



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE MEYLAN



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

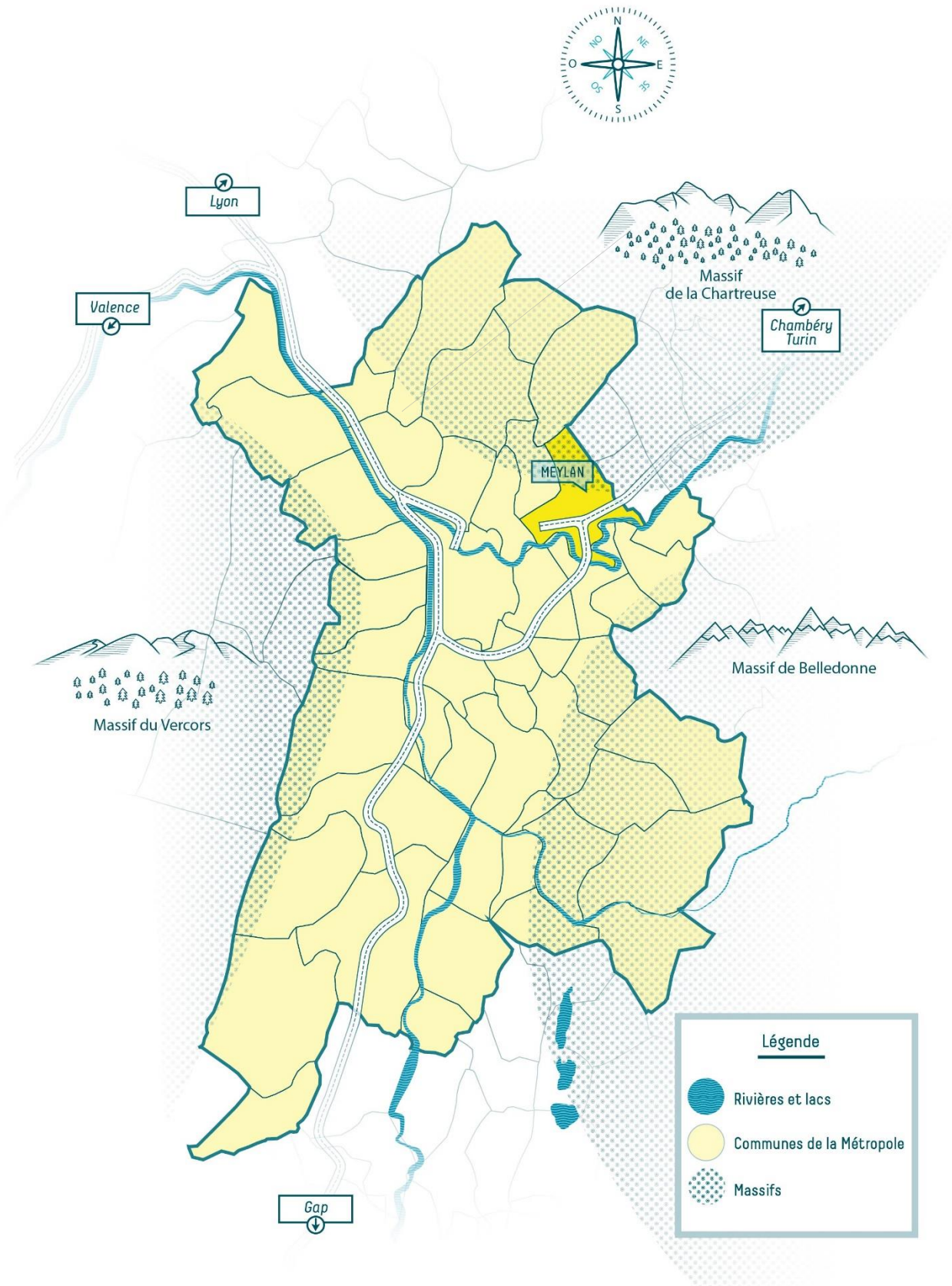
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Meylan

Population : 17 289 Meylanais
Superficie : 1 244 hectares
Densité : 1 389 hab./km²
Altitude : 207 m à 1 310 m

Commune du cœur de l'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
FAIRE METROPOLE ATOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE	7
CONSTRUIRE UNE METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE, AMELIORER L'OFFRE COMMERCIALE SUR TOUT LE TERRITOIRE, ET CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE 13	
FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITE POUR LA METROPOLE ET FAVORISER L'INTENSIFICATION DU DEVELOPPEMENT DANS LE CŒUR METROPOLITAIN	20
REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	29
RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE	33
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT	36
INTRODUCTION GÉNÉRALE	37
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 33 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BATIO-BOUTET-RIGAUD »	38
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 34 ET LES RÉGLEMENTS SUR LE SECTEUR DE PROJET « PAUL-LOUIS MERLIN »	46

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

CONFORTER LE MODELE DE VILLE-NATURE ET RECONSTITUER LES MAILLONS DU SYSTEME NATUREL

Le territoire de Meylan accueille le prolongement du cœur métropolitain dans la vallée du Grésivaudan. La commune, traversée par 4 cours d'eau pérennes tous reliés, s'organise autour d'un équilibre ville-nature à préserver et à renforcer. Cet équilibre se traduit par **une trame végétale et paysagère, qui constitue un axe fort du projet de ville Acte 2 de Meylan**. Elle structure la partie urbanisée par de grands parcs reliant les quartiers entre eux, et qui articule au Nord les contreforts du massif de Chartreuse et au Sud la plaine agricole et alluviale de l'Isère. Avec une fonction écologique d'abri pour la faune et de liaison entre les milieux, cette trame se prolonge sur La Tronche et Corenc en rive droite de la branche Nord-Est. Ces entités paysagères majeures sont également le support d'éléments patrimoniaux d'hydrographie, de végétation, de bâtis anciens (murs ou bâtiments) qui participent à l'identité de Meylan et contribuent à la lutte contre les effets de chaleur des îlots urbains. Cette recherche de l'équilibre entre patrimoine bâti et naturel et développement urbain a conduit à l'identification et à la préservation d'un patrimoine d'une grande richesse et diversité, constitué de plus d'un millier d'éléments. Meylan étant constitué en pied de coteau et en bordure de l'Isère, un secteur sensible du point de vue hydrologique et paysager, les projets urbains doivent prendre spécialement en considération la pleine terre.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

Déclinaisons communales

- **Préserver les grands parcs**, les espaces boisés naturels pour leur fonction écologique, paysagère ou ludique, ainsi que les parcs de proximité situés en milieu urbain.

- Protéger des constructions et de l'enrichissement les derniers espaces de pelouses sèches comprises entre la limite urbaine et les pentes boisées du haut de Meylan.

- **Protéger le patrimoine végétal structurant** et son emplacement. Dans le bas de Meylan pérenniser la trame verte et bleue au sein des grands parcs, dans les copropriétés ou quartiers fortement végétalisés, ainsi que le long de certains axes végétalisés ou sur des sujets ponctuels repères, notamment dans des secteurs en projets ou soumis à pression foncière. Protéger les grands ensembles boisés du haut de la commune ayant un impact sur le paysage, dans la lutte contre l'érosion ou pour l'abri de la faune, ainsi que des ensembles végétaux ou paysagers constitutifs de grandes propriétés.

- Préserver le patrimoine végétal de Meylan constitué par des parcs privés d'accompagnement ou publics, des boisements ou bosquets, des sujets isolés, des haies, ainsi que des espaces de nature ordinaire structurants

- **Protéger le bâti dans sa diversité** depuis le bâti traditionnel dans les différents petits hameaux, formant de petits ensembles intéressants ou remarquables, à l'échelle de rues ou de hameaux, jusqu'aux bâtiments repères anciens ou contemporains, administratifs ou religieux, belles propriétés ou villas, participant à l'ambiance paysagère des quartiers.

Traduction réglementaire

→ **Classement en N des grands parcs** (Parc du Bâchais, parc des Etangs, parc de l'île d'Amour), espaces paysagers ou naturels en cœur ou en frange du tissu urbain

→ **Classement en UV des parcs publics de proximité** (Champ-Rochas, Plaine de jeux des Cerisiers, Bérivière, parc de l'Oratoire, parc des Ayguinards, plaine de jeux des Léchères...)

→ **Classement en As des pelouses sèches à proximité de l'urbanisation et des boisements**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en EBC d'alignements d'arbres le long de l'avenue de Verdun, de la Chantourne, d'axes nord-sud ou est-ouest complétant la trame verte**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en EBC des parcs du Rochasson, des espaces boisés proches du Clos des Capucins, etc.**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en niveau 1 d'éléments dans les secteurs Charlaix, Béalières, Maupertuis, le haut de Meylan, et dans de nombreuses rues.**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en niveau 1 d'espaces verts notamment dans les copropriétés Buclos-Grand Pré et Béalières**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologiques : classement en niveau 1 de haies, d'alignements, de bosquets composant les axes de la trame verte et bleus : notamment ruisseau du Gamond et de Jallières, ainsi que des boisements des grands axes : principalement avenues du Grésivaudan, de Chamrousse, de Chartreuse, de Verdun-Sept Laux.**

→ **Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en niveau 1 ou 2 d'éléments dans les catégories patrimoine bâti (Chemin des Buclos, Chemin du Bachais, Chemin du Boutet, Chemin de la Ville, etc) ; par exemple le Clos des Capucins, Grange de l'Oratoire, Maison Rigaud, Château de Maupertuis, Centre Théologique de Meylan, l'Eglise du Haut Meylan, la Maison de la Musique.**

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les murs, murets et clôtures de Meylan qui participent à la qualité des paysages et accompagnent le patrimoine bâti et paysager, ainsi que certains ouvrages hydrauliques. Les murs contribuent également à la gestion de la pente et des eaux pluviales. | <p>→ <i>Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en niveau 1 ou 2 de murs (murs d'enceinte en pierre du Haut Meylan, chemin de Maupertuis et de l'Hermitage), autres ouvrages ou éléments pittoresques dans la catégorie patrimoine de proximité (fontaine centrale du Clos des Capucins, du Parc des Etangs), stèles.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer et préserver le caractère paysager particulier de certains quartiers urbains réalisés au XXème siècle, en déclinaison du concept de ville-parc | <p>→ <i>Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en ensemble urbain homogène du quartier des Buclos et du quartier des Béalières.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets en cohérence avec les spécificités de chaque ambiance paysagère | <p>→ <i>Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « ville-parc », « coteau résidentiel », « plaine agricole », « fond de vallée », et « versant boisé » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »</i></p> |

CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

En 2014, huit exploitants ont leur siège sur la commune, et deux ou trois exploitants extérieurs viennent cultiver à Meylan. L'activité agricole représente 193 ha de surface utilisée en 2015. Elle est principalement localisée dans la plaine alluviale de l'Isère du fait de la grande qualité agronomique des sols et d'un moindre conflit avec l'urbanisation, en raison du risque d'inondation. Elle est localisée dans une moindre mesure, sur les Hauts de Meylan, où elle contribue aussi à un rôle biologique et de paysage lié au maintien des espaces ouverts dans les balcons de Chartreuse. L'enjeu sur Meylan est de maintenir les conditions économiques permettant d'exercer l'activité agricole et ainsi de conforter son rôle dans la biodiversité et le paysage. **L'enjeu récréatif autour de ces espaces sera strictement limité à l'existant et encadré.**

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, cultures spécialisées...
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles

Déclinaisons communales

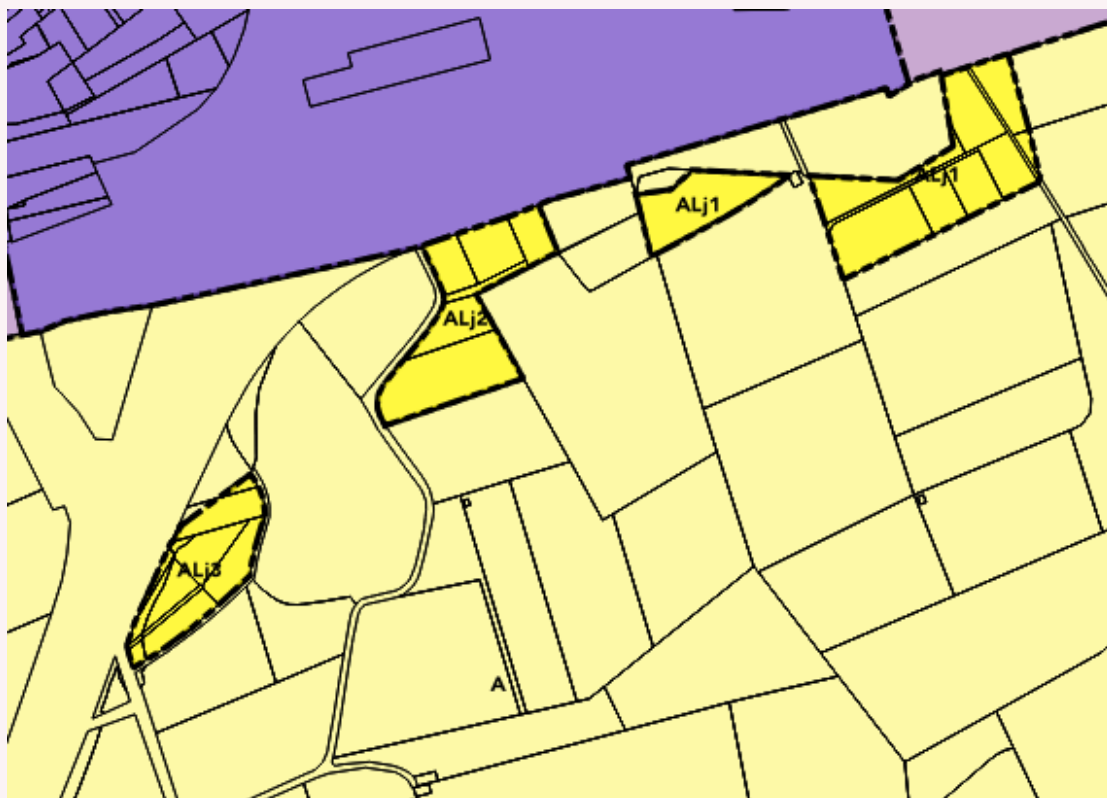
- Affirmer la vocation des espaces agricoles, les préserver et les réserver exclusivement à cette activité
- **Encadrer strictement les projets autorisés dans les secteurs agricoles et naturels** en privilégiant les **franges** de ces espaces (cf Encart portant sur les justifications complémentaires relatives au STECAL)

Traduction réglementaire

- **Classement en A de tous les secteurs agricoles, en particulier du secteur de la boucle de La Taillat et dans le Haut de Meylan**
- **Classement des jardins familiaux en STECAL ALj1, ALj2, ALj3 et NLj2**

