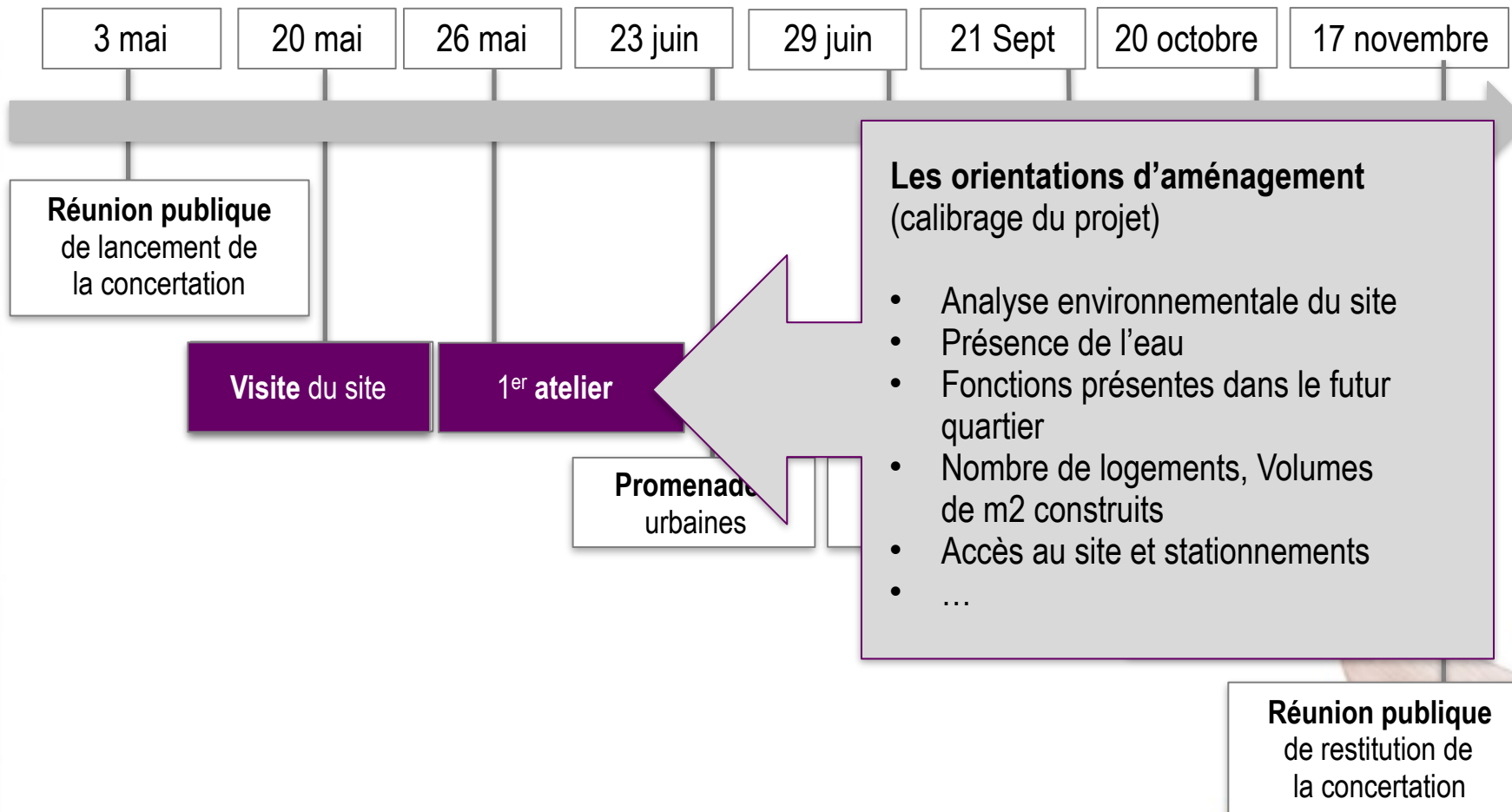
Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



