

Réunions publiques - 23 et 29 juin 2016

Note de synthèse

- Balade urbaine
 - Atelier n° 2 sur les formes urbaines et le plan-masse
 - Retour sur les questions posées sur plmprojet@gmail.com
-

Les trois prochains rendez-vous à retenir :

- **Le 21 septembre 2016** – à 19H dans l'amphithéâtre de la faculté de pharmacie Allée de la Faculté à Meylan

Objet : Réunion complémentaire permettant une synthèse sur le plan-masse du projet

- **Fin Janvier 2017 (à valider)** - horaire et lieu communiqué ultérieurement

Objet : Capacité des équipements publics à supporter l'évolution de la population, impact du nouveau quartier sur le fonctionnement des voiries et avis du SMTC sur la ligne du transport en commun en site propre (TCSP).

- **Fin Février 2017 (à valider)** - horaire et lieu communiqué ultérieurement

Objet : Réunion de restitution de la concertation

SOMMAIRE

1 - BALADE URBAINE.....	3
1.1 - LES OBJECTIFS	3
1.2 - LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE CETTE VISITE	3
2 - ATELIER N° 2 – LES FORMES URBAINES ET LE PLAN-MASSE	4
2.1 - LES ACQUIS DES PRECEDENTS ATELIERS ET LES DONNEES COMPLEMENTAIRES	4
2.1.1 - <i>Introduction de l'équipe projet.....</i>	4
2.1.2 - <i>Le rappel des acquis et des intangibles de l'aménagement du site</i>	5
2.1.3 - <i>La synthèse de l'analyse de site.....</i>	6
2.1.4 - <i>Orientations programmatiques pour les unités bâties</i>	6
2.1.5 - <i>Questions / réponses :.....</i>	7
2.2 - L'ATELIER « PLAN-MASSE » ET FORME URBAINE.....	8
2.2.1 - <i>Présentation de l'exercice</i>	8
2.2.2 - <i>Restitution.....</i>	8
2.2.3 - <i>Discussion :.....</i>	9
2.2.4 - <i>Questions/réponses.....</i>	10
3 - QUESTIONS POSEES SUR PLMPROJET@GMAIL.COM	11
3.1 - LA QUALITE PAYSAGERE, LA QUALITE DE VIE, LA QUALITE DU PROJET	11
3.2 - LA CONCERTATION :.....	11

1 - Balade urbaine

1.1 - Les objectifs

Cette visite urbaine avait pour objectif :

- de faire découvrir les différentes formes urbaines présentes à Meylan, aux alentours du site PLM ;
- d'identifier les caractéristiques urbaines qui jouent sur la qualité des espaces et espaces verts ;
- de se familiariser avec le vocabulaire technique ;
- de partager les ressentis au sein des espaces.



Les quartiers qui ont été visités sont : Grand Pré (1), l'ensemble Manival / Emeindras / Grands Crets (2), l'ensemble Pré Blanc / Les Terrasses (3) et Les Buclos (4).

1.2 - Les principaux enseignements de cette visite

Les idées qui ont été partagées entre Xavier Minart et les participants :

- La qualité urbaine n'est pas forcément directement liée à la densité ni à la hauteur des bâtiments ;
- Il existe déjà à Meylan des densités équivalentes, voire supérieures à celle que l'on va retrouver sur le site PLM (Grand Pré).
- Il est important d'éviter « l'effet barre » et de maintenir des transparences pour le bon fonctionnement d'un quartier ;
- De manière générale, « moins on monte plus on s'étale » ;
- Lorsque l'emprise au sol des bâtiments est importante, la surface d'espaces verts est moins importante et il est difficile de maintenir des vues sur le paysage lointain ;
- Lorsque les espaces verts sont « petits », ils ont moins le statut d'espace « à partager » car l'intimité des logements des niveaux bas risque d'être touchée.
- Il ne faut pas que les parkings fassent « des gros paquets » et viennent se surajouter aux emprises des bâtiments de logements.