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

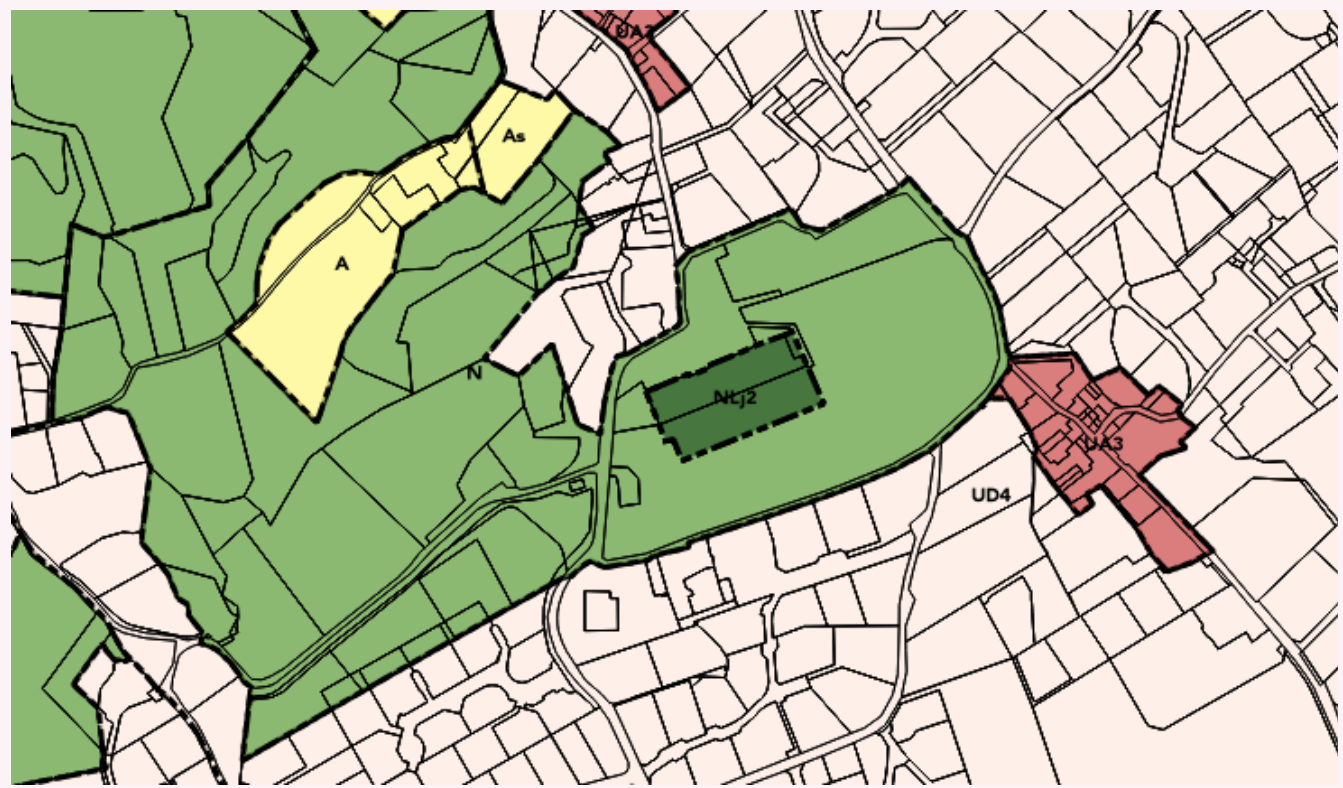
Les 3 STECAL ALj1, ALj2 et ALj3 sont délimités en bordure de la zone agricole, à proximité de l'échangeur entre l'A41 et la RN87 et accessibles par le chemin des Agriculteurs. Ces jardins familiaux sont déjà existants, dans un site qui compte une installation agricole au cœur de la plaine de La Taillat. En contrebas de la voie rapide et derrière une rangée d'arbres, ils sont pratiquement invisibles depuis les grands axes. Ces secteurs sont soumis à des risques d'inondation RI. Les STECAL ALj1, ALj2 et ALj3 ont pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, les abris et cabanes destinées au stockage de matériel, uniquement si elles sont démontables et sans fondations et nécessaires à l'activité des jardins partagés, les châssis et les serres nécessaires à l'activité des jardins partagés. Les STECAL ALj1, ALj2 et ALj3 représentent respectivement une superficie d'environ 12 800 m², 7 900 m² et 5 600 m². Leurs capacités sont limitées à 5m² par cabane, une hauteur maximale de 3 m et une surface végétalisée de 90 % dont 80 % de pleine terre. Au regard de leur surface, de leur situation et des capacités limitées, ils ne sont pas de nature à compromettre le caractère de la zone A.





JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le STECAL NLj2 concerne les jardins partagés du Couvent des Capucins. Il est délimité en zone naturelle, à proximité immédiate du Couvent des Capucins et accessible par le parc du Couvent. Les jardins partagés sont déjà existants, dans un site sans installations agricoles ou sylvicoles à proximité, et visible depuis le parc. Il ne nuit pas aux enjeux paysagers, agricoles ou forestiers. Il dispose d'un accès par le chemin de l'île d'Amour. Le STECAL NLj2 a pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, les abris et cabanes destinées au stockage de matériel uniquement si elles sont démontables et sans fondations et nécessaires à l'activité des jardins partagés, les châssis et les serres nécessaires à l'activité des jardins partagés. Les capacités sont limitées à une emprise au sol de 5 m² par cabane, une hauteur maximale de 3 m et une surface végétalisée de 90 % dont 80 % de pleine terre. Le STECAL NLj2 représente une superficie d'environ 6 550 m². Au regard de sa surface, sa situation et de ses capacités limitées, il n'est pas de nature à compromettre les enjeux, agricoles, forestiers et paysagers et donc le caractère de la zone N.



CONSTRUIRE UNE METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE, AMELIORER L'OFFRE COMMERCIALE SUR TOUT LE TERRITOIRE, ET CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE

CONFORTER ET DEVELOPPER LES CENTRALITES DE QUARTIER, VALORISER LA CREATION DE LIEN SOCIAL, CONSERVER ET VALORISER LA POROSITE DU TERRITOIRE

Meylan s'est développée principalement autour de **5 grands quartiers** : Aiguinards-Plaine Fleurie, Haut-Meylan, Charlaix-Maupertuis, Béalières-Inovallée, Buclos-Grand Pré, auxquels il faut ajouter Inovallée. Ces quartiers s'organisent aujourd'hui autour de **7 grands pôles de vie** de proximité. Ces pôles sont : Plaine Fleurie, Revirée, Buclos, Tuileaux, les Hauts de Meylan, l'Avenue du Grésivaudan partagée avec Corenc, ainsi que le nouveau pôle que constituera le site M4 créé dans Inovallée pour répondre aux besoins des usagers de la zone. Dans ces pôles, il s'agit de conforter l'attractivité commerciale, les espaces publics permettant une accessibilité apaisée et donc le lien social à l'échelle de la commune et du quartier. Le pôle Carronnerie abrite un centre commercial d'échelle métropolitaine rayonnant sur le Nord-Est et une partie du Grésivaudan. Dans ce secteur actuellement soumis aux risques d'inondations, l'enjeu en lien avec les objectifs du SCOT est de préserver le potentiel commercial et de mutabilité à long terme en vue d'une meilleure intégration à la ville. De façon globale, il s'agira, en lien avec un second thème du projet de ville de Meylan, de préserver ce caractère **multipolaire** qui facilite la vie de quartier, les liens sociaux et les mobilités apaisées.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales
- Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole
- Conforter en priorité le commerce de proximité dans les centralités de proximité
- Encadrer l'implantation des commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives
- Poursuivre le processus de renouvellement des pôles commerciaux intégrés au tissu urbain

Déclinaisons communales

- Préserver le potentiel commercial et de mutabilité de la Carronnerie et conforter l'activité commerciale de proximité dans les différents quartiers existants (cf Encart portant sur la justification complémentaire relatif à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- **Permettre la création d'un nouveau pôle de proximité** sur le site M4 ayant pour vocation de répondre aux besoins des usagers du secteur Inovalée-Malacher (cf Encart portant sur la justification complémentaire relatif à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- Conforter les grands secteurs d'équipements et préserver leur vocation à long terme

Traduction réglementaire

- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale de la Carronnerie** permettant l'accueil d'établissement de commerce de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximale de 4000 m²
- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire des Aiguinards** permettant l'accueil d'établissement de commerce de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximale de 1000 m²
- Atlas (C1) de la mixité urbaine fonctionnelle et commerciale : **délimitation de 4 Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de proximité** pour les secteurs Plaine Fleurie, Buclos, Les Tuileaux, Le Haut de Meylan permettant l'accueil d'établissement de commerce de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximale de 400 m²
- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité** permettant d'accueillir restaurant, hôtellerie, services, commerces de proximité et de non proximité dans une limite pour le commerce de 400 m² de surface de vente par établissement
- **Classement en UZ1 des secteurs d'équipements** comme le lycée du Grésivaudan, le Collège et le gymnase des Buclos, le Collège Lionel Terray

Déclinaisons communales

- Favoriser la **création d'un site propre** pour le futur BHNS Grenoble-Meylan
- Faciliter la **traversée des grands tènements** et coupures urbaines pour les vélos et les piétons
- **Renforcer les itinéraires sécurisés** pour faciliter l'usage du vélo et développer la marche à pied

Traduction réglementaire

- *Création de servitudes de localisation pour une voie de bus sur les avenues du Vercors, du Granier et des Quatre Chemins*
- *Délimitation d'emplacements réservés pour la création et l'élargissement de cheminements piétons notamment sur l'avenue du Vercors, boulevard des Alpes, mais aussi rue du Pré d'Elle, rue Champ Rochas, allée des Brandons, chemin de Beauséjour, chemin du Charlaix, le chemin de Rochasson, le chemin de l'Église, le chemin de la Bâtie, etc*
- *Délimitation d'emplacements réservés pour la création de cheminements piéton-cycle avenue de Chamechaude, avenue du Taillefer, chemin cyclable boulevard des Alpes, chemin du Vieux Chêne, chemin des Clos, élargissements chemin des Prés, chemin de Malacher, avenue du Taillefer, etc*
- *Délimitation d'emplacements réservés pour des élargissements de voiries notamment dans le Haut-Meylan comme chemin de la Croix des Rameaux, chemin du Boutet, chemin des Buisseres, le long de l'avenue de Verdun, ou encore chemin de Saint Martin, avenue des Quatre Chemins, etc, mais aussi dans le secteur d'Inovalée, notamment pour des créations de voies tous modes : avenue de Chamechaude, chemin du Vieux Chêne, etc*

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GRéG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise comme Meylan, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel correspond aux zones urbaines mixtes de la commune, au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter les quartiers d'habitat collectifs existants situés dans la plaine urbaine en frange du cœur de ville, à proximité relative des transports en commun
- > Permettre la densification du cœur de ville en lien avec le renforcement futur de la desserte en transports collectifs de la ligne C1

L'espace préférentiel de développement de Meylan correspond principalement aux limites des zones UC1, UC1a et UC2, ce qui permet :

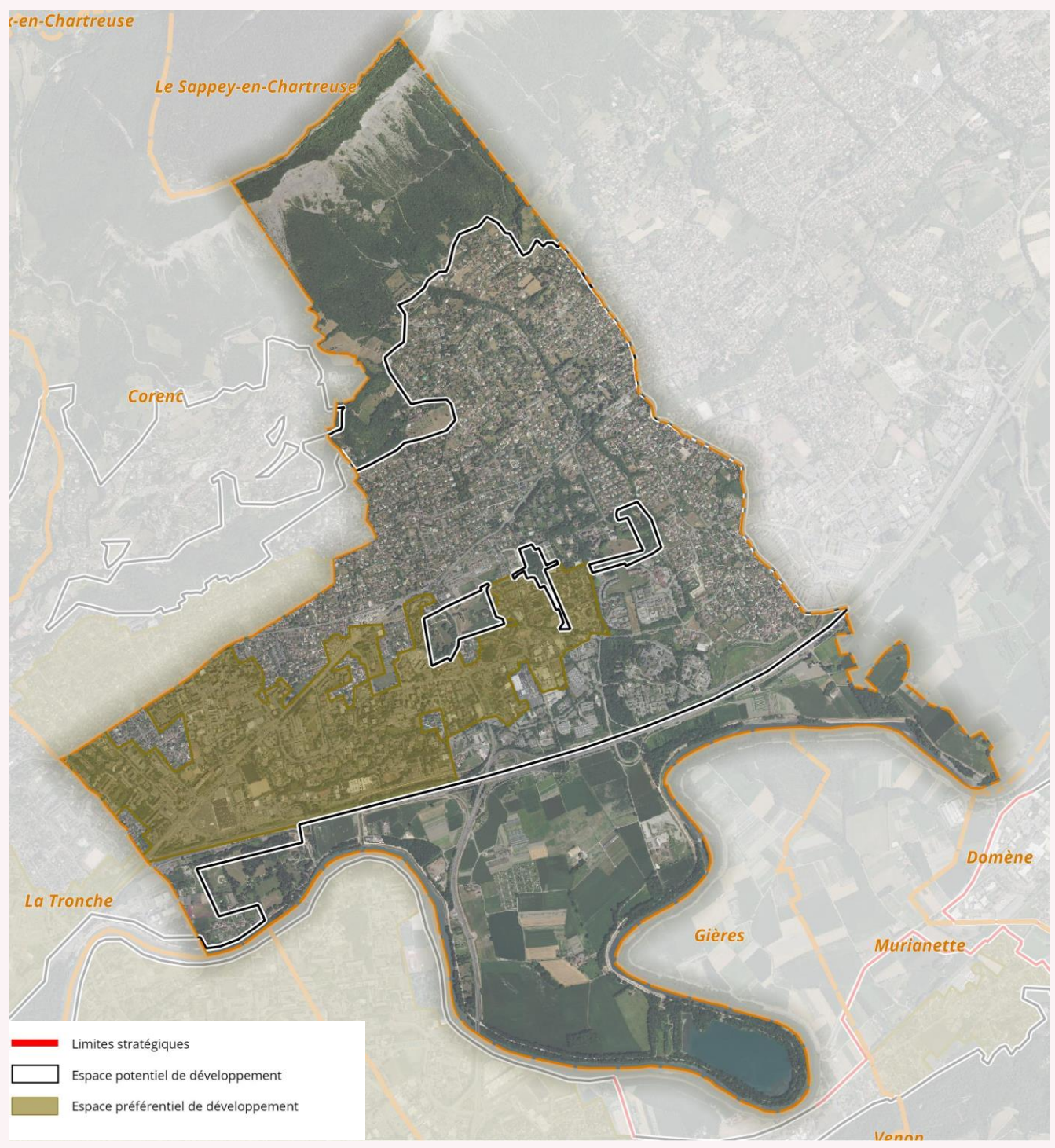
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses
- > Une mixité fonctionnelle