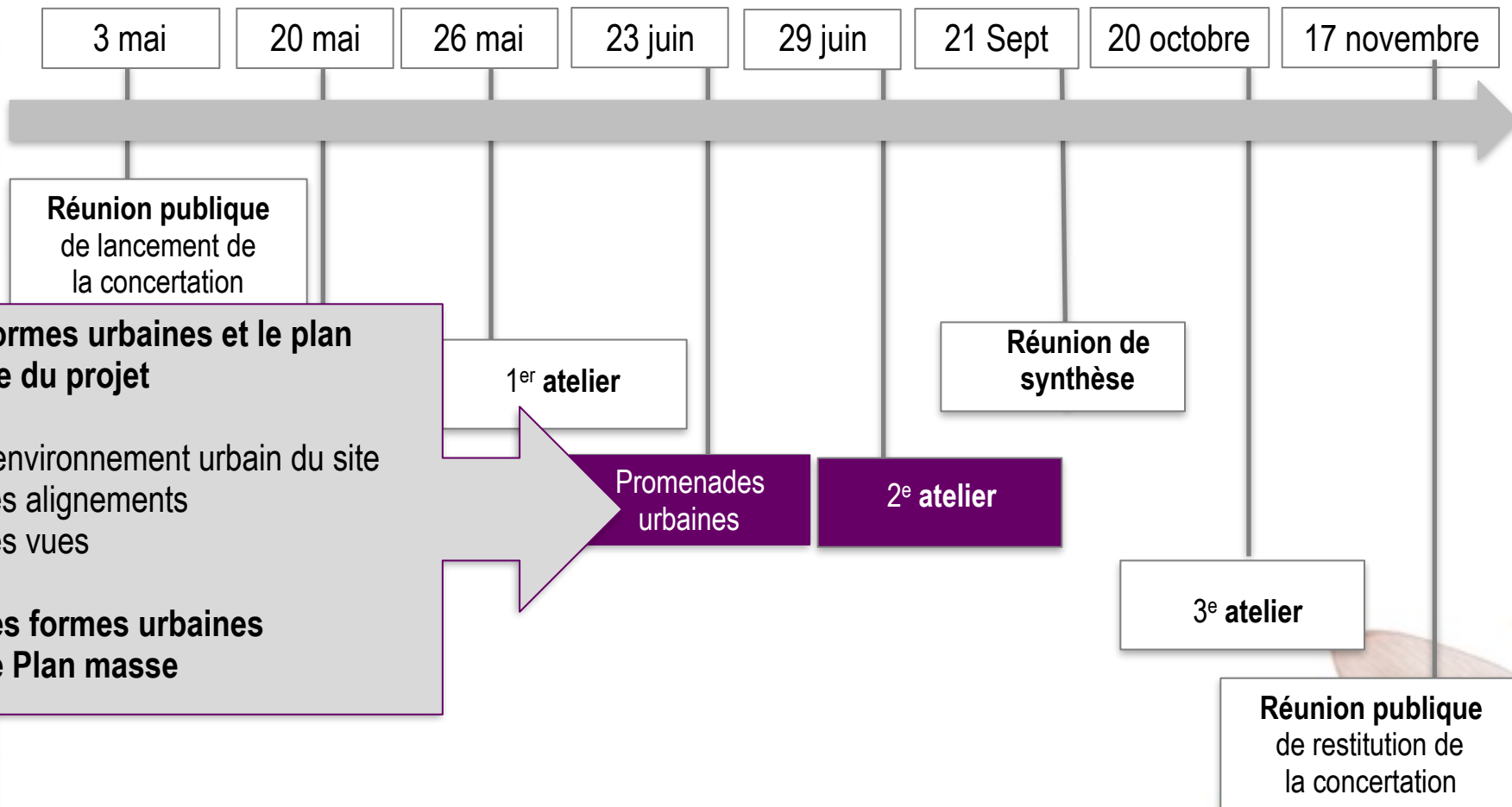
Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