2 - Atelier n° 2 – Les formes urbaines et le plan-masse

2.1 - Les acquis des précédents ateliers et les données complémentaires

2.1.1 - [Introduction de l'équipe projet](#)

En introduction de la réunion, quelques éléments de contexte présentés en réunion du 3 mai ont été 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 bordée 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^{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.
- 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 a été précisé (voir première page) avec quelques modifications :

- Nécessité de tenir compte du délai de réalisation de l'étude d'impact sur le fonctionnement des voiries et de réaliser des comptages routiers en dehors de la période estivale ;
- Prise en compte d'une proposition de réaliser un temps d'échange supplémentaire permettant une synthèse sur les premiers ateliers.

Didier Locatelli a rappelé que les questions posées à la précédente réunion publique ont été reprises dans le compte rendu qui a été diffusé à tous les participants inscrits et qui est disponible sur les sites internet de la ville de Meylan et de la Métropole.

Il est revenu sur trois questions :

- Le rappel de la répartition des rôles entre les différents partenaires :
 - La Métropole a notamment la responsabilité de l'élaboration des documents d'urbanisme ;
 - La Ville a notamment le rôle de délivrer le permis d'aménager et les permis de construire ;
 - La société CODEVIM, propriétaire du tènement, est l'initiateur et le porteur du projet ; il est à ce titre l'aménageur du site avant la cession de terrains à construire.
- Comment l'objectif de « 35 000 m² de surface de plancher », inscrit dans la délibération de la Métropole a-t-il été défini ?
 - Le site est d'une part situé dans un espace préférentiel de développement du SCOT, et d'autre part à proximité de deux infrastructures de transports en commun ;
 - Ce sont ces deux conditions réunies qui engendrent l'application du seuil minimal de densité de 0,7 m² de SP par m² de terrain.
 - Pour plus de détail, se reporter au 2.3.1 du compte rendu de l'atelier du 26 mai.
- Comment le tracé du futur transport en commun en site propre sera-t-il choisi ?
 - Le SMTC a été saisi par la Métropole pour examiner toutes les hypothèses et remettra sa décision avant la fin de la concertation.

Les enseignements issus de la balade urbaine ont été reformulés par Xavier Minart (voir § 1.2)

La localisation des nouvelles constructions et du secteur économique :

- Ce choix résulte de la carte des risques d'inondation (pour plus de détail se reporter au 2.2.1 du compte rendu de l'atelier du 26 mai) ;
- Les constructions doivent être en dehors de la zone violette (pointillé rouge du plan de synthèse § 2.1.3).

La préservation des éléments paysagers, haies, prairie et saules :

- Ces éléments de valeur apporteront de la qualité au projet.

La gestion de l'eau de l'amont :

- Il faut réserver un espace pour accueillir les eaux pluviales en période de surabondance.
- Il faut réserver en sous-sol des chemins « nord-sud » pour l'eau (pointillés bleu sur le plan de synthèse § 2.1.3).

La desserte interne du site :

Les objectifs de la desserte du site :

- Il faut éviter de venir « percer » les haies de peupliers et il faut préserver la prairie ;
- Il n'est pas possible de réaliser une entrée depuis le carrefour de Verdun ;
- La traversée piétonne et cyclable est-ouest doit rester indépendante de toute entrée / sortie de véhicules.
- Les stationnements aériens (environ 0,5 place par logements) doivent dans la mesure du possible être le long des voiries internes car cela permet de minimiser la surface imperméabilisée.

Comment ces objectifs se déclinent en plan (voir plan de synthèse § 2.1.3) :

- Il est envisagé une contre-allée intérieure qui contourne le site par le nord et qui longe les haies arborées ;
- Les stationnements aériens ne sont pas privatisés, ils sont répartis principalement le long de cette voirie.
- Les trois entrées/sorties envisagées seraient situées : l'une en face de l'allée des Mitailères et les deux autres chemin des Sources.
- En complément, des accès de longueur réduite et en impasse en direction des résidences seront nécessaires.

L'étude de déplacement a aussi pour objectif de vérifier que ces hypothèses sont cohérentes avec le fonctionnement du quartier et les nouveaux flux de circulation induits par les nouveaux usages.