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Meylan est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

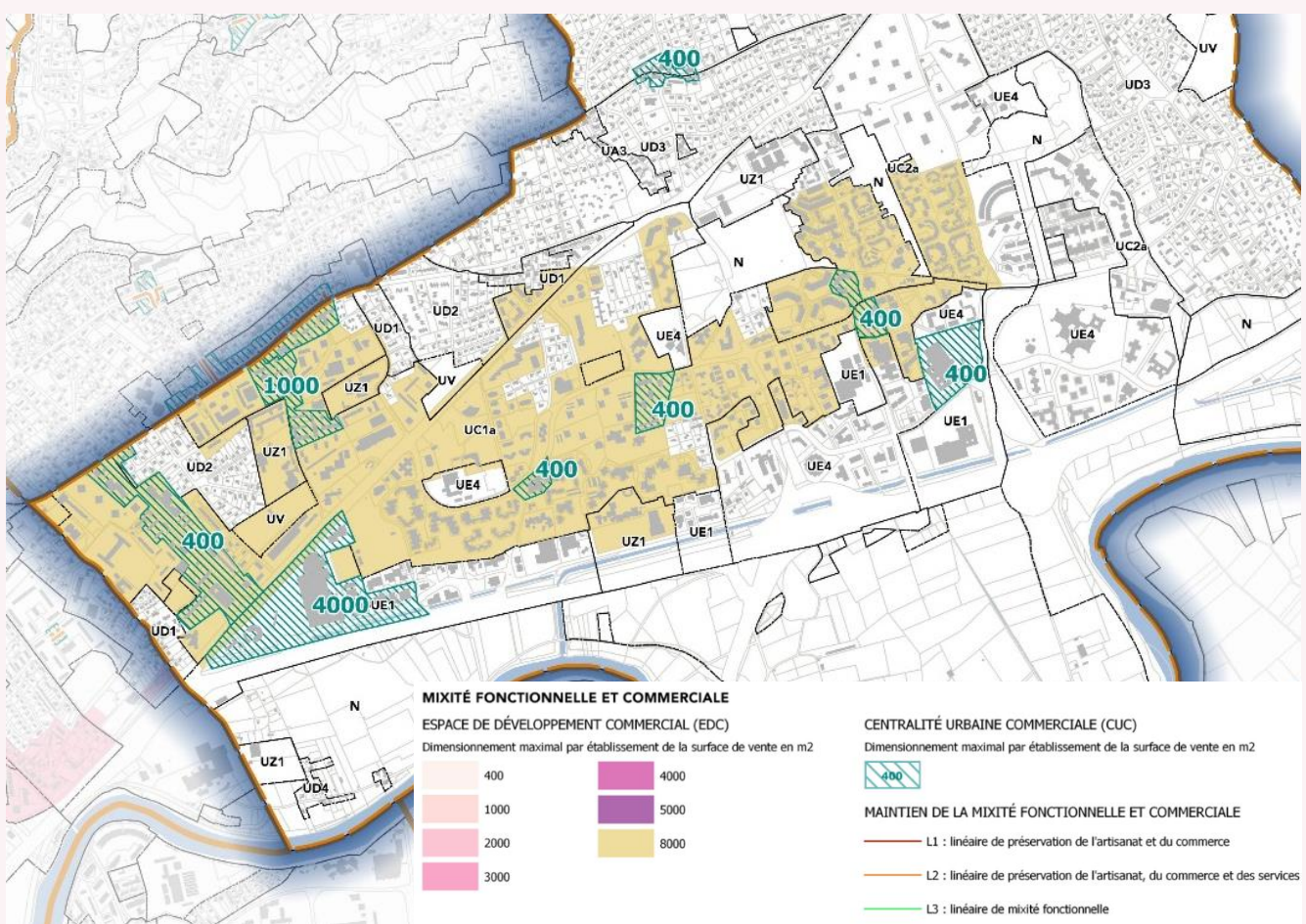
La commune de Meylan est identifiée comme cœur d'agglomération au SCoT de la RUG dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme cœur métropolitain. Compte tenu de ces ambitions, le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 8 000 m² de surface de vente, en cohérence avec les objectifs du SCoT. Le périmètre de l'EDC se construit sur la base du périmètre des ZACOM 1 et 2 délimitées dans le SCoT. Afin de préserver le tissu économique, les zones d'activités économiques sont exclues de l'EDC, ainsi que les zones de parcs et d'équipements classées en UV et UZ1.

Les Centralités Urbaines Commerciales - CUC

La commune de Meylan possède un tissu commercial réparti entre 9 centralités qui s'organisent selon 3 niveaux : la centralité principale de la Carronnerie, la centralité intermédiaire des Aiguinards, et 6 centralités de proximité : Plaine Fleurie, Buclos, Grand Pré, Les Tuileaux, M4 et les Hauts de Meylan. Il faut ajouter la centralité principale de Corenc sur l'Avenue du Grésivaudan qui englobe une partie de Meylan.

- > **La CUC principale** Carronnerie est délimitée sur le centre commercial Carronnerie et ses abords immédiats. Elle permet de préserver et renforcer le commerce de proximité dans l'armature commerciale à une échelle intercommunale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 4 000 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UE1.
- > **La CUC intermédiaire** des Aiguinards permet de préserver et renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville de Meylan et de conforter sa place dans l'armature commerciale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UC1 dans l'Avenue des Aiguinards.
- > **Les 6 CUC de proximité** confortent les centralités de proximité existantes ou futures afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité dans les quartiers. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Les périmètres sont délimités sur :
 - Plaine Fleurie, Buclos, Grand Pré, Tuileaux et les Hauts de Meylan pour conforter les pôles commerciaux dans les quartiers existants ;
 - M4 pour accueillir une polarité commerciale de proximité visant à répondre aux besoins des salariés d'Inovallée.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITE POUR LA METROPOLE ET FAVORISER L'INTENSIFICATION DU DEVELOPPEMENT DANS LE CŒUR METROPOLITAIN

HIERARCHISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN PRIORISANT LE CŒUR DE VILLE ET EN TENANT COMPTE DE L'IDENTITÉ DES QUARTIERS MEYLANAIS

Les 5 grands quartiers de Meylan se situent dans des dynamiques urbaines très différentes. Meylan doit réaliser des efforts importants de construction de logements pour répondre aux objectifs de mixité sociale, en respectant son cadre paysager et identitaire de ville nature et de polycentrisme décrits ci-avant. **L'urbanisation hiérarchisée tenant compte de l'identité de chaque quartier** est un troisième axe important du projet de Ville.

La plaine urbaine, plutôt dense, concentre les équipements, les commerces, les emplois, les transports en commun et s'est plutôt développée sous forme d'habitat collectif. Les secteurs de Plaine Fleurie, Aiguinards, Buclos, Béalières et Maupertuis constituent des copropriétés qu'il s'agit de conforter. Les autres **secteurs de plaine autour du cœur de Ville doivent être intensifiés, car ce sont les seuls à pouvoir fournir à Meylan le gisement foncier et l'effort de construction dont elle a besoin**. Ces secteurs sont formés par Carronnerie à terme, mais surtout les sites de PLM et de Pharma à moyen terme, ainsi que les quartiers immédiatement limitrophes, y compris pavillonnaires. L'urbanisation des secteurs pavillonnaires en marge du cœur de ville sera **selon les cas à densifier qualitativement, à conforter ou à modérer, en prenant en considérant les enjeux de pleine terre et en lien avec l'ambiance ville-parc de l'OAP Paysages et Biodiversité**.

Le Haut de Meylan, au-delà de l'Avenue de Chartreuse, est marqué par des pentes fortes, des risques naturels, des difficultés d'accès et de circulation, une faiblesse des transports en commun et des **difficultés** de réseaux qui se traduisent par des **dysfonctionnements** d'eaux pluviales. Ce sont également des secteurs marqués par une forte qualité paysagère, un patrimoine intéressant voire remarquable, et des **vues exceptionnelles** sur la chaîne de Belledonne. Dans ces secteurs où le gisement est important du fait de la taille des parcelles, de nouvelles constructions seraient généralement de nature à générer des difficultés supplémentaires. C'est pourquoi **l'urbanisation doit être limitée et organisée** dans le cas de gisement important comme le site Bâtie-Boutet.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transport en commun les mieux desservis
- Engager la requalification urbaine et paysagère de l'Avenue de Verdun à Meylan le long de laquelle se développent des opérations de renouvellement urbain significatives
- Faire la ville des courtes distances en intensifiant le développement urbain autour des lignes de transports en commun
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter fortement l'urbanisation dans le Haut de Meylan au Nord de l'Avenue de Chartreuse où se cumulent les contraintes de pentes, d'eaux pluviales, de risques naturels, d'accessibilité en voiture, de faiblesse des transports en commun. Ces secteurs ont un fort impact paysager depuis la plaine et disposent de vues remarquables sur la chaîne de Belledonne qu'il s'agit de préserver. Le secteur de Batie-Boutet représente le gisement le plus important du Haut de Meylan : un développement urbain extrêmement maîtrisé sera possible dans ce secteur à condition d'une opération d'ensemble, et selon une constructibilité équivalente aux règles de son environnement | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD4 sur le Haut de Meylan, → Classement en AUD4 du secteur de projet Bâtie-Boutet, → Atlas (G) des OAP et secteurs de projets : OAP33 sur le secteur « Bâtie-Boutet » pour définir les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement) → Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « coteau résidentiel » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » → Atlas (H) du stationnement : Secteur S6 tenant compte du peu d'alternative à l'auto-solisme et au peu de stationnement sur l'espace public |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modérer l'urbanisation dans les secteurs qui ne sont pas soumis aux risques ou à une pente forte et situés à proximité des grands axes | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 sur les quartiers Bas Charlais et du Bachais → Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « coteau résidentiel » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une densification qualitative et conforter les tissus d'habitat individuel situés dans la plaine urbaine. Les secteurs à proximité des grands axes et les plus proches du cœur métropolitain pourront accueillir une diversification des formes urbaines. | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD2 notamment du secteur Champ Rochas, des Cerisiers, des Abeilles, rue Le Poulet, rue le Pré d'Elle → Classement en UD1 notamment d'une partie des tissus urbains le long des Avenues de Verdun et Chamrousse, de La Revirée, de la Carronnerie, du Chemin de Chaumetière → Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « ville-parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les quartiers d'habitat collectifs existants situés dans la plaine urbaine en frange du cœur de ville, en tenant compte des hauteurs de chaque grand quartier et de leurs espaces de pleine terre. Ces quartiers sont situés à proximité relative des transports en commun (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au périmètre d'intensification urbaine). | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC1a de la partie de la Plaine Fleurie et Revirée située hors périmètre d'intensification urbaine → Classement en UC2a des secteurs Béalières et Maupertuis → Atlas (E) des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un périmètre F5 permettant d'atteindre une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher par mètre de surface de l'unité foncière → Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « ville-parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » → Plan (D1) des formes urbaines : inscription d'une règle de pleine terre majorée de 10 points sur les secteurs classés UC1a et UC2a à Meylan |

Déclinaisons communales

- Permettre la densification du cœur de ville en lien avec le renforcement futur de la desserte en transports collectifs de la ligne C1 en conservant les principes de la ville-parc. Des hauteurs et des taux de pleine terre plus importants sont nécessaires. Les secteurs de projets en mutation comme PLM et Pharma doivent être accompagnés dans l'esprit de la ville en fonction de leur état d'avancement (cf Encarts portant sur les justifications complémentaires relatives au plan des formes urbaines et au PAPA).
- Mettre en adéquation l'**offre de stationnement** avec l'offre de transport en commun.

Traduction réglementaire

- Classement en UC1a de la plaine urbaine située au Sud de l'Avenue de Verdun,
- Plan (D2) des formes urbaines-hauteurs : inscription d'une règle alternative de hauteur maximum de 24 m pour le secteur UC1a au sud de l'avenue de Verdun jusqu'au droit de la rue de la Taillat et du Parc du Bachais
- Atlas (G) des OAP et secteurs de projets : **OAP34 sur le secteur « PLM »** permettant de définir les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement)
- Plan (D1) des formes urbaines : inscription d'une règle de pleine terre majorée de 10 points sur les secteurs classés UC1a à Meylan
- Plan (D2) des formes urbaines hauteurs : inscription d'une règle alternative de hauteur pour le secteur PLM pour mettre en œuvre l'épannelage défini au projet
- Atlas (G) des OAP et secteurs de projets : **mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement PAPA2 sur le secteur « Pharma »** dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement
- Délimitation d'emplacements réservés pour la création de cheminements piétons et pour la création d'une voie et du réaménagement de l'allée de la faculté dans la perspective du projet sur le secteur de Pharma.
- Atlas (E) des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un périmètre F5 permettant d'atteindre une densité minimum de 0,7 m² de surface plancher par mètre carré d'unité foncière
- Atlas (H) du stationnement : Inscription de trois autres secteurs qui règlementent le stationnement véhicules et vélos en fonction de l'offre en transport en commun :
 - Secteurs S2 pour les zones qui seront assurément desservies par le futur BHNS Grenoble-Meylan
 - Secteurs S3 pour les zones bien desservies à proximité des arrêts de la ligne 6020
 - Secteurs S4 pour les espaces en cœur métropolitain moins desservis par des modes alternatifs
- Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « ville-parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

Le périmètre d'attente de projet

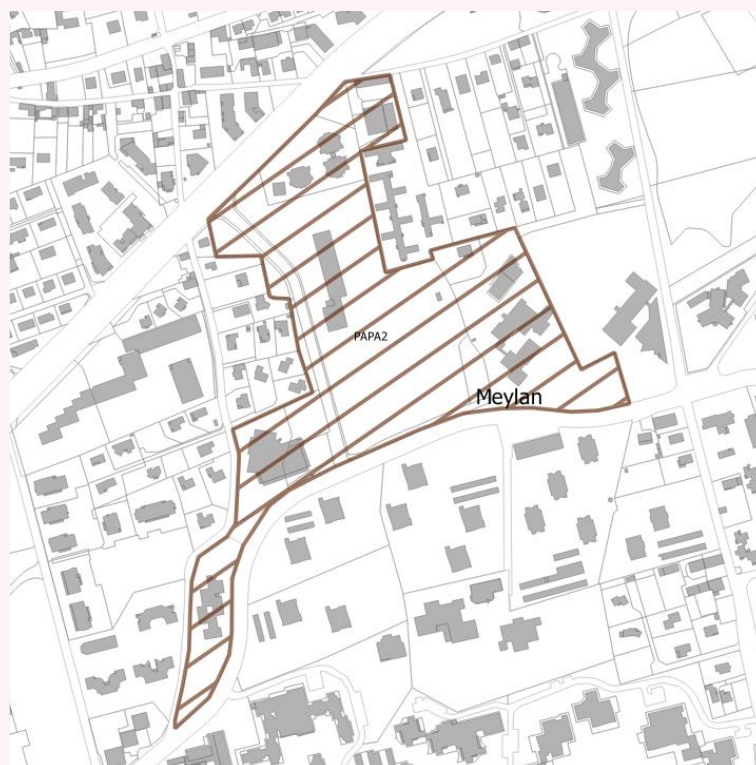
Le site Pharma occupe un emplacement stratégique sur 8,5 hectares au cœur de ville de Meylan à proximité de la ligne C1 et d'autres secteurs mutables comme PLM ou Carronnerie. Son changement d'affectation lié au départ de la faculté de Pharmacie représente une opportunité de renouvellement urbain majeure pour le Cœur de Ville en lien avec les enjeux suivants :

- > Il doit aider Meylan à fournir un effort important de construction et de diversification de son offre de logement pour répondre aux objectifs de mixité sociale ;
- > Il doit faire l'objet d'un projet concerté pour être à la hauteur des enjeux de densité, de qualité urbaine, environnementale et résidentielle en articulation avec les enjeux de mobilité ;
- > Il peut contribuer à une réorganisation du maillage des équipements publics et collectifs ;
- > Il doit contribuer au renouvellement, à la requalification urbaine et paysagère du cœur de ville.