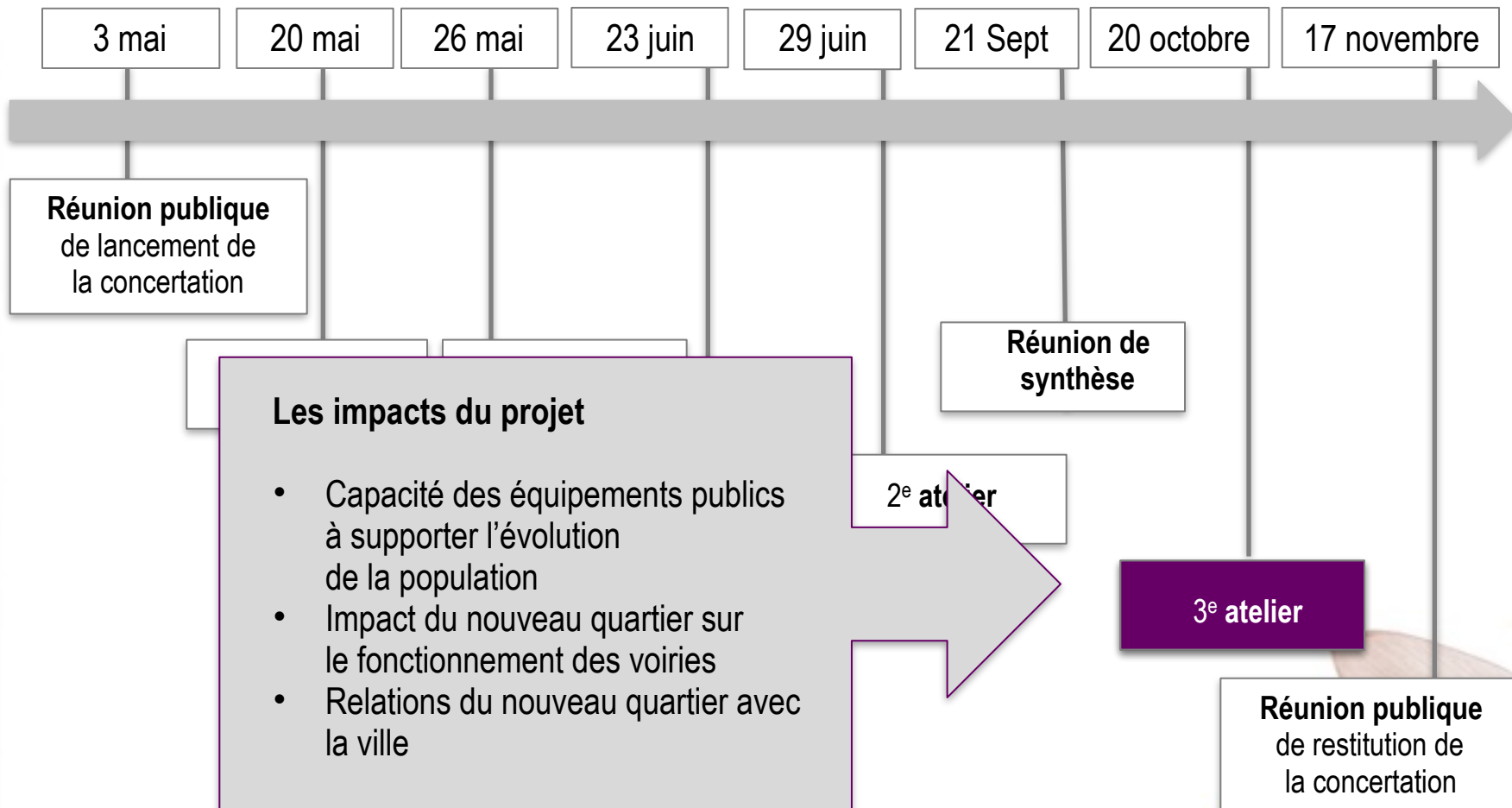
Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



Rappel du contexte

- Le **Programme de concertation**



Les principaux questionnements issus de la réunion publique du 26 mai...

Les principaux questionnements issus de la réunion publique du 26 mai

1 – L'organisation de la concertation

- Qui organise la concertation ?
- Comment est diffusée l'information sur les dates et horaires des réunions ?
- Comment les propositions des participants sont-elles prises en compte ?
- Une réunion de synthèse avant la réunion publique de restitution est-elle programmée ?

2 – Penser le projet à partir du patrimoine naturel et des données du site

- Sur quelle base repose le PPRI ?
- Quel est le pourcentage actuel de surfaces imperméabilisées et de combien sera-t-il dans le projet ?
- Existe-t-il un historique des inondations ?
- Quelle est l'épaisseur de terre végétale ?
- Est-ce que la zone violette du PPRI peut être utilisée en espaces verts ?
- Comment traiter les moustiques dans les retenues d'eau à ciel ouvert ?

