

1

GT MEYLAN VILLE-PARC

Au terme de cette première année de travail, nous avons établi un constat et défini trois priorités.

Le constat est la confirmation que **le PLUi tel qu'il est défini aujourd'hui est incompatible avec l'objectif ville-parc de Meylan**. Les quartiers les plus récents sont loin de pouvoir être considérés comme ville-parc et confirment que le caractère ville-parc de Meylan se dégrade en comparaison aux quartiers plus anciens.

Le seul levier efficace pour préserver le caractère ville-parc de Meylan est le PLUi et pour cela nous avons orienté nos conclusions vers des suggestions réalistes que nos élus pourraient défendre lors d'une prochaine modification. Il est clair que cela passe aussi par une réduction significative des droits à construire sur la commune.

Nous avons identifié **trois axes prioritaires** qui sont peu ou pas pris en compte et qu'il convient de mettre en place et développer :

1. **L'aménagement de « perspectives allées »** : casser les alignements de façades, créer des emplacements réservés à la végétation, définir un plan directeur de cheminements
2. **La limitation de densité de secteur** : réduire les hauteurs, les emprises et augmenter les retraits par rapport au voisinage, garantir l'équilibre Construction-Végétation-Espace
3. **La préservation du patrimoine végétal** : protéger, planter, densifier la végétation et l'adapter au réchauffement climatique



CONTEXTE

Meylan s'est fortement urbanisée ces dernières années, et plus particulièrement dans les quartiers Malacher/Inovallée, le secteur PLM et plusieurs zones pavillonnaires. Les Meylanais se plaignent d'un excès de densification, de la détérioration de leur qualité de vie et de la dégradation du caractère ville-parc de la commune.

En février 2024, le groupe de travail Meylan Ville-Parc a été formé avec pour objectif de formuler des recommandations visant à préserver le modèle ville-parc de Meylan. Dans un premier temps, il lui était demandé de définir la ville-parc, puis de la caractériser à l'aide de critères et d'indicateurs mesurables.

METHODOLOGIE

Notre groupe comprend 12 membres des collègues habitants et associatifs et un élu référent, adjoint délégué à l'urbanisme et aux mobilités.

Le groupe présente un bon équilibre en termes de répartition des sexes, d'âges, d'expériences, de parcours professionnels et de sensibilités. Il reflète la population de la commune, avec des représentants de chaque quartier (résidentiel, collectif et économique en transformation) et de deux associations meylanaises apportant des perspectives plus spécifiques sur certains sujets.

Le groupe est très engagé, animé par un véritable désir de contribuer à la vie citoyenne, la conviction que le modèle de ville-parc de Meylan est en péril et l'opportunité d'élaborer des préconisations pour un plan d'action visant à corriger la trajectoire actuelle.

Entre février et novembre 2024, nous nous sommes réunis à 14 reprises en plus des sessions plénières. Nous avons échangé avec les services d'urbanisme de la mairie et consulté une vaste littérature disponible sur le sujet.

Après avoir défini la Ville-Parc et identifié ses critères et indicateurs, nous avons effectué une visite de quartier (Malacher-Inovallée) pour valider ces indicateurs sur le terrain. Nous en avons profité pour constituer une galerie de photos références illustrant les caractères ville-parc ou pas-ville-parc observables dans la commune et parfois au-delà.



DELIVRABLE 1 : DEFINITION

Une ville-parc est une ville dans laquelle chacun peut observer, entendre, sentir et profiter paisiblement de la richesse de la nature à proximité immédiate de son lieu d'habitation ou de travail.

Une Ville-Parc est ...

- **Arborée** : c'est le végétal qui domine le minéral et pas l'inverse. La ville parc œuvre pour la préservation de la nature et de la biodiversité. Les arbres, jardins et espaces naturels apportent bien-être, confort et fraîcheur.
- **Aménagée** : la ville-parc est bâtie pour les mobilités douces, la tranquillité et la cohabitation harmonieuse de chaque zone. Le bâti est respectueux de l'environnement. La nature reste proche et accessible en tout lieu.
- **Agréable** : elle est entretenue, désirée par les habitants, avec une densité raisonnable, le respect des vues, la valorisation des espaces, de l'eau et avec des cheminements ouverts qui appellent à la promenade et à la rencontre.

3

DELIVRABLE 2 : CRITERES ET INDICATEURS

Nous avons établi 9 critères et 34 indicateurs qui devraient guider tout projet d'aménagement ou de réhabilitation d'une ville-parc (que ce soit en secteur public ou privé). Les critères sont très naturels, voire de bon sens, et concernent essentiellement la qualité et la quantité du végétal, de l'espace et des cheminements. Quant aux indicateurs, nous les avons priorisés en fonction de leur potentiel impactant.

Les 12 indicateurs les plus impactants

1. Constructions planifiées à l'îlot et pas à la parcelle ; formes urbaines et épannelages adaptés
2. Les immeubles en retrait de la route avec masque végétal
3. Nombre d'arbres ajoutés nets, arbres coupés ou morts par programme
4. Des chemins ouverts, traversants, protégés et ombragés (à pied ou à vélo)
5. Équilibre Minéral-Végétal-Espace adapté et préservé pour chaque quartier/secteur (collectif, résidentiel, économique)
6. Niveau sonore, pollutions, gestions des risques
7. Surface de parcs, espaces verts et jardins; m² d'espace par habitant
8. Nombre d'arbres d'alignement, de parcs, de haies et de forêts
9. Pourcentage de surface ombrée à midi solaire (T & T+10 ans)
10. Des distances minimales entre arbres et bâti
11. Coefficient de Pleine Terre, hauteurs et Emprise au Sol (CES)
12. Nombre et gestion des Îlots de Chaleur Urbains (ICU)

9

DELIVRABLE 3 – CONTRIBUTION A LA CHARTE COMMUNALE D'URBANISME

Ayant établi ces indicateurs, nous nous sommes demandé comment une *charte communale d'urbanisme* pouvait être utile aux services de la mairie pour orienter les constructeurs vers des réalisations « ville-parc ».

Nos discussions avec les services nous ont permis de constater d'une part que la charte existante n'avait eu aucun impact et d'autre part que le nombre de documents réglementaires et notamment la nouvelle OAP paysage (Orientation d'Aménagement et de Programmation) étaient déjà assez nombreux et complexes.

La charte d'urbanisme communale peut être un outil complémentaire présentant une direction et une intention politique mais reste tout à fait insuffisante par rapport aux enjeux environnementaux et de santé publique. La nouvelle charte qui tiendra compte de nos préconisations se doit d'être une solution transitoire préparant la modification du PLUi.

DELIVRABLE 4 – NOS PRECONISATIONS

Pour préserver et conserver le caractère ville-parc de Meylan et répondre aux attentes des Meylanais, il faut changer la réglementation en considérant les leviers suivants :

- Création d'une **OAP sectorielle** spécifiant la ville-parc à Meylan
- Ajout d'**Emplacements Réservés (ER) pour végétalisation** le long des voies
- Modification du **plan des formes urbaines (Emprises et hauteurs)** en limitant les droits à construire sur certains secteurs.

Nous préconisons 3 axes prioritaires de modifications avec les recommandations suivantes :

1. Aménager la « perspective allée »

- a. **Végétaliser le long des voies** : Créer un espace végétal entre bâti et voirie avec un souci de cohérence ; introduire des emplacements réservés (ER) pour la végétalisation sur les secteurs privés et publics
- b. **Espacer** : Augmenter les retraits obligatoires le long des voies ; lutter contre l'effet rue de ville ; casser les alignements de façades ; utiliser l'épannelage ; séparer voies de circulation et espaces piétons ou cycles
- c. **Anticiper** : Définir un plan directeur de cheminements avec maillage et servitudes de passage ; Prévoir des espaces de stationnement suffisants, perméables et ombragés

2. Limiter la densité de secteur

- a. **Equilibrer** : Equilibrer *Constructions-Végétation-Espace* au niveau d'un secteur ; prendre en compte l'espace disponible (public ou pas) en bordure du projet pour déterminer les droits à construire ; conditionner ceux-ci à la taille de parcelle - plus la taille de projet est petite,

plus l'intégration avec l'environnement proche est importante et moins les hauteurs sont acceptables

- b. **Réglementer** : Définir les règles par rapport à l'environnement, au voisinage et non pas seulement à la parcelle ; limiter les ratios hauteur versus retrait ; augmenter les distances minimales requises entre constructions voisines, entre constructions et grands arbres et par rapport à la voirie ; augmenter et répartir les coefficients de pleine terre et de surfaces « ouvertes » (non-bâties).

3. Préserver le patrimoine végétal

- a. **Protéger** : Repérer les arbres (publics et privés) de la commune et les identifier individuellement ; protéger légalement avec le code de l'urbanisme (privilégier le classement EBC [L113-1], sinon utiliser l'article L151-23) ; protéger réglementairement dans le PLUi (et contrôler/verbaliser) ; protéger physiquement, avant et pendant le chantier, avec barriérage occultant et par repérage vis-à-vis de chaque réseau
- b. **Planter** : Anticiper les fins d'existence et programmer les remplacements ; identifier les natures de sols, les circulations d'eau et les rétentions ; prévoir les protections légales et réglementaires dès la plantation ; ajouter une protection physique pendant la période de croissance (arrosages, acclimatation et adaptation)
- c. **Densifier les 3 types de plantations** : *Boisements et haies naturelles* : s'inspirer de la méthode forestière PRO SILVA (sylviculture mélangée à couvert continu) ; *parcs et espaces-verts* : protéger les jeunes arbres du soleil du l'Ouest et du Sud par les plus anciens ; *arbres d'alignement* : la densification des alignements d'arbres permet le remplacement progressif
- d. **Adapter au réchauffement climatique** : S'inspirer des parcs du sud de l'Europe ; densifier pour l'ombre et l'humidité ; sélectionner des arbres du climat méditerranéen ; sélectionner génétiquement les espèces les plus adaptées ; identifier et caractériser les eaux souterraines ; redessiner les parcs anciens et les espaces-verts ; créer des mini réserves colinéaires et des réservoirs de protection contre l'incendie.

PERSPECTIVES

Nous allons continuer à explorer ces axes prioritaires et étoffer nos recommandations. Plusieurs projets à venir, la Serve, la pension de famille (allée de la Piat) et la maison des solidarités ont été annoncés à Meylan. Nous pensons apporter un *regard ville-parc* sur chacun d'eux et sur la modification numéro 3 du PLUi dont l'enquête publique est attendue début 2025.