Toutefois, le site ne fait pas encore l'objet d'un projet d'aménagement et de réaffectation concerté et abouti. L'objectif est d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, négocié entre la commune, les propriétaires et les futurs porteurs de projets et ainsi de mieux mettre en œuvre le PADD.

C'est pourquoi le **Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA2)** est mobilisé et inscrit à l'atlas (G) des OAP et secteurs de projet. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à :

- > Traduire l'ambition du futur projet qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines pour associer qualité de vie urbaine, environnementale et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;
- > Protéger le potentiel de renouvellement urbain dans cette attente.



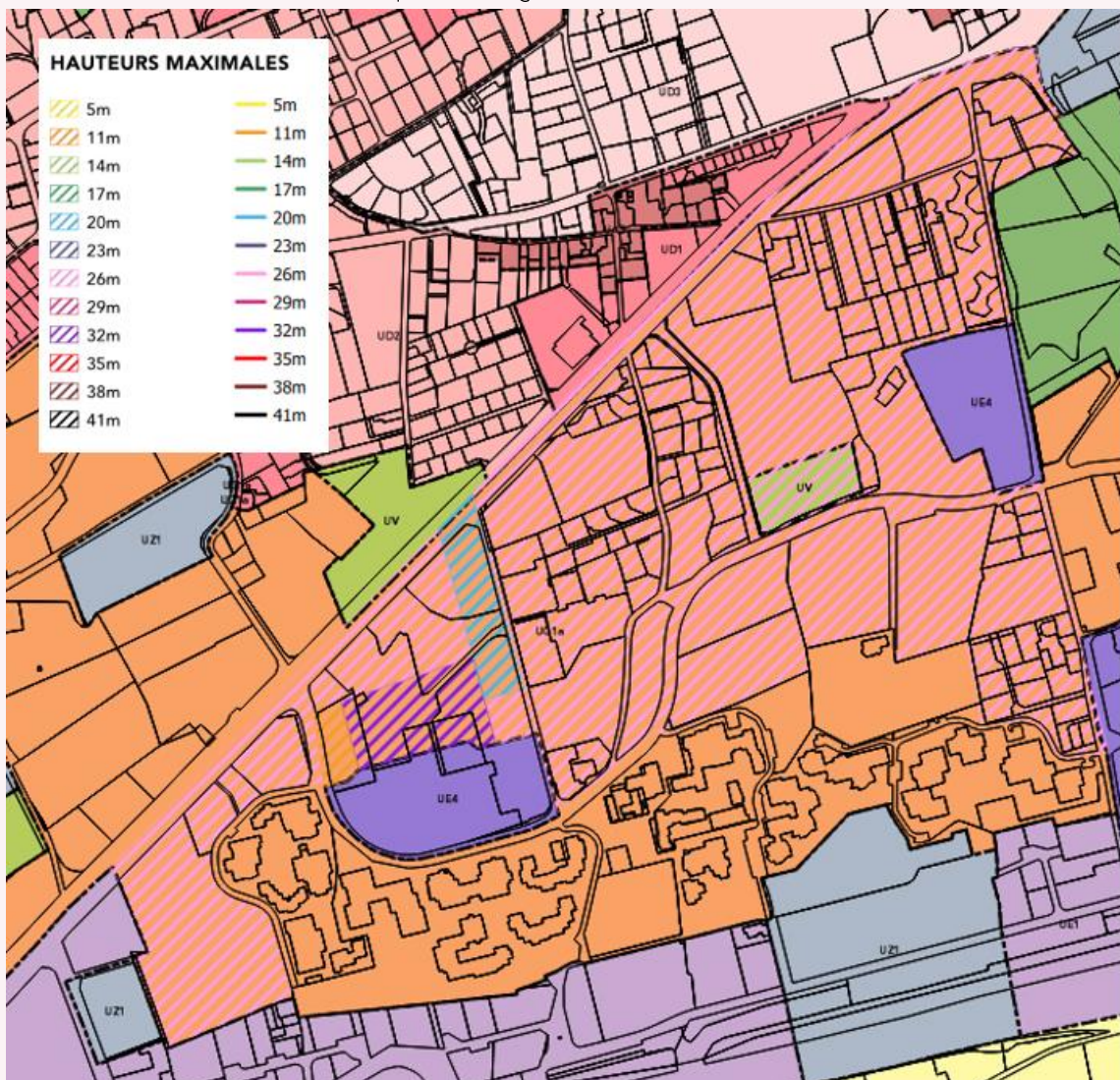
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le classement du secteur cœur de ville en zone UC1a permet de conforter le concept de ville parc par la végétalisation au sol, mais limite les hauteurs à R+5, alors que des constructions existantes sont déjà à R+9. Pour permettre l'intensification urbaine du cœur de ville de Meylan, fortement soumis à pression foncière, accompagner de façon significative le déploiement futur des transports en commun et poursuivre l'effort de construction important que la commune doit réaliser, notamment pour atteindre les objectifs de mixité sociale, une majoration de la constructibilité est nécessaire à hauteur de R+7. Le secteur du cœur de ville classé UC1a s'inscrit aussi dans l'ambiance « ville-parc » de l'OAP thématique Paysage et Biodiversités. Le modèle d'urbanisme meylanais est marqué par la présence importante du végétal, de la pleine terre et des porosités. C'est pourquoi le secteur UC1a doit permettre des nouveaux projets qui observent des taux de pleine terre plus importants. Afin d'atteindre ces objectifs, des règles alternatives sont définies au niveau du plan des hauteurs et du plan biotope. Par ailleurs, le projet PLM fait également l'objet de règles alternatives afin de tenir compte de la concertation et de s'insérer dans l'ambiance paysagère de la ville-parc.

Le plan des hauteurs

Le cœur de ville de Meylan

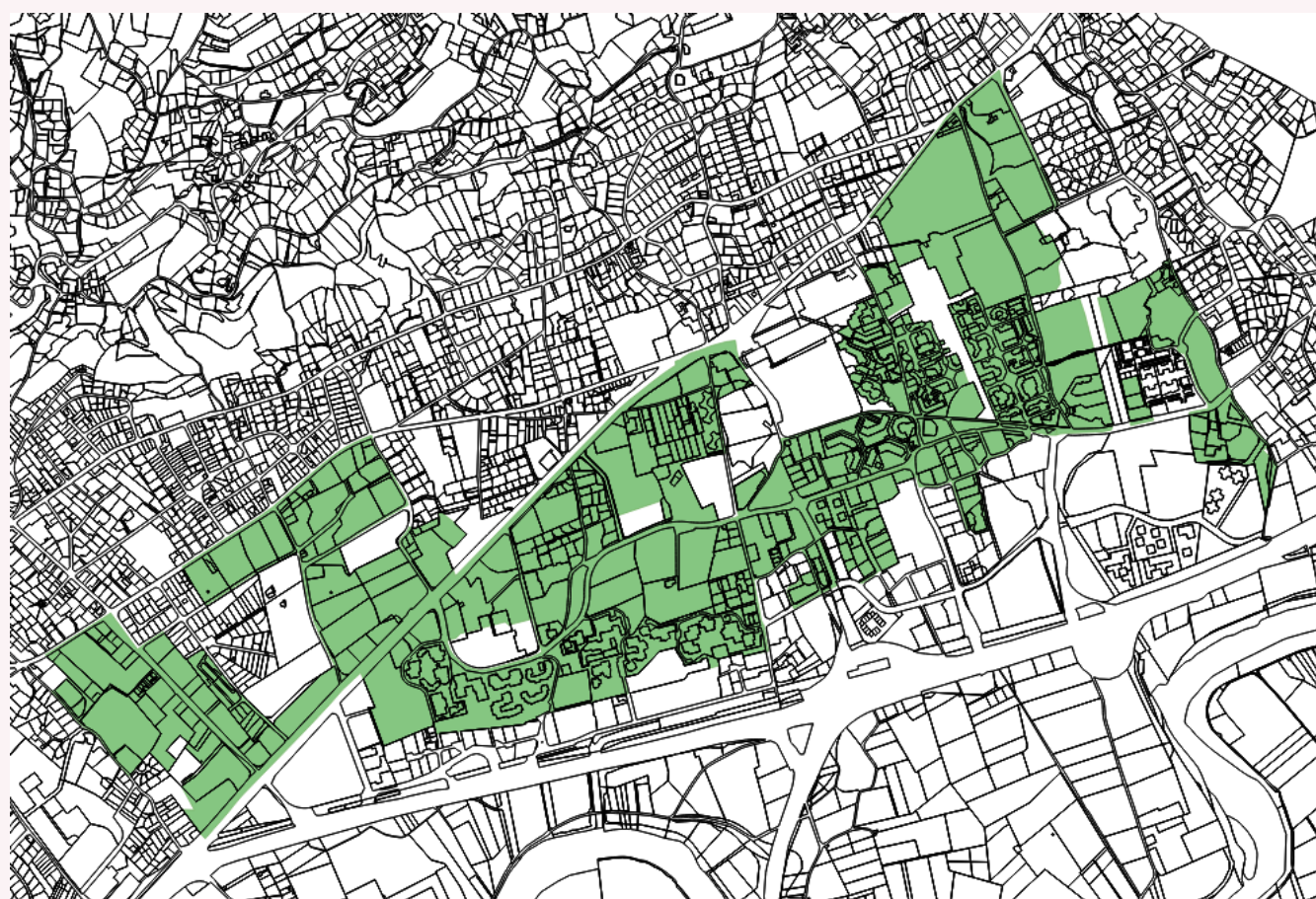
- > Hauteur maximum de 24 m dans le périmètre figurant au Plan (D1) des Formes Urbaines-Hauteur



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan biotope

- > Pleine terre minimale majorée de 10 points dans les zones UC1a et UC2a à Meylan, soit :
 - Lorsque l'unité foncière est $< 500 \text{ m}^2$: au moins 30% de la superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - Lorsque l'unité foncière est $> 500 \text{ m}^2$ et $< 1000 \text{ m}^2$: au moins 35% de la superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - Lorsque l'unité foncière est $> 1000 \text{ m}^2$: au moins 40% de la superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.



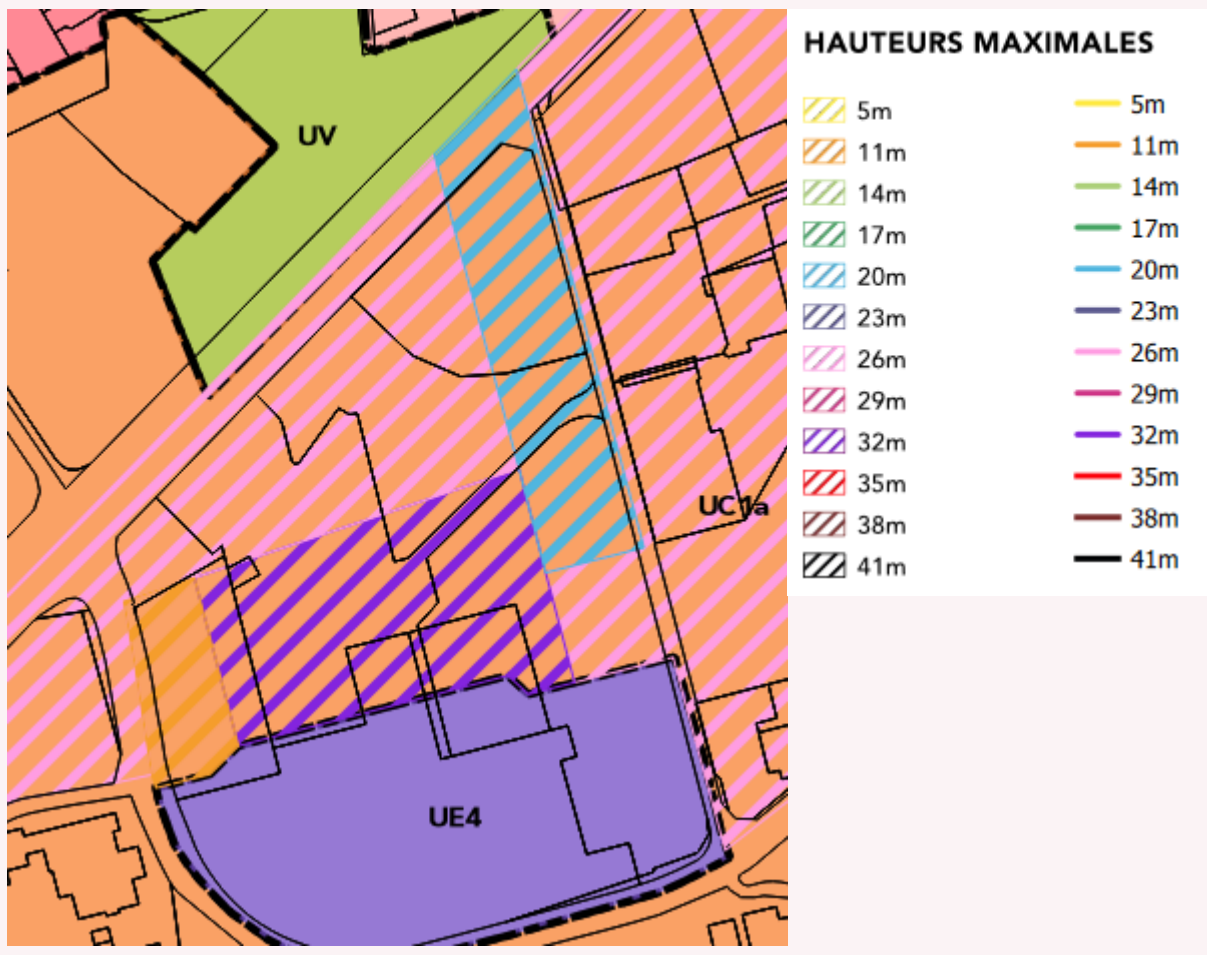
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Le projet PLM