3- Le nombre de logements

- Comment comprendre le coefficient de 0,7 donné par le SCOT ?
- Comment concilier la construction de 500 logements et la préservation du patrimoine végétal ?
- Ne faut-il pas envisager de conserver la maison ?
- Que va-t-il se passer au sud du tènement ?

Les principaux questionnements issus de la réunion publique du 26 mai

4 – Comment organiser la mobilité à l'intérieur du site ?

- Compte tenu de la présence de l'eau, est-ce qu'il y aura des parkings souterrains ?
- Comment faire pour que ce nouveau quartier ne soit pas parasité par les véhicules de transit ?
- Quelle sera la quantité de parkings pour les résidents ?
- Est-ce qu'il existe un tracé du futur TCSP qui traverse le tènement ?
- Comment va-t-on faire pour que les copropriétés ne bloquent pas les traversées piétonnes ? Quel sera le statut des terrains ?
- Pourrait-on considérer la question de la mobilité en intégrant les Buclos et la faculté de pharmacie ?

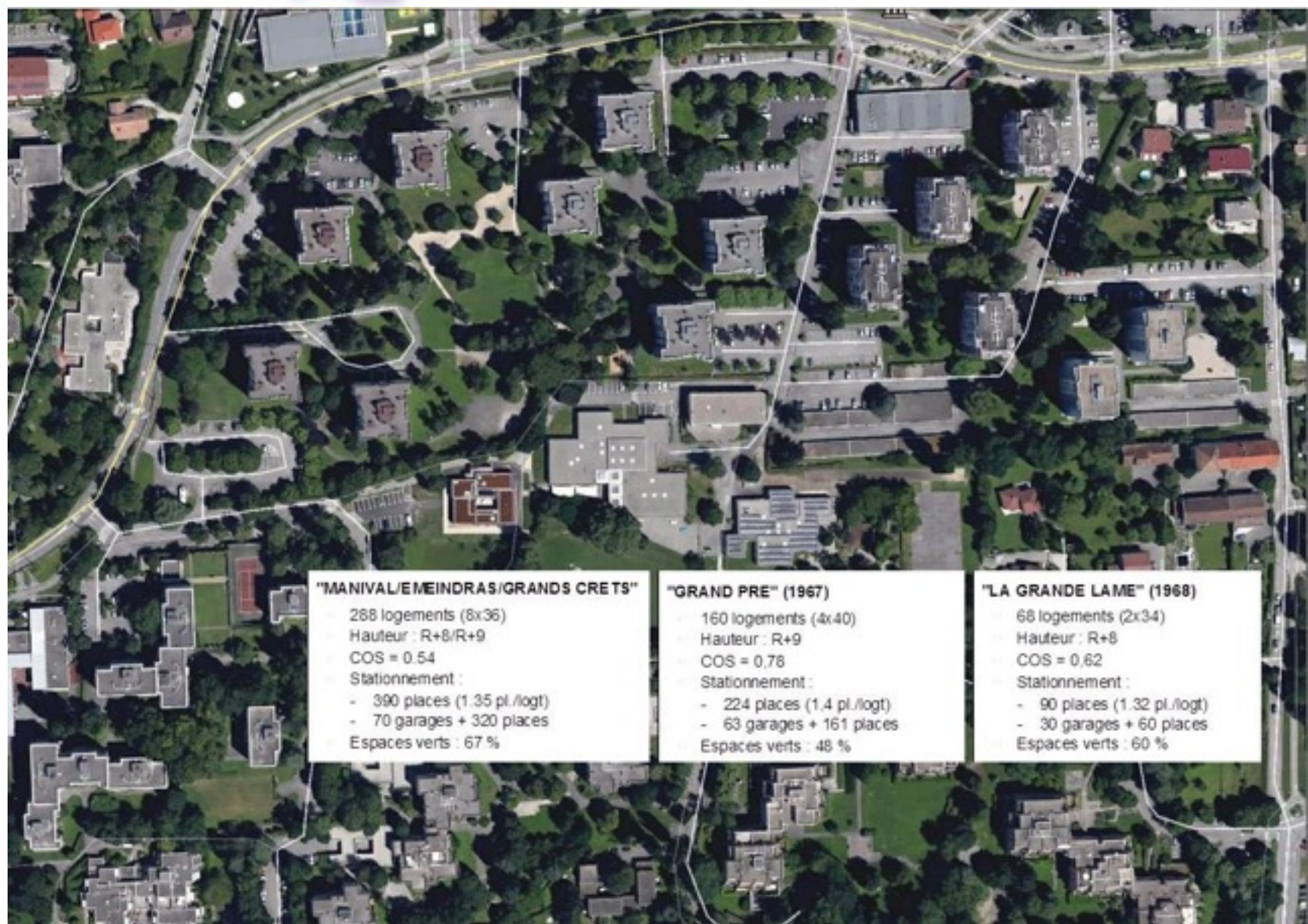
Les principaux enseignements de la balade urbaine du 23 juin