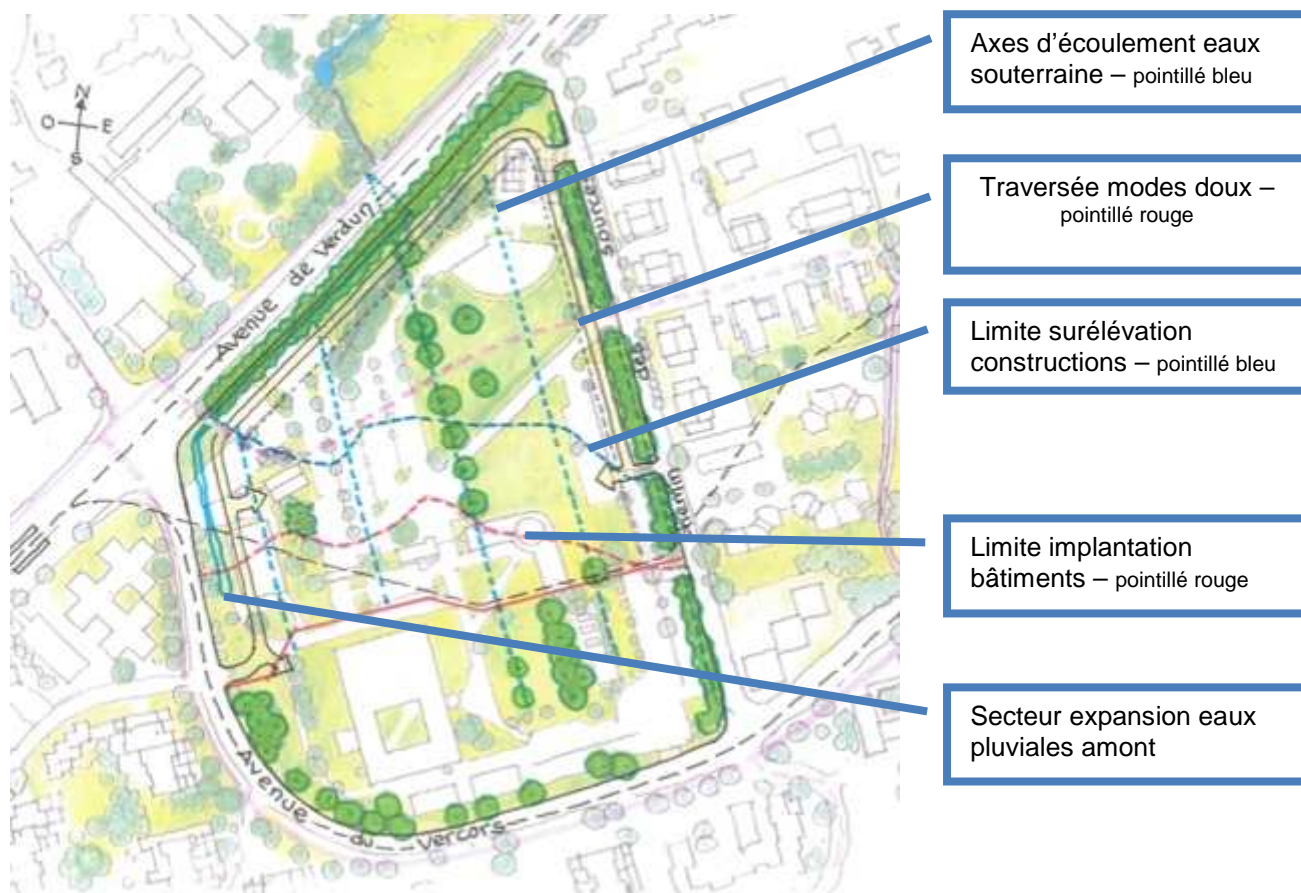
Les hypothèses de passage du TCSP :

- C'est le SMTC qui va trancher sur le choix du tracé

La traversée en mode doux :

- Il est proposé un tracé qui se connecte à la voie cyclable de Verdun (nord-ouest) et au chemin des Sources en direction de la piscine des Buclos.