Le secteur PLM a fait l'objet d'une concertation et de la définition d'un projet qui ont abouti à un épandage à 4 degrés : R+1, R+5, R+7, R+9. Cet épandage ne peut être respecté et mis en œuvre avec les règles de hauteur de la zone UC1. Pour permettre le projet tout en respectant les objectifs du SCoT d'intensité urbaine dans ce secteur, et en atteignant les objectifs de mixité sociale, les règles alternatives suivantes ont été établies dans le périmètre figurant au Plan (D1) des Formes Urbaines-Hauteur :

- > Hauteur maximum de 11 m le long de l'avenue du Vercors,
- > Hauteur maximum de 26 m le long de l'avenue du Verdun pignon sur l'Avenue du vercors compris
- > Hauteur maximum de 20 m le long de Chemin des Sources, pignon sur l'Avenue de Verdun compris
- > Hauteur maximum de 32 m dans le cœur d'îlot



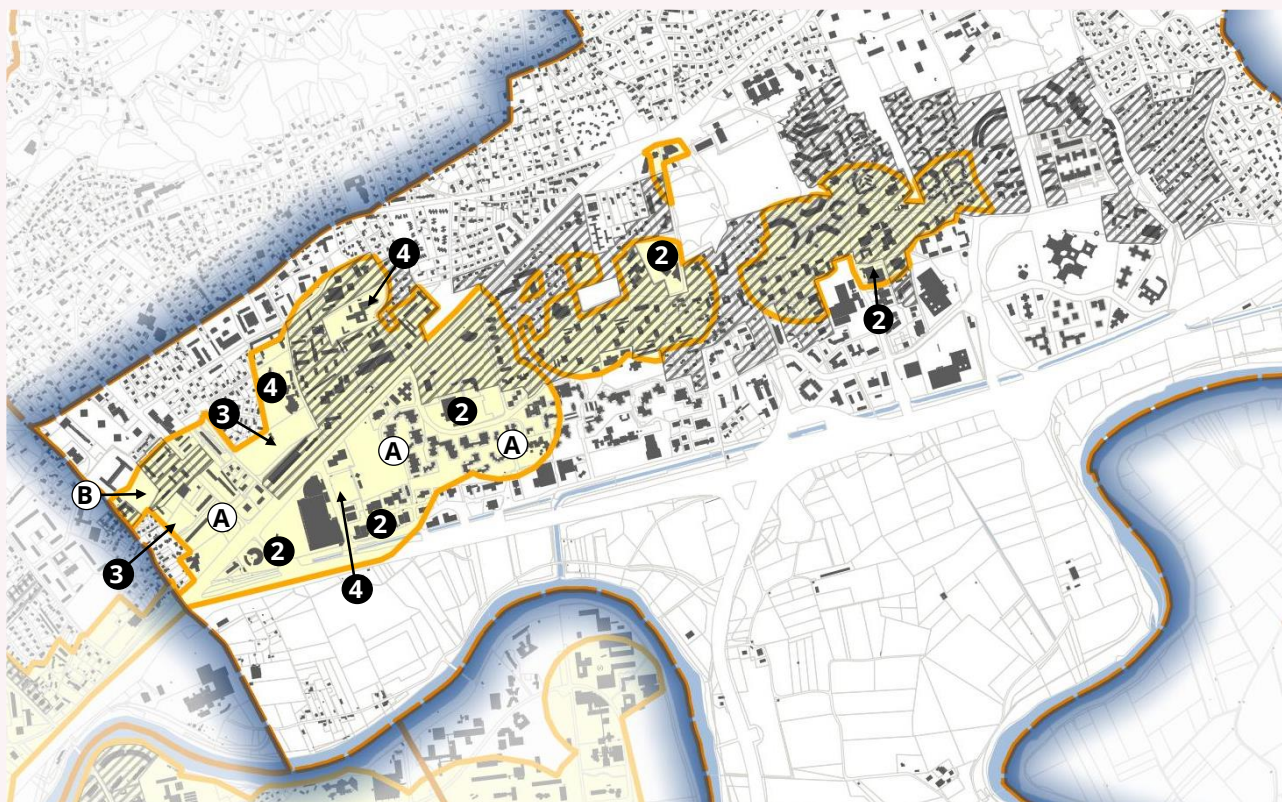
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GRéG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants et à proximité des arrêts projetés pour des futures lignes afin de permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Meylan, il s'agit de la ligne actuelle Chrono 1 et de la future ligne BNHS Grenoble-Meylan.

Conformément aux orientations du SCoT, le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT



Les secteurs ayant été retirés du périmètre d'intensification urbaine sont les suivants :

- > Des zones à vocation d'activités économiques situées entre l'avenue de Verdun et l'A41 ou encore le long de l'avenue du Vercors, classées UE1 ou UE4 ②
- > Des parcs urbains (parc des Aiguinards, parc des Léchères), classés en UV ③
- > Des zones d'équipements collectifs, classées en UZ1 : gymnase des Aiguinards, espaces sportifs, cimetière de Montfleury... ④

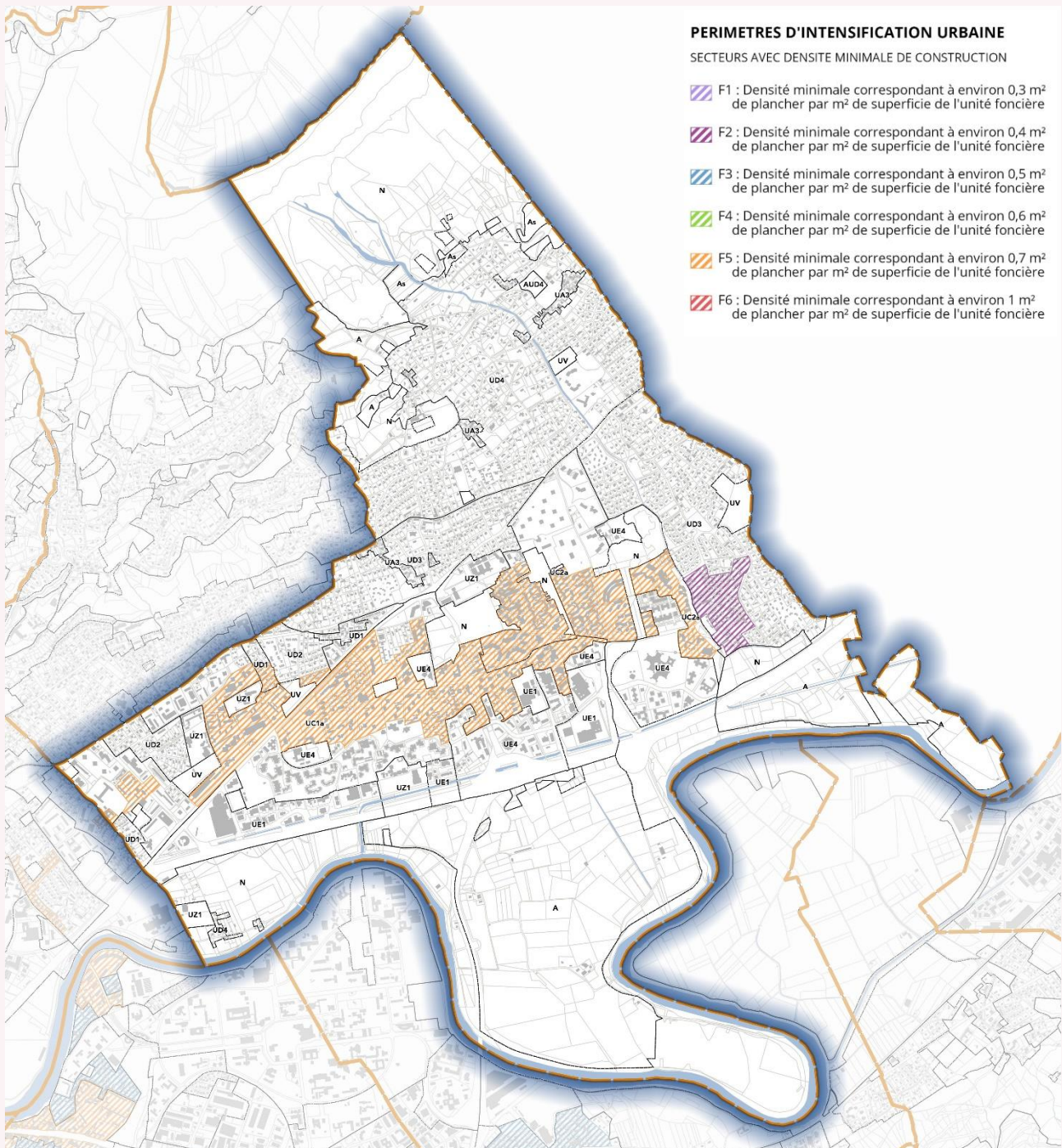
D'autres secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine au regard de circonstances locales particulières. Il s'agit :

- > De secteurs situés dans le bas de la commune, soumis à des risques naturels au titre du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère, nécessitant de limiter l'artificialisation des sols (A),
- > D'un secteur où sont présents de nombreux arbres protégés au titre des espaces boisés classés (B)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Meylan est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher de logement par mètre carré d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de la ligne de Chrono 1 et la future ligne du BHNS sont classés majoritairement en zones UC1, UC1a, UC2a et UD2, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale. Cependant, ponctuellement, un niveau de densité F2 a été délimité sur le secteur de Charlaix afin de prendre en compte le tissu urbain existant, à l'écart des centralités, classé en UD3.



REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

La commune de Meylan compte **14,59 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017**, soit un manque de 873 logements sociaux au regard de la loi SRU. Pour atteindre et maintenir de façon pérenne 25 % de logements locatifs sociaux, il est prévu d'une part une programmation dans les secteurs de projets de densification urbaine, et d'autre part un secteur de mixité sociale élargi de façon à ce que le taux ne soit pas dégradé par les mécanismes de division foncière.

Rappel des orientations du PADD

- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Déclinaisons communales

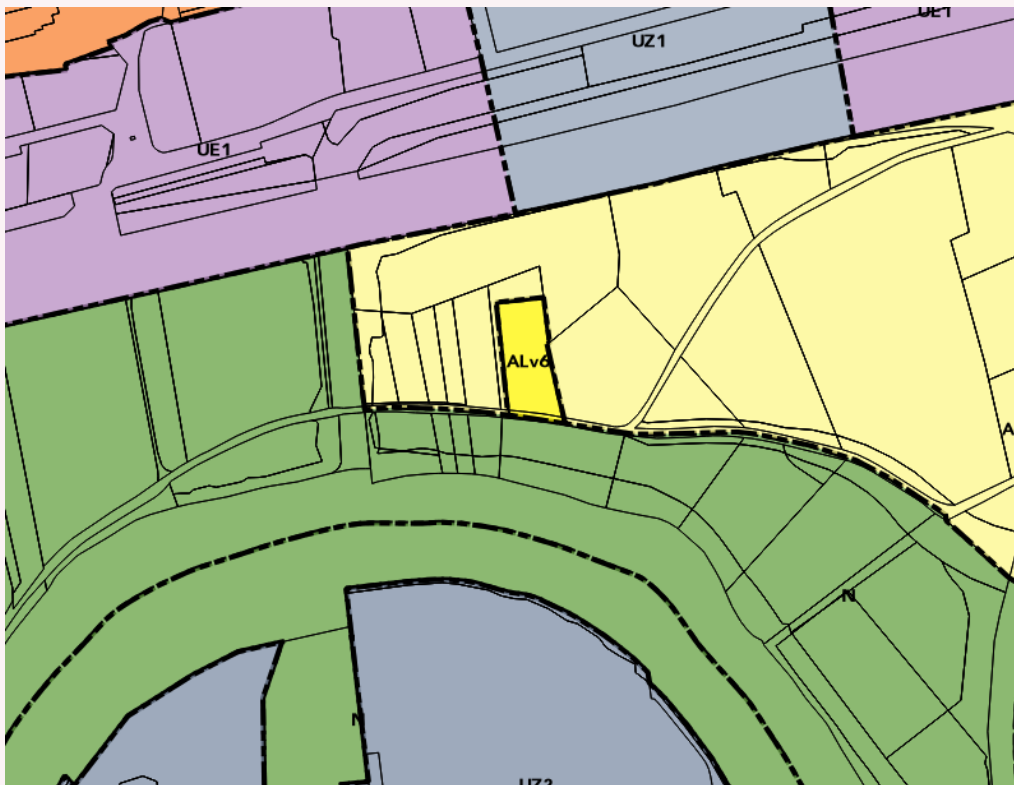
- Délimiter des secteurs où devront être implantés des logements locatifs sociaux selon une programmation établie (cf Encart portant sur la justification relative à la mixité sociale)
- Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble des zones urbaines mixtes, hormis sur les secteurs de projet déjà concernés par une programmation et les secteurs où l'urbanisation doit être limitée. Afin d'éviter la dégradation du taux de logement social, cette disposition s'étend à tous les secteurs disposant de gisement y compris ceux où l'urbanisation doit être limitée.
- Encadrer l'aire de séjour du chemin de l'Île d'Amour en zone agricole (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au STECAL)

Traduction réglementaire

- **Atlas (C2) de la mixité sociale : inscription de 5 servitudes de mixité sociale (emplacements réservés) sous forme d'emplacements réservés pour permettre :**
 - Dans le secteur de projet de PLM, un ERS prescrit la réalisation d'un programme d'au moins 175 LLS ou 12 250 m² de surface de plancher dédiées aux logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI et 10% maximum de PLS
 - Dans le secteur de projet Société Générale, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 50 LLS ou 3500 m² de surface de plancher de LLS dont 40% de PLAI
 - Dans le secteur de projet Dolphin, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 10 LLS ou 700 m² de LLS dont 40% de PLAI
 - Dans le secteur de projet KPMG, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 55 LLS ou 3850 m² de surface plancher de LLS dont 40% de PLAI
- **Atlas (C2) de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) obligeant à la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher, sur les zones urbaines mixtes UC1, UC2, UD1, UD2, UD3 et UD4.**
- **Classement du STECAL en ALv6 pour l'aire de séjour des gens du voyage**

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le STECAL ALv6 est délimité en bordure de zone agricole et de l'Isère, à proximité de l'échangeur entre l'A41 et la RN87 et du parc de l'Île d'Amour. L'aire de séjour est accessible par le chemin du même nom. Elle est déjà existante dans un site sans installations agricoles ou sylvicoles à proximité, et visible depuis l'A41. Le site est soumis à des risques d'inondation RI. Le STECAL ALv6 a pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 20 unités, les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil ou de séjour. Le STECAL ALv6 représente une superficie d'environ 3 600 m². Au regard de sa surface et de ses capacités limitées à 20 unités, il n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone A.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

> Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 14,6 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

97 logements sociaux manquants par an à rattraper soit environ 680 logements locatifs sociaux* sur la période 2019-2025

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **380 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : environ 1 510 sur 12 ans)

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

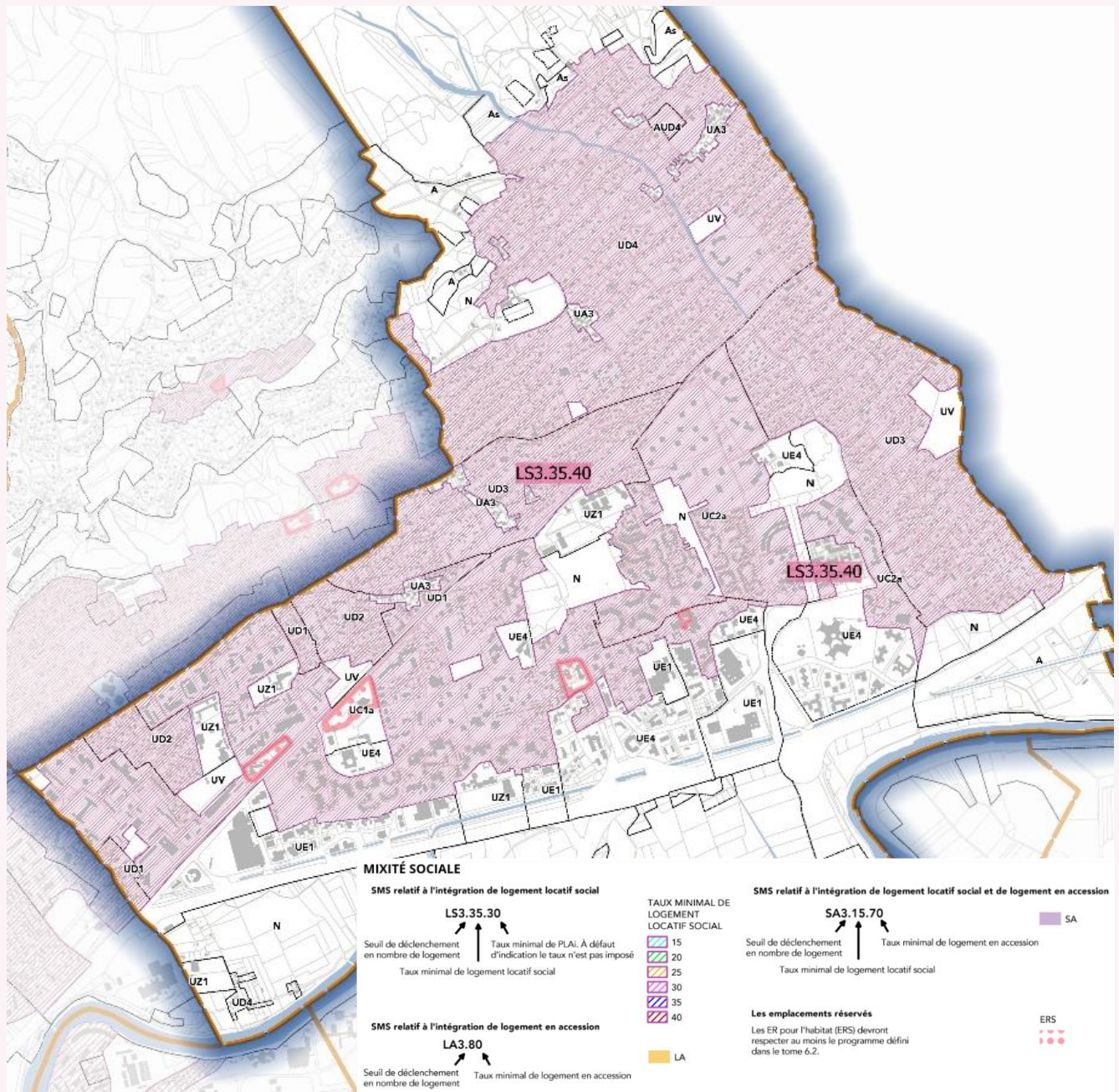
Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
PLM : 175 LLS Société Générale : 50 LLS KPMG : 55 LLS Dolphin : 10 LLS Total de 290 LLS	Secteurs où il est estimé qu'une évolution des formes urbaines est possible et probable : UC1 = 215 LLS

Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Site de Pharma : 122 LLS Pharma Nord : 34 LLS Mairie : 62 LLS Crèche : 24 LLS Terrain de foot : 160 LLS Potentiel de programmation à moyen et plus long terme : environ 400 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers inclus en zone urbaine mixte UD1, UD2, UD3 et UD4, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 130 logements . <i>UD1 : 16 LLS, UD2 : 11 LLS, UD3 : 72 LLS, UD4 : 30 LLS</i>	Avec un objectif de 4 logements / an = environ 48 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 1 083 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD1, UD2) est de 5% compte tenu de la capacité de mutation limitée de ces zones : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti. Un secteur de mixité sociale a été délimité sur des zones UD3 et UD4 car des fonciers non bâtis de taille significative permettent de réaliser des opérations mixtes.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE

INOVALLEE

Au cœur de la branche Nord-Est, à proximité du CHU de La Tronche et du Campus universitaire de Saint-Martin-Hères, **la technopole d'Inovallee** implantée sur les communes de Meylan et de Montbonnot-Saint-Martin concentre les emplois dans la branche industrielle dédiée notamment aux commerce, transports et services. La technopole s'insère dans une continuité de tissu économique qui englobe Buclos et Grand Pré, Carronnerie, et au-delà sur la Tronche le secteur des Sablons. La nature des activités économiques initialement implantées sur Inovallee se diversifie passant de la haute technologie à une part de plus en plus importante de services et d'activités tertiaires, en particulier sur son secteur Nord en dynamique de renouvellement urbain.

Par ailleurs, les activités commerciales, de bureaux et le logement peuvent faire pression et faire disparaître les sites économiques de production, pourtant stratégiques pour la commune et la Métropole. Le secteur abrite pourtant d'importants pourvoyeurs d'emplois : Rolls-Royce, Roche Diagnostic, etc., et les capacités productives de ce pôle économique doivent être maintenues, y compris lors du turn-over d'entreprises, inévitable à long terme. D'importantes problématiques d'inondations marquent le sud d'Inovallee ce qui permet aujourd'hui de protéger le potentiel qui sera à réorganiser à moyen terme, en particulier sur Carronnerie qui pourra étudier un nouveau format urbain plus intégré à l'avenir.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver les capacités d'accueil pour les activités économiques dans les zones dédiées et favoriser le développement de capacités d'accueil pour les activités productives
- Accroître la performance du modèle de développement économique de la métropole et notamment poursuivre le développement et la qualification des sites stratégiques dédiés au triptyque « université / recherche / industrie »
- Conforter l'organisation de la branche Nord-Est par la mise en œuvre d'un urbanisme résilient, permettre au technopole d'Inovallee de se renouveler
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises et notamment garantir l'offre de foncier économique par la préservation des espaces économiques dédiés existants, le renouvellement économique des sites en fin de cycle et l'optimisation foncière et la densification des sites existants
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement
- Encadrer l'implantation de commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives

Déclinaisons communales

- Conforter la vocation économique tertiaire et technologique du technopole Meylanais
- Maintenir les capacités productives du technopole d'Inovallée et des sites économiques qui s'y rattachent, y compris le secteur Carronnerie
- Améliorer la qualité paysagère et la végétalisation dans les espaces dédiés à l'activité économique
- Accompagner les projets dans un urbanisme résilient

Traduction réglementaire

- Classement en UE4 du technopole d'Inovallée, du sud de PLM et de Maupertuis
- Classement en UE1 de secteurs dédiés à la production dans Inovallée
- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale pour le secteur Carronnerie** permettant l'implantation de commerces de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximum de 4000 m² par établissement
- Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « ville-parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »
- OAP risques et résilience

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	243,1
Zones naturelles	353,9
Zones urbaines	667,7
Zones à urbaniser indicées	1,2
Zones à urbaniser strictes	0,0



2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

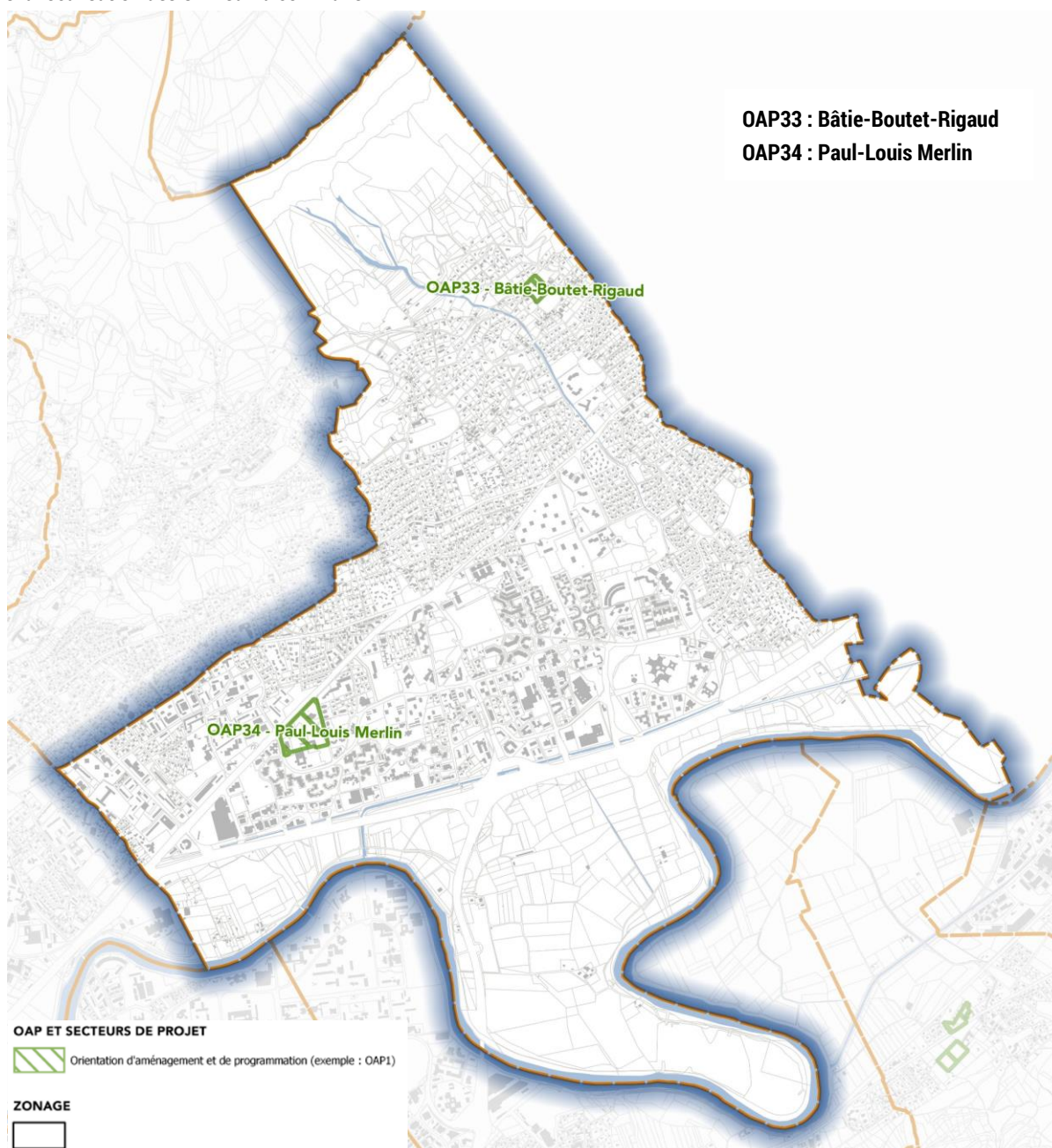
INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de retrouver un dynamisme démographique, de maintenir le caractère de ville nature de la ville de Meylan, les OAP sur la commune de Meylan permettent d'appréhender l'aménagement de deux sites dans leur ensemble (PLM et Rigaud).

Le projet du site de PLM participe à un effort de construction et de densification important en cœur de ville avec une part importante de logements locatifs sociaux, dans un secteur bien desservi par les transports en commun. L'OAP doit permettre de répondre aux enjeux importants de paysage et de maillage.

L'OAP du site Rigaud doit permettre de répondre aux enjeux de maîtrise de la densification dans un secteur du Haut-Meylan, comportant des enjeux paysagers importants ainsi que des problématiques fortes de ruissellement et d'accès.

Carte de la localisation des OAP sur la commune



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 33 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BATIE-BOUTET-RIGAUD »

CONTEXTE ET ENJEUX

Localisé sur les hauteurs de la commune, à proximité du versant boisé de Chartreuse, le site « Bâtie-Boutet-Rigaud » correspond à une prairie inscrite dans une grande propriété bourgeoise entourée d'un parc, implantée en belvédère sur la vallée. Il s'insère dans l'ambiance paysagère de coteau résidentiel du Haut-Meylan, caractérisée par une trame végétale constituée de coulées vertes nord-sud, sillonnée de torrents de montagne, par une végétation arborée dominante et par la présence de noyaux bâtis anciens et de grandes propriétés nobiliaires. Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce site (1,16 ha) reposent sur l'insertion des constructions nouvelles dans le paysage du coteau et dans le Domaine Rigaud.