Rendez-vous MAIRIE

PROMENADE URBAINE DU 23 JUIN 2016



AMÉNAGEMENT DU SITE PAUL LOUIS MERLIN



"MANIVAL/MEINDRAS/GRANDS CRETS"

- 288 logements (8x36)
- Hauteur : R+8/R+9
- COS = 0,54
- Stationnement :
 - 390 places (1,35 pl./logt)
 - 70 garages + 320 places
- Espaces verts : 67 %

"GRAND PRE" (1967)

- 160 logements (4x40)
- Hauteur : R+9
- COS = 0,78
- Stationnement :
 - 224 places (1,4 pl./logt)
 - 63 garages + 161 places
- Espaces verts : 48 %

"LA GRANDE LAME" (1968)

- 68 logements (2x34)
- Hauteur : R+8
- COS = 0,62
- Stationnement :
 - 90 places (1,32 pl./logt)
 - 30 garages + 60 places
- Espaces verts : 60 %

AMÉNAGEMENT DU SITE PAUL LOUIS MERLIN

"LES BUCLOS"

- 110 logements accession
- Hauteur : R+1/R+3
- COS = 0.32
- Stationnement :
 - 145 places (1.32 pl./logt)
 - 110 garages + 35 places
- Espaces verts : 37 %

"PRE BLANC Le BRET/Les TERRASSES"

- 189 logements (11 montées)
- Hauteur : R+4/R+5
- COS = 0.78
- Stationnement :
 - 255 places (1.35 pl./logt)
 - 90 garages + 165 places
- Espaces verts : 31 %



Il existe déjà à Meylan **des densités équivalentes voire supérieures** à celle que l'on va retrouver sur le site PLM



Il est important **d'éviter** « l'effet barre » et de maintenir des transparences pour le bon fonctionnement du quartier



De manière générale, « **moins on monte plus on s'étale** »
et il est difficile de maintenir un bon équilibre entre espaces
bâtis et non bâtis et de garantir des transparences.



La gestion des parkings et notamment la répartition entre parkings couverts (dédiés) et parkings non couverts (banalisés) est un critère important pour la qualité du quartier

Les intangibles de l'aménagement du site

Les intangibles de l'aménagement du site

● En matière d'habitat et d'économie

- La surface dédiée à l'habitat : 35 000 m²
- La surface dédiée à l'économie : 10 000 m²
- La localisation des constructions nouvelles