2.1.3 - La synthèse de l'analyse de site



2.1.4 - Orientations programmatiques pour les unités bâties

Xavier Minart a expliqué qu'elles étaient les hypothèses de taille d'immeubles qu'il souhaitait retenir pour que le projet réponde aux enjeux :

- d'intégration au site ;
- et de bon fonctionnement des résidences.

La volonté est d'offrir des unités à « taille humaine » avec des vues et des espaces verts, mais aussi des constructions qui tiennent compte du site et des contraintes de gestion des risques incendie. Toutes ces données ont conduit les architectes à proposer :

- des résidences de 30 à 50 logements maximum ;
- des hauteurs variant de R + 5 à R + 9 maximum ;

→ Ainsi, l'objectif d'offrir environ 500 nouveaux logements devra se traduire, sur ce site, par une composition harmonieuse de 10 à 12 unités bâties.

2.1.5 - Questions / réponses :

- Dans l'hypothèse de la traversée médiane du TCSP, n'existe-t-il pas des obstacles fonciers difficiles à surmonter ?
 - Le SMTC a pour rôle d'analyser tous les points forts et les contraintes de chaque hypothèse afin de réaliser un arbitrage. Le SMTC sera invité à la réunion de concertation du mois d'octobre.

- La règle du « COS » a disparu de la réglementation qui encadre les PLU (plan local d'urbanisme). Pourquoi ce projet se base-t-il sur un « COS » de 0,7, alors que le PLU actuel de Meylan est régi par des règles d'emprise au sol et de hauteur ?
 - Il est rappelé que d'une part le SCOT définit des espaces préférentiels de développement avec des coefficients de densité qui varient selon les secteurs, et que d'autre part tous les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCOT. À Meylan, ce coefficient est de 0,7
 - Ce coefficient, contrairement à l'ancienne réglementation relative au COS, s'applique comme un objectif minimum à atteindre dès lors que le terrain est à proximité d'un axe structurant de transport en commun.
La surface de plancher minimal à construire est obtenue par la multiplication entre la surface du terrain et ce coefficient.

- Pourquoi ne pas envisager un scénario qui maintienne en fonctionnement le bâtiment en forme de « sèche-cheveux » ?
 - L'équilibre entre habitat et activité résulte aussi d'un intangible économique qui implique la réalisation de 35 000 m² de surface de plancher d'habitat.

- Pourquoi le SMTC étudie-t-il l'hypothèse d'un tracé du TCSP sur l'avenue de Verdun dans la mesure où ce tracé exclut le quartier des Buclos ?
 - Nous renvoyons cette question à la séance du 20 octobre.

- Si le TCSP « coupe » le terrain de PLM ce n'est pas une bonne chose, cela va gaspiller de l'espace vert, ce n'est pas logique vis-à-vis des habitants qui habitent au sud de PLM.
 - Nous renvoyons cette question à la séance du 20 octobre.

- Ne faudrait-il pas envisager une « sente piétonne » nord-sud qui relierait ce nouveau quartier aux autres quartiers ?
 - La traversée nord-sud sera possible. Elle s'accommodera de la « porosité urbaine » du projet d'aménagement du site.

2.2 - L'atelier « plan-masse » et forme urbaine

2.2.1 - Présentation de l'exercice

L'objectif de l'atelier était de permettre aux participants d'appréhender les questions qui sont soulevées lors de la conception d'un plan-masse et d'en comprendre la complexité.

L'exercice proposé était de positionner les 10 à 12 unités bâties sur le fond de plan résultant de la prise en compte des intangibles de l'aménagement du site.

L'atelier s'est organisé en deux sous-groupes de travail d'une durée d'une heure :

- Le groupe 1 : avait pour consigne « d'imaginer » un plan-masse en étant guidé par un architecte ;
- Le groupe 2 : avait pour consigne « de commenter » le plan-masse résultant de la réflexion de l'équipe projet.

2.2.2 - Restitution

Chaque rapporteur, issu du collège des participants, avait pour objectif de présenter la synthèse du travail, de telle sorte que tous les participants puissent ensuite débattre des principes communs à retenir.