Localisation du site



Localisation du site « Bâtie-Boutet-Rigaud » dans la trame paysagère de Meylan. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP 33



ORGANISER LE PROJET AUTOUR D'UNE AMBIANCE DE «PRAIRIE HABITÉE»

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PRINCIPE D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE PRAIRIE AVEC DES FACADES OUVERTES SUR LA PRAIRIE
- PRINCIPE D'ACCROCHE PONCTUELLE DES FACADES SUR LE MUR D'ENCEINTE EN PIERRE
- AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES EXTÉRIEURS EN GLISSIÈRES VÉGÉTALES AUX MOTIFS PRODUCTIFS AGRICOLES (VERGERS, JARDINS POTAGERS) SUPPORT DE PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À CRÉER

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ALLÉE CIRCULÉE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
- POCHES DE STATIONNEMENT À AMÉNAGER SOUS VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT**
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

S'INSÉRER DANS UNE PROPRIÉTÉ BOURGEOISE ET DANS UNE AMBIANCE VILLAGEOISE DE COTEAU RÉSIDENTIEL

- PRINCIPE DE POROSITÉ VISUELLE À GARANTIR
- CADRAGE VISUEL SUR LE PARC DU DOMAINE RIGAUD ET SUR LE MASSIF DE BELLEDONNE À PERMETTRE
- MUR D'ENCEINTE EN PIERRE À VALORISER
- RUELLES EXISTANTES AU CARACTÈRE VILLAGEOIS, SUPPORTS DE CHEMINEMENTS PIÉTONS
- ENSEMBLE PATRIMONIAL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU DOMAINE RIGAUD À VALORISER (MAISON BOURGEOISE ET PARC)
- NOYAU BÂTI ANCIEN (MAISONS VILLAGEOISES, BÂTISSÉS)
- Pré Catlan
- ARRÊT TSCP

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment valoriser les points de vue sur le grand paysage)
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire (notamment assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment s'appuyer sur les infrastructures vertes telles que les noues, cuvettes végétalisées, etc. pour la canalisation des écoulements avec des parcours à moindres dommages).
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)

Le site de projet correspond à une prairie en pente douce, implantée en partie haute du Domaine Rigaud, historiquement dédiée à la production agricole. Le site fait aujourd'hui partie de la propriété du Domaine Rigaud et se trouve cerné de hauts murs de pierre. Le Domaine Rigaud est identifié comme un espace relai de biodiversité en milieu urbain et comme la dernière grande propriété bourgeoise conservée sur la commune de Meylan. Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère du coteau résidentiel du Haut-Meylan.

Les orientations suivantes de l'OAP Bâtie-Boutet-Rigaud sont cohérentes avec le PADD :

- Composer avec les éléments patrimoniaux et paysagers du site
- S'insérer dans l'ambiance paysagère villageoise du coteau résidentiel du Haut-Meylan
- Prendre en compte le risque de ruissellement sur versant

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement constitue un gisement important dans le Haut de Meylan. Compte-tenu des pentes fortes, des risques naturels, des difficultés d'accès et de circulation, une faiblesse des transports en commun et des difficultés de réseaux qui se traduisent par des dysfonctionnements d'eaux pluviales, de nouvelles constructions peuvent générer des difficultés supplémentaires.

Le projet ne concerne alors qu'une partie du tènement foncier du Domaine Rigaud : la prairie. Il doit permettre l'insertion de constructions nouvelles dans un cadre paysager retranscrivant une ambiance de « prairie habitée » mettant en valeur le parc du Domaine Rigaud. Il s'implante en bordure du chemin du Boutet et devra s'insérer dans le tissu bâti existant des coteaux de Meylan.

Une vision d'ensemble du projet est nécessaire afin de tenir compte d'une part du patrimoine bâti et paysager existant et des risques de ruissellement sur versant, d'autre part afin d'avoir un aménagement cohérent des espaces extérieurs, de l'accès et des stationnements.

Le projet doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir la bonne insertion paysagère et architecturale de l'opération dans le Domaine Rigaud (permettre un projet de qualité inséré dans un cadre paysager retranscrivant une ambiance de « prairie habitée »), et pour réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → La zone AUD4 comprend en particulier les dispositions permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. → Le zonage AUD4 reprend les règles volumétriques de la zone UD4 afin de permettre la construction de logements dans des volumétries cohérentes avec l'environnement du Haut-Meylan et tenant compte des risques de ruissellements sur versant → Prescriptions paysagères sur le périmètre de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> · Mur et clôture remarquable · Boissements et bosquets intéressants → Prescriptions paysagères sur le périmètre du <u>Domaine Rigaud</u> : <ul style="list-style-type: none"> · Parc de niveau 2 · Boissements et bosquets en EBC · Bâti domestique intéressant · Pièces d'eau du parc (cascade, bassin, dispositif d'alimentation en eau) → Un Secteur de mixité sociale prescrivant pour les opérations de plus de 3 logements un taux de 35 % de logements locatifs sociaux
--	--

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Composer avec les éléments patrimoniaux et paysagers du site

Le Domaine Rigaud correspond à une grande demeure bourgeoise, associée à des dépendances, insérée dans un parc arboré cerné de hauts murs de pierre. Cet ensemble patrimonial bâti et paysager est répertorié dans l'inventaire du patrimoine de la commune (niveaux 1 et 2), et les masses boisées sont classées (EBC).

La maison et le parc, sont orientés en belvédère sur la vallée, et tournés vers le noyau bâti ancien du quartier .et Ils fonctionnent indépendamment de la prairie et des dépendances, implantées à l'arrière, en partie haute du terrain.

Le site de projet correspond à la prairie en pente douce, située dans la partie haute du Domaine, à l'angle des chemins du Boutet et de la Bâtie. Cette prairie, historiquement dédiée à une production agricole, n'était pas comprise dans l'enceinte de la propriété et tenait lieu d'espace de présentation du parc. La prairie est aujourd'hui cernée de hauts murs de pierre, une haie d'arbustes a été plantée en son centre. Le mur a été arasé le long du chemin de la Bâtie afin d'offrir des vues sur le massif de Belledonne. Une rupture de pente de 4m environ sépare le chemin du Boutet du site.

L'accessibilité au site est contrainte car sa desserte se fait par des ruelles en pente, aux gabarits étroits. Trois accès véhicules sont existants dans l'enceinte de murs en pierre, en partie basse de la propriété. En raison de leur caractère patrimonial, ceux-ci devront être préservés. Un nouvel accès véhicules à la prairie est à créer par l'ouest, sur le chemin de la Bâtie.

- > Il est nécessaire d'insérer les constructions nouvelles dans un cadre paysager retranscrivant une ambiance de « prairie habitée » afin de valoriser le patrimoine du Domaine Rigaud (la maison bourgeoise et son parc).
- > L'OAP expose les conditions permettant de « composer avec les éléments patrimoniaux et paysagers du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions nouvelles s'implanteront en partie haute du Domaine Rigaud, le long du chemin du Boutet, et s'inséreront dans la prairie existante, aménagée comme un espace paysager commun, contribuant à marquer une transition préservant l'ensemble patrimonial cohérent formé par la maison bourgeoise et son parc. Leurs façades sud-est seront largement ouvertes sur la prairie. → Le parti d'aménagement paysager de la prairie se structurera autour de motifs ruraux (vergers d'arbres fruitiers, vignes, jardins potagers) définissant des glissières végétales disposées entre les masses bâties. L'emploi d'éléments de végétation bas contribuera à la mise en valeur des masses boisées du parc du Domaine Rigaud et des constructions nouvelles. Le motif du verger pourra être employé pour qualifier les espaces de stationnement.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent l'ensemble patrimonial architectural et paysager du domaine Rigaud et les murs d'enceinte de la propriété à valoriser, le principe d'insertion des constructions dans la prairie avec des façades ouvertes sur la prairie à respecter, l'aménagement paysager des espaces extérieurs en glissières végétales, employant des motifs productifs agricoles (de types vergers d'arbres fruitiers, jardins potagers) à créer

Règlement (écrit et graphique)

- *Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser le projet autour d'une ambiance d'une « prairie habitée » et ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers*
- *En complément, des prescriptions paysagères protègent le patrimoine sur le périmètre de l'OAP :*
 - *Mur et clôture remarquable*
 - *Boisements et bosquets intéressants*
- *Prescriptions paysagères sur le périmètre du Domaine Rigaud :*
 - *Parc de niveau 2*
 - *Boisements et bosquets en EBC*
 - *Bâti domestique intéressant*
 - *Pièces d'eau du parc (cascade, bassin, dispositif d'alimentation en eau)*

S'insérer dans l'ambiance paysagère villageoise du coteau résidentiel du Haut-Meylan

Le Domaine Rigaud est bordé dans sa partie sud et à son extrémité nord-ouest par des noyaux bâtis historiques, constitués de maisons villageoises implantées à l'alignement, organisés autour de ruelles en pente bordées de murs de pierre définissent une ambiance villageoise. Ce ressenti est accentué par la proximité du versant boisé et par la taille importante des parcelles, qui créent une impression d'omniprésence du végétal au cœur du tissu bâti.

L'eau vive est un motif récurrent du coteau, à travers la présence de nombreux cours d'eaux et fontaines. De grandes demeures aux parcs comportant des masses arborées alimentés en eau ponctuent le coteau du Haut-Meylan et participent à la qualité paysagère des lieux.

Le Domaine Rigaud est identifié par la commune comme un espace relai de biodiversité en milieu urbain, et comme la dernière grande propriété bourgeoise conservée.

- > **Il est nécessaire de prendre en compte les tissus bâtis environnants, la pente, la présence forte du végétal ainsi que les points de vue sur le grand paysage.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « S'insérer dans l'ambiance paysagère villageoise du coteau résidentiel du Haut-Meylan ».**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions nouvelles s'implanteront derrière le mur d'enceinte de la propriété bordant le chemin du Boutet. Celles-ci pourront présenter ponctuellement des éléments de façades en contact avec le mur de pierre, contribuant à sa mise en valeur et définissant ainsi un rapport à la rue construit, dans la continuité du noyau bâti ancien situé à l'ouest du site. → Un principe de porosité visuelle sera garanti entre les bâtiments et à travers les volumes bâtis, afin d'offrir des vues ponctuelles sur le massif de Belledonne ainsi que sur la prairie paysagée et sur le parc du Domaine Rigaud depuis le chemin du Boutet. → Les constructions seront d'expression architecturale contemporaine, contrastant avec le patrimoine bâti du Domaine Rigaud. Les volumes bâtis posséderont des toitures plates, des lignes épurées, et garantiront une grande porosité visuelle. Les façades posséderont, dans leur composition, une proportion importante d'espaces vides (larges ouvertures, loggias, patios) par rapport aux espaces pleins. Ces ouvertures offriront des jeux de cadrages et des fenêtres visuelles sur le grand paysage. Les façades pourront être parées de matériaux naturels appareillés (de type pierre, briques, etc.), en écho au caractère villageois du quartier. → Les constructions s'inscriront dans la pente douce du terrain. La topographie du terrain pourra être soulignée par des jeux de terrasses jardinées, accompagnées de murets. La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et pour la matérialisation des places de stationnement. → Un accès pour les véhicules est à créer dans le mur d'enceinte, par le chemin de la Bâtie, en partie ouest. Celui-ci pourra être envisagé face à l'allée des Orchidées. Une voie de desserte interne, traitée comme une allée circulée sera créée. Des poches de stationnement pour les véhicules pourront être disposées en accroche le long de cette allée et aménagées sous des vergers d'arbres fruitiers. → La topographie du terrain pourra être soulignée par des jeux de terrasses jardinées, accompagnées de murets. La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et pour la matérialisation des places de stationnement.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de porosité visuelle à garantir, le cadrage visuel sur le parc du domaine Rigaud et sur le massif de Belledonne à permettre, le noyau bâti ancien et les ruelles existantes au caractère villageois, supports de cheminements piétons. → Il figure également le principe d'accès véhicules à créer communiquant sur une allée de desserte interne, ainsi que les poches de stationnement à aménager sous des arbres fruitiers.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques, toutefois le règlement précise les normes de stationnement relatives au secteur S6. → En complément, l'OAP Paysage sur l'ambiance Coteau résidentiel participera à l'aménagement de qualité du projet

Prendre en compte le risque de ruissellement sur versant

Le site est localisé dans un secteur soumis à un aléa de ruissellement sur versant généralisé.

- > **Il est nécessaire de permettre l'écoulement de l'eau avec des parcours à moindres dommages intégrés au parti d'aménagement paysager du projet.**
- > **L'OAP expose les conditions pour « Prendre en compte le risque de ruissellement sur versant ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La localisation du site dans un secteur soumis à un aléa de ruissellement sur versant généralisé implique de trouver des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le traitement des eaux est à organiser en adéquation avec les données géotechniques et topographiques du site</i> → <i>Un parcours à moindre dommage aménagé entre les bâtiments est à prévoir. Celui pourra s'intégrer au parti d'aménagement paysager de la prairie et associer des noues végétales permettant d'infiltrer l'eau à un jeu de portillons communiquant sur le chemin du Boutet. Les vergers d'arbres fruitiers et la végétation basse permettront de retenir les eaux de ruissellement.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Pour l'ensemble du site, le schéma de l'OAP indique que l'aménagement paysager des espaces extérieurs servira de support de parcours à moindres dommages.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</i>



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 34 ET LES RÉGLEMENTS SUR LE SECTEUR DE PROJET « PAUL-LOUIS MERLIN »

CONTEXTE ET ENJEUX

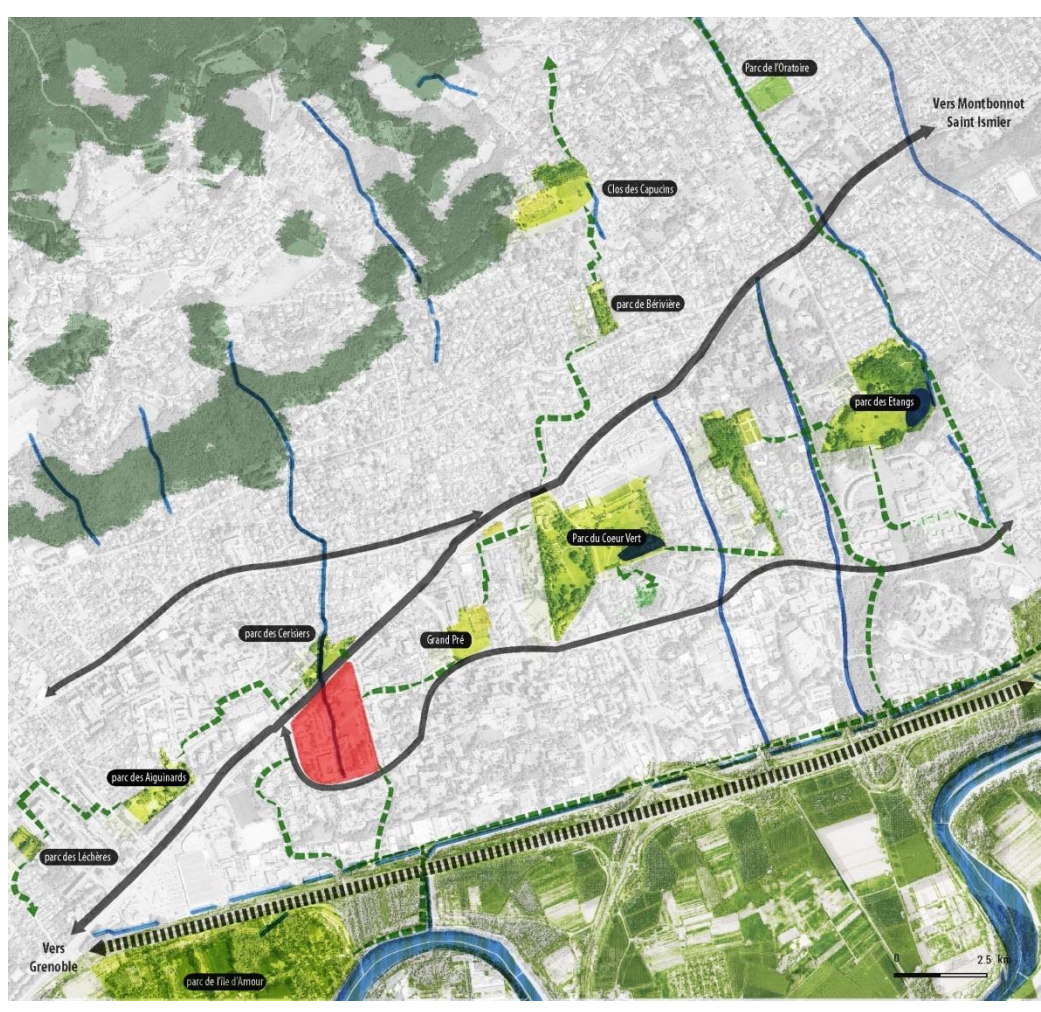
Une localisation stratégique identifiée dans la polarité nord-est métropolitaine

Le site « Paul-Louis Merlin » est identifié comme un site stratégique, en raison de sa taille et de sa situation en bordure de l'axe structurant de Verdun et de l'avenue du Vercors, et à proximité de pôles commerciaux, d'habitat et de services. Il a fait partie d'une réflexion plus large initiée par la ville de Meylan sur son « Cœur de Ville ». Sa forte visibilité et sa proximité avec d'autres sites de renouvellement urbain situés sur la commune ont nécessité un travail de concertation avec la population.