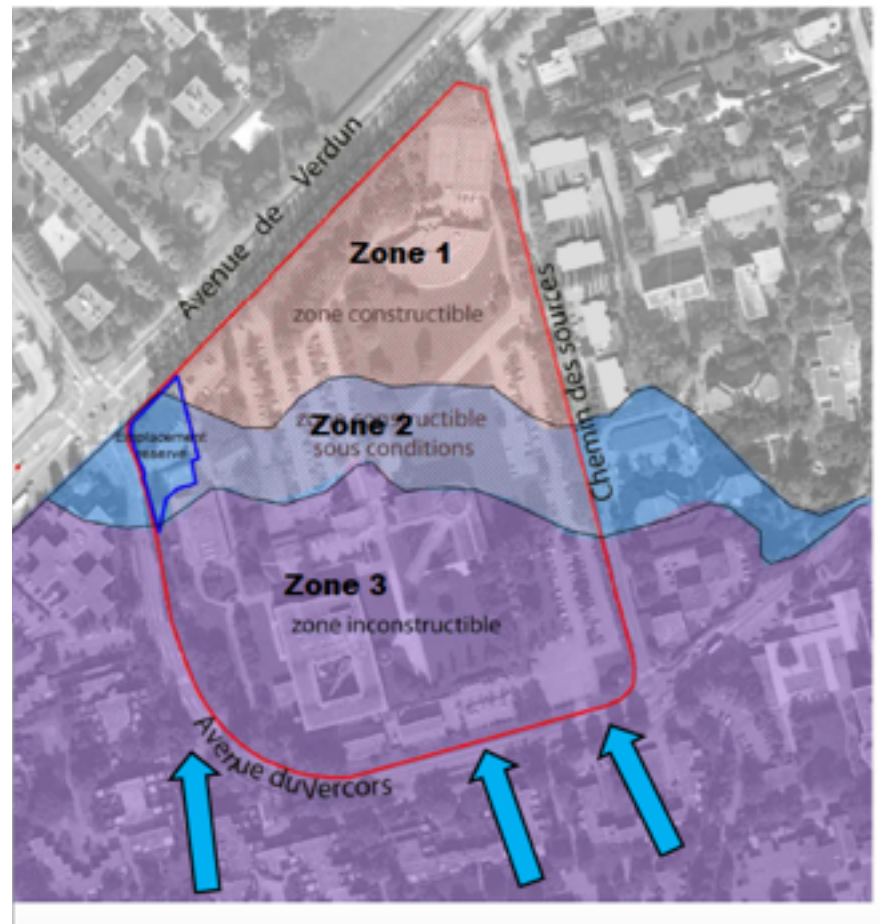
● En matière d'environnement

- La préservation de la haie paysagère côté «chemin des Sources»
- La préservation de la haie paysagère côté «avenue de Verdun»
- La préservation de la grande prairie
- La gestion de l'eau
- Les transparences

● En matière de mobilité

- Les points d'entrée et de sortie dans le site
- Les 3 hypothèses de passage du TCSP
- La traversée du site en mode doux et le maillage avec le réseau existant

Les intangibles de l'aménagement du site : **la localisation des nouvelles constructions**



Les intangibles de l'aménagement du site : **la préservation des haies et de la prairie**



Les intangibles de l'aménagement du site : la gestion de l'eau



Les intangibles de l'aménagement du site : **la desserte du site**



Les intangibles de l'aménagement du site : **les hypothèse de passage du TCSP**



Les intangibles de l'aménagement du site : **la connexion au réseau modes doux**



Les intangibles de l'aménagement du site : en synthèse



Les données supplémentaires
pour une **bonne intégration**
du bâti et un bon fonctionnement
des copropriétés

Les données supplémentaires pour **une bonne intégration** du bâti et un **bon fonctionnement du site et des copropriétés**

- **Le « cahier des charges » :**
 - 35 000 m² d'habitat soit +/- 500 logements
 - Le maintien du patrimoine arboré du site
 - Au moins 50% d'espaces non bâtis
- **La question posée :**
 - Combien de bâtiments ?
 - Quelles hauteurs pour les bâtiments ?

Les données supplémentaires pour **une bonne intégration** du bâti et
un **bon fonctionnement du site et des copropriétés**

Orientations programmatiques sur les unités bâties

Offrir aux habitants un cadre
de gestion « à taille
humaine »

Optimiser les orientations,
les vues et l'ensoleillement

Préserver les éléments
naturels remarquables du
site
→ Un bâti qui ne « s'étale
pas sur le site »

Gestion des risques
incendie :
→ Hauteur dernière porte
palière < 28 m

à De 30 à 50 logements
par unité bâtie

à Hauteur de « R+5 » à
« R + 9 »

à Environ 10 à 12 unités
bâties

Les questions abordées dans l'atelier du 29 juin

L'atelier du 29 juin

- L'objet de l'atelier :
 - **Elaborer le plan masse** : la localisation des bâtiments dans le tènement
 - **Une première réflexion sur les formes urbaines**
- L'exercice proposé : **positionner les 10/12 unités bâties dans le fond de plan résultant de la prise en compte des intangibles de l'aménagement du site**
- Les modalités de la réflexion : **2 groupes de travail**

Groupe 1 : « j'invente »

Le groupe part du fond de plan vierge et positionne les 10/12 unités avec l'aide d'un architecte urbaniste de Groupe 6

Groupe 2 : « je commente »

Un architecte urbaniste de Groupe 6 présente les premières réflexions de l'aménageur. Le groupe vient commenter, enrichir, « challenger » la proposition

**Une mise en commun des réflexions
des 2 ateliers**

Rappel du calendrier de la concertation