Restitution du groupe 1 :

Un premier scénario de plan-masse a été envisagé avec des unités à base carrée (volumes en R + 9, d'environ 48 logements).

Un deuxième scénario de plan-masse a été imaginé avec des unités à base rectangulaire (volumes en R + 5 d'environ 38 logements).

Un troisième scénario proposait une amélioration du deuxième scénario avec au sud des unités carrées pour améliorer les vues en direction du sud et sur Verdun des unités « double » (double rectangle en R + 7 d'environ 60 logements sur deux montées).



Le quatrième scénario (photo ci-contre) a été composé avec uniquement des unités « doubles » en R + 7 sur l'ensemble du terrain.

Les participants ont discuté des « points faibles » de cette composition :

- Un bâtiment se trouve en travers de la ligne des saules « nord-sud » ;
- Le tracé du cheminement est-ouest piéton est perturbé à l'est.

Xavier Minart craint que l'espace vert situé au sud entre l'habitat et les bureaux ne puisse pas participer à « prolonger » la prairie.

Une participante de ce groupe précise que ce qui a motivé le choix de cette typologie de bâti en scénario 4, c'est le sentiment « qu'ainsi ce sera moins dense ».

Restitution du groupe 2 :

Il est précisé en introduction que la réflexion de l'équipe projet a cheminé en plusieurs étapes avant d'aboutir au plan-masse présenté.

Ce qui a dominé dans la réflexion c'est le souci de préserver le « cœur », de respecter les « chemins d'eau souterrains » et de moduler la typologie des bâtis selon les trois côtés :

- chemin des Sources : un bâti à R + 5 en harmonie de hauteur avec les bâtiments en « R + 3 + combles » existants à l'est du chemin des Sources ;
- avenue de Verdun : un bâti à R + 7 en cohérence avec la hauteur de la haie arborée ;
- au sud : une plus grande hauteur possible dans la mesure où l'on se situe au cœur du site et où la succession de plusieurs plots carrés et espacés, préserve des cônes de vues.



Les participants se sont questionnés sur la possibilité de préserver un des arbres situé dans l'alignement nord-sud.

Les participants se sont interrogés sur le choix du plot carré en R + 9 au sud. Une participante trouve que les bâtiments sont trop hauts. À l'inverse, un autre participant rappelle qu'en atelier les autres participants étaient favorables à cette hypothèse.

2.2.3 - Discussion :

Les participants ont formulé des commentaires sur les points communs entre les deux « exercices » :

- L'implantation du bâti se fait selon trois axes qui forment un « triangle » ;
- La hauteur du bâti chemin des Source est en cohérence avec les constructions existantes ;
- Les jardins privatifs côté parc, au droit des immeubles le long du chemin des Source, peuvent participer à « agrandir visuellement » l'espace central ;
- Le respect des intangibles rend malgré tout l'exercice difficile ;

Xavier Minart rappelle que le choix de la hauteur des bâtiments (entre R + 5 et R + 9) permet de « desserrer » l'emprise au sol et de préserver la qualité de l'espace aux pieds des bâtiments.

Il rappelle que « l'on n'est pas en train de faire quelque chose qui n'existe pas à Meylan ».

Denis Bouvier souligne que la préservation de la prairie a été un élément fondateur de la réflexion menée par l'équipe projet.

Il est convaincu que les « ambiances » et « réponses » doivent être différentes selon chacun des trois côtés du triangle.

Il relève aussi que le rythme est une solution intéressante à la condition que la répétition ne « s'installe » pas sur linéaire trop important.

Il rappelle que ce site est ancré dans la « mémoire collective » des habitants de Meylan comme un « parc fermé ». Demain ce site va devenir un « parchabité », « travaillé » et « traversé ».

Un participant fait remarquer qu'il est assez facile de désigner les espaces que l'on souhaite conserver mais plus difficile de se représenter comment vont être les volumes bâtis. Il trouve intéressant qu'une réunion complémentaire ait été programmée pour approfondir cette question.

Un participant fait part de son intérêt pour la mixité de formes bâties selon chaque côté.