Un site inscrit dans la trame paysagère de Meylan et dans un tissu urbain de type « ville-parc »

La partie basse de Meylan se caractérise par une trame paysagère de type « ville-parc » constituée de coulées vertes nord-sud, d'une végétation arborée dominante, d'un réseau de parcs et de jardins familiaux, et de chemins de traverses est-ouest. Par son ouverture dans le cadre de sa mutation, le site Paul-Louis Merlin devient partie prenante de ce maillage végétal et piétonnier structurant le territoire communal.

Localisation du site



RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP 34



ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES MOTIFS PAYSAGERS DE LA VILLE PARC

- TRAME VÉRÉTALE EXISTANTE À VALORISER
- CLAIRIÈRES THÉMATIQUES À AMÉNAGER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES PARKINGS DANS UN «PARC HABITÉ»
- TRAME VÉGÉTALE À CONSTITUER
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

RENFORCER LA POROSITÉ DE L'ÎLOT ET LE CONNECTER AU COEUR DE VILLE

- CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS PIÉTON À CRÉER
- CHEMINEMENT PIÉTON EXISTANT
- PERMÉABILITÉ VISUELLE DIFFUSE À GARANTIR
- ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ARRÊT TCSP

ACCOMPAGNER ET VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU

- RU EXISTANT
 - NOUE À AMÉNAGER
- ### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
 - LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE À PRENDRE EN COMPTE
 - LIMITE DE ZONE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS À PRENDRE EN COMPTE

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales (notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville et valoriser les points de vue sur le grand paysage)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole (notamment, permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires)
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales
- Renforcer la résilience des espaces localisés aux abords de l'Isère, situés dans les zones exposées du territoire à des risques importants d'inondation et faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées et s'appuyer sur les « infrastructures vertes » telles que les noues, cuvettes végétalisées, haies, etc, pour la gestion des crues)

Le renouvellement urbain de ce site en bordure de l'axe structurant de Verdun et de l'avenue du Vercors est stratégique compte-tenu de sa situation en cœur de ville de la commune de Meylan. Les orientations suivantes de l'OAP Paul-Louis Merlin sont cohérentes avec le PADD :

- Organiser le projet autour des éléments paysagers du site
- Ouvrir le site Paul-Louis Merlin sur le Cœur de Ville de Meylan

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site Paul-Louis Merlin est situé en bordure de l'axe structurant de Verdun et de l'avenue du Vercors, position stratégique en cœur de ville de la commune de Meylan. Le site se situe dans le périmètre d'intensification urbaine du SCoT. Le projet de renouvellement urbain se conformera à la densité définie au SCoT, c'est-à-dire une densité minimale de 0,7.

En réponse aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), à l'horizon 2020, le projet prévoit la construction de logements, en accession privée, locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété répartis sur le site.

- > **Pour une bonne optimisation des constructions dans le respect la densité minimale, pour assurer la préservation et la valorisation de l'ossature végétale existante et pour une cohérence d'accès et assurer la porosité du site, il est nécessaire de prévoir une opération d'ensemble.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage UC1a afin de permettre une valorisation du potentiel affecté au logement, afin de rendre possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines dans un contexte très végétalisé ;
- Atlas des formes urbaines-Hauteurs (D2) prescrivant des hauteurs maximales différenciées sur le site (allant de R+1 à R+9)
- Prescriptions paysagères :
 - Alignement d'arbres en EBC le long de l'Avenue de Verdun sur le domaine public
 - 5 saules à conserver sur le tènement PLM
 - Boisements à préserver côté chemin des Sources et côté avenue du Vercors
- 1 ER mixité sociale prescrivant les réalisations respectives d'au moins 175 logements sociaux afin de contribuer au rattrapage SRU
- Un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de l'Avenue de Verdun et de l'avenue du Vercors

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Organiser le projet autour des éléments paysagers du site

Le site présente des qualités environnementales significatives liées à la présence d'une structure végétale mature, de prairies, et d'un ruisseau. Les ambiances de sous-bois ressenties à proximité des haies et l'alternance de clairières offrant des vues sur le paysage lointain contribuent à la qualité paysagère des lieux.

Cette ossature végétale importante est à valoriser. Les bosquets en lisière et la prairie centrale sont à préserver, les arbres isolés sur le tènement sont à protéger. Ces éléments participent à une ambiance de « parc habité ». En lien avec cette ossature végétale, le traitement des eaux pluviales ainsi que les allées « modes doux » internes au site sont à organiser.

Le site est impacté à trois niveaux par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isère :

- Sa partie nord, située en zone 1, est constructible
- Sa partie centrale, située en zone 2, est constructible sous conditions
- Sa partie sud, située en zone 3, est inconstructible et n'autorise que le maintien et le réaménagement du bâti existant, l'aménagement de voiries, d'espaces verts et l'implantation de bassins de compensation rendus nécessaires par la construction en zone 2.

La localisation du site sur un secteur soumis à un aléa faible de ruissellement sur versant, la saturation du réseau d'eaux pluviales et des exutoires du secteur nécessitent de trouver sur site des capacités importantes de régulation et d'infiltration des eaux pluviales.

- > Il est nécessaire de préserver et de valoriser les éléments paysagers du site pour son aménagement et de prendre en compte les risques d'inondation et de ruissellement.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« organiser le projet autour des éléments paysagers du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → L'ossature végétale existante est à valoriser (haies paysagères, alignements d'arbres feuillus) comme lisière et structure paysagère du site. → La prairie centrale doit être maintenue afin de préserver un bon équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, et le projet doit se structurer autour d'un jeu de clairières offrant des vues sur le grand paysage, valorisant les arbres isolés et offrant des usages et des ambiances variées. → Le ru existant situé en partie nord du site sera conforté dans sa fonction par un traitement paysager. → Le traitement des eaux pluviales doit être organisé en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant en créant un aménagement paysager alternant noues végétales et bassins de rétention. → Les constructions nouvelles sont à insérer dans ce cadre paysager retranscrivant une ambiance de « parc habité ». Des vues seront préservées entre les bâtiments pour ouvrir visuellement le cœur d'îlot sur la rue et éviter les effets de barrière visuelle. → Les voies de desserte internes au site sont à traiter comme des allées de parc circulées (dimensions, matériaux, couvert végétal) pour apaiser les flux automobiles liés au projet et favoriser le partage de l'espace entre usagers → Les parkings seront intégrés dans le parti d'aménagement « parc », comme des espaces de rencontres multi usages jalonnant des cheminements piétons connectés sur les entrées des bâtiments. Le linéaire de stationnement sera fractionné en alternant plantations et bosquets. Les surfaces imperméables seront limitées, de manière à favoriser l'infiltration. → La transparence visuelle et la fluidité des espaces verts du site seront favorisées en préférant la mise en œuvre de dispositifs paysagers de types fossés, haies, modelés de terrain, pour délimiter les différents espaces extérieurs communs et privés.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure la trame végétale existante à valoriser, les espaces de clairières à aménager, la trame végétale à constituer, le sens d'écoulement des eaux pluviales dans la pente à prendre en compte ainsi que les limites de zones inconstructibles et constructibles sous conditions à prendre en compte.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique prévoit des protections du patrimoine paysager qui figurent au plan de prescriptions des patrimoines bâtis, paysager et écologique. <ul style="list-style-type: none"> · Alignement d'arbres en EBC le long de l'Avenue de Verdun sur le domaine public · 5 saules à conserver sur le tènement PLM · Boisements à préserver côté chemin des Sources et côté avenue du Vercors → Le règlement écrit UC1a prévoit un minimum de surfaces végétalisées (35% avec pourcentage de pleine terre obligatoire en fonction de la surface du tènement) → Le règlement écrit prévoit la plantation des espaces de parkings à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. → L'OAP paysage et biodiversité sur l'ambiance Ville Parc définit des orientations qui participent à l'aménagement qualitatif du projet

Ouvrir le site Paul-Louis Merlin sur le Cœur de Ville de Meylan

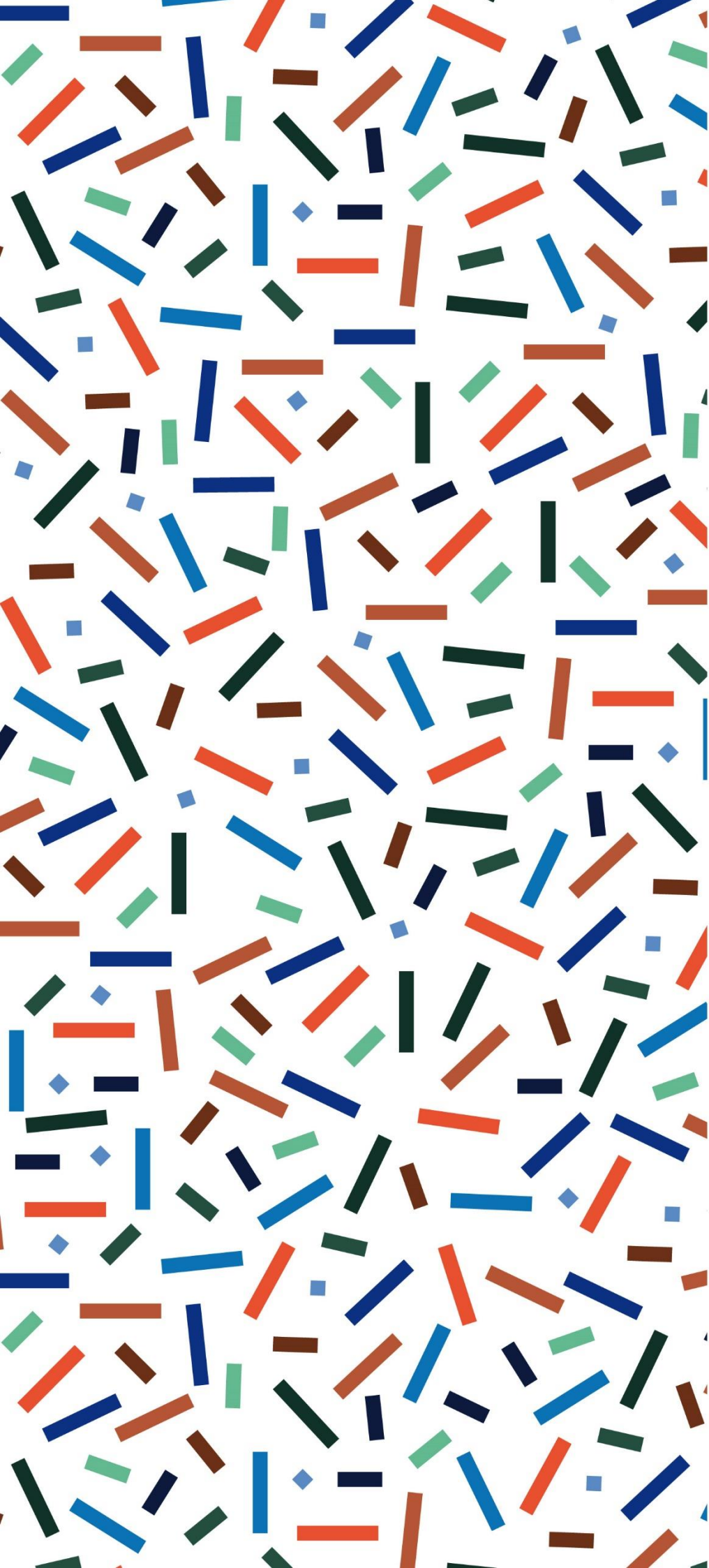
La partie basse de Meylan se caractérise par une trame paysagère de type « ville-parc » constituée de coulées vertes nord-sud, d'une végétation arborée dominante, d'un réseau de parcs et de jardins familiaux, et de chemins de traverses est-ouest.

L'ouverture du site doit devenir partie prenante de ce maillage végétal et piétonnier structurant le territoire communal. Cette ouverture se structure selon un axe piétons-cycles est-ouest et selon un axe piéton nord-sud. Ils se raccordent aux réseaux existant et projeté. Les accès véhicules sont prévus avenue du Vercors et chemin des Sources.

- > Il est nécessaire de rechercher des solutions de maillage piétons et cycles et de préconiser une ouverture visuelle du site.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« ouvrir le site » Paul-Louis Merlin » sur le Cœur de Ville de Meylan.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le site se connectera aux différents pôles d'équipements et au réseau de parcs de la commune par la création d'une perméabilité mode doux en lien avec les réseaux existants ou projetés. → La porosité du site se traduira par la création d'une traversée piéton-cycles sur l'axe est-ouest se raccordant aux réseaux existants. La liaison modes doux sur l'axe nord-sud sera aménagée sur le domaine public, chemin des Sources. → Un principe de transparence visuelle diffus sera appliqué pour rendre les espaces verts du projet visibles aux piétons circulant sur l'avenue de Verdun et sur la liaison piétons-cycles est-ouest. En partie nord du site, ce principe de transparence se traduira par un éclaircissement des taillis au pied de la haie arborée. Cette haie sera associée à une végétation basse. → Des accès pour les véhicules seront prévus sur l'avenue du Vercors et sur le chemin des Sources.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Les principes d'accès au site, et des cheminements « modes doux » et véhicules figurent sur le schéma de l'OAP. → Le principe de perméabilité visuelle est représenté sur le schéma afin de rendre visible les espaces végétalisés du site depuis l'avenue de Verdun.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers.





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr