

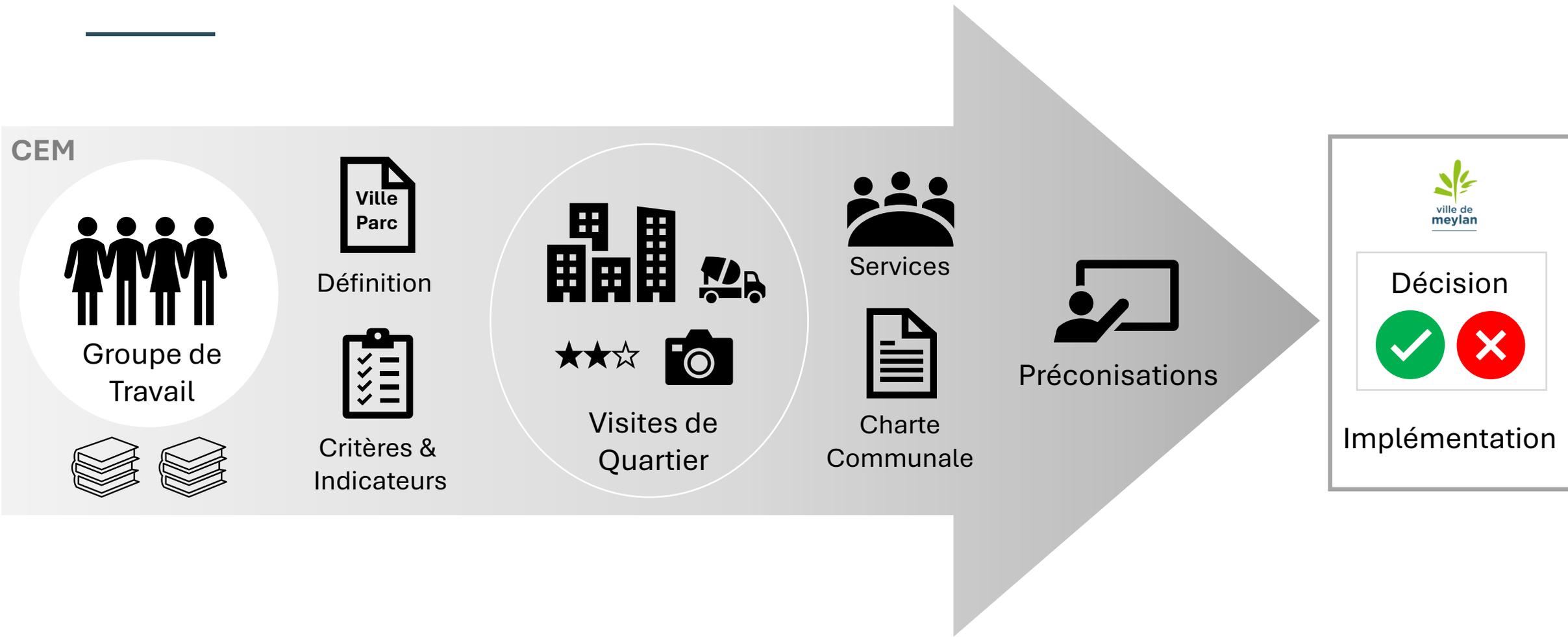
Meylan Ville Parc

Présentation complète

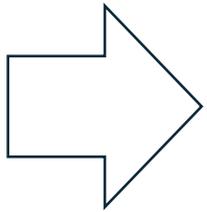
1 - Synthèse



La méthode



Définition



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.

La ville dans un parc.

*Une ville-parc est **arborée, aménagée, agréable.***

Conclusion - Préconisations

Le PLUi actuel est incompatible avec l'objectif ville-parc, on constate une dégradation sur les projets les plus récents.

Pourtant c'est **le seul levier efficace** pour préserver le caractère ville-parc de Meylan.

La charte d'urbanisme reste insuffisante par rapport aux enjeux environnementaux et de santé publique. Elle ne peut être qu'une solution transitoire préparant la modification du PLUi.

Nous avons orienté nos préconisations vers des suggestions réalistes autour de **3 priorités** que nos élus pourraient défendre lors d'une prochaine modification.

Cela passe aussi par une réduction significative des droits à construire sur la commune.





Nos 3 priorités

- 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** garantir l'équilibre Construction-Végétation-Espace, réduire les hauteurs et les emprises au sol, augmenter les retraits par rapport au voisinage
- 3. La préservation du patrimoine végétal :** protéger, planter, densifier la végétation, et l'adapter au réchauffement climatique

A word cloud of French terms related to urban green spaces and human environments. The words are arranged in a cluster, with 'arbres' and 'aménagé' being the largest and most prominent. Other significant words include 'végétation', 'cheminements', 'entretenu', and 'agréable'. Smaller words like 'haies', 'rencontres', 'loisirs', 'nature', 'silence', 'vues', 'fraicheur', 'promenade', 'humains', 'espaces', 'bien-être', 'fleurs', 'vert', 'ilots', 'respiration', and 'haies' are also present, all in various shades of green and black.

rencontres
respiration ouvert
haies cheminements loisirs
végétation silence nature
ilots arbres agréable
vert fleurs vues
bien-être aménagé fraicheur
espaces humains promenade

2- Définitions



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.