2.2.4 - Questions/réponses

- Une participante suggère de modéliser les bâtiments sur le site avec des ballons.
 - Xavier Minart répond qu'il n'est pas favorable à ce type de représentation car « on voit à travers ». Il pense que des représentations graphiques à partir de vues photographiques prises à « hauteur d'homme », sont plus représentatives.
- Peut-on garder la maison ?
 - L'équipe projet retient que la maison représente un enjeu de « mémoire », mais il n'a pas été identifié de valeur patrimoniale à cette maison. L'équipe projet s'est donc interrogée sur les avantages et les inconvénients de conserver cette construction.
 - L'idée d'un lieu commun, d'une conciergerie, géré par les nouvelles copropriétés et les bailleurs pour la promotion du lien social au sein quartier, a retenu l'attention de l'équipe projet (il est rappelé que cette idée a été proposée par un participant en réunion publique du 26 mai).
 - L'équipe projet a écarté l'idée de créer ce lieu commun en pied d'immeuble, mais souhaite en faire un élément indépendant comme un symbole pour le quartier.
 - Pour bien fonctionner, ce lieu doit être dans un endroit adapté avec des espaces autour dégagés en bonne articulation avec les accès. Il est donc apparu que la réhabilitation n'était pas la meilleure solution technique et économique.
 - La localisation qui pourrait être retenue est le secteur nord-ouest le long de la rue du Vercors, au niveau du bassin d'expansion des eaux amont. Cette construction pourrait par conséquent être bâtie sur pilotis.
- Avec quel symbole, et pour quels usages faut-il la reconstruire ?
 - Ce serait un bâtiment autonome de type longère avec un toit en tuile et d'un seul niveau.
 - Il serait la propriété des copropriétés et des bailleurs du nouveau quartier. La salle commune pourrait par exemple servir aux assemblées générales de copropriétés, aux rencontres intergénérationnelles....
- Peut-on envisager de garder la mémoire par une « plaque », peut-on réutiliser les pierres ?
 - C'est une remarque intéressante, ce sera le travail de l'architecte.
- Quelle sera la répartition des logements sociaux ?
 - Il y a des typologies de bâti plus favorables au bon fonctionnement du logement locatif social. Il faut privilégier les résidences de 30 logements comme celles envisagées le long de Verdun et du chemin des Sources. Il faut donc écarter le principe de localiser les logements sociaux au niveau des plots de 48 logements situés au sud.
- Un participant s'interroge sur la façon de délimiter le « pied des immeubles » notamment entre logements locatifs et logements en accession. Il cite un exemple qui ne lui paraît pas souhaitable où tout est clôturé.
 - Les pieds d'immeuble seront aménagés par un paysagiste pour « créer du recul ». L'objectif est de limiter la gêne des utilisateurs des espaces extérieurs, sur les occupants des logements.

3 - Questions posées sur plmprojet@gmail.com

3.1 - La qualité paysagère, la qualité de vie, la qualité du projet

- Les futurs habitants vont-ils bénéficier d'une offre de commerces de proximité ?
→ Il existe deux centres commerciaux à proximité du site PLM : les Buclos et la Revirée.
- Les habitants pourront-ils participer à la conception de leurs logements, notamment avec le soutien de l'association les Habiles ?
→ Codevim est aménageur et n'est pas en capacité de répondre à cette question. Il relèvera de la volonté des promoteurs d'envisager une telle démarche.

3.2 - La concertation :

- Peut-on mettre en relation la concertation sur le site de l'ancienne crèche des Buclos avec celle qui est réalisée sur PLM ?
→ Réponse ville :

Non pour deux raisons :

La première repose sur le titre de propriété et la seconde sur le zonage.

1/ le site de PLM est un foncier appartenant à un aménageur privé. Quant au tènement de l'actuelle crèche des Buclos, il s'agit d'un foncier communal.

2/ En ce qui concerne le site de PLM, le projet de renouvellement urbain nécessite au préalable une déclaration de projet afin de muter le zonage sur la partie nord vers du logement.

En ce qui concerne le tènement de la crèche, le projet de logements est compatible avec le plan local d'urbanisme en vigueur. En effet, le caractère de la zone UB autorise le logement.