Les bienfaits de la ville-parc

- La ville-parc est un **outil de lutte contre le réchauffement climatique**. La ville parc apporte ombre et fraîcheur. Elle lutte contre les ilots de chaleur.
- La ville-parc, ouverte, traversante, et entretenue est un **outil de lien social**, de rencontre et de partage, intergénérationnel et trans-social.
- La ville-parc est un lieu de sport, de repos, de silence, de beauté, de bien-être et donc un **lieu de santé physique et mentale**.
- La ville-parc est un **havre de biodiversité**. Elle préserve des haies végétales, favorise la pollinisation, etc...

Périmètre de Meylan Ville-Parc

Ne pas confondre Meylan Ville-Parc et l'ambiance Ville-Parc de l'OAP Paysage et Biodiversité

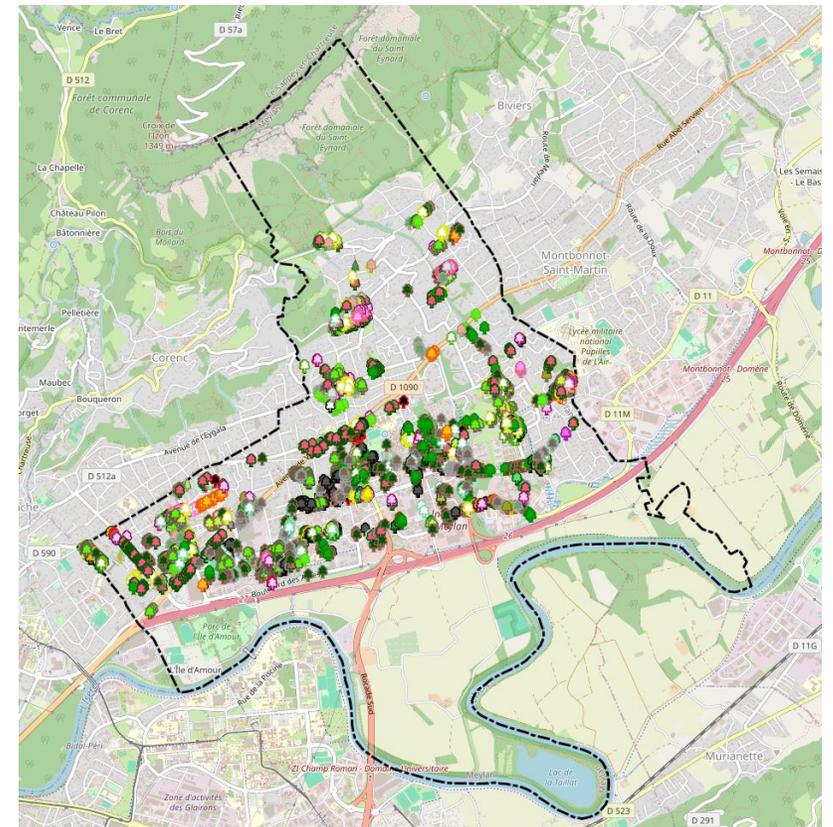
La notion de ville-parc est **une caractéristique essentielle** de la commune de Meylan qui fait partie de son identité

C'est un élément **rassembleur** pour tous les habitants qui y sont très attachés

Chaque quartier apporte **ses spécificités** et tous profitent de cet environnement commun

Meylan Ville-Parc s'étend **sur toute la commune**, de la plaine de la Taillat aux contreforts de la Chartreuse

Cependant, pour être pertinents et comparables, les indicateurs doivent être calculés sur la **partie urbanisée** de l'autoroute au haut du haut-Meylan



Carte du patrimoine arboré communal, <https://geo.meylan.fr/>

3- Critères et Indicateurs



Critères et indicateurs - Ville arborée

CRITERES	INDICATEURS
Une ville arborée	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'arbres d'alignement, de parcs, de haies et de forêts• Nombre d'arbres ajoutés nets, coupés ou morts par programme• Pourcentage de surface ombrée• Gestion prévisionnelle des arbres (à 25 ans)• Choix des essences, regroupements végétaux• Budget entretien et arrosage
Une ville qui disparaît sous la végétation	<ul style="list-style-type: none">• Des arbres plus haut que les maisons (limitation des hauteurs)• Les immeubles en retrait de la route avec masque végétal• Des haies arbustives plutôt que des palissades ou claustras• Des distances minimales entre arbres et bâtis• Prise en compte des réseaux hydrographiques souterrains pour la construction de nouvelles trames vertes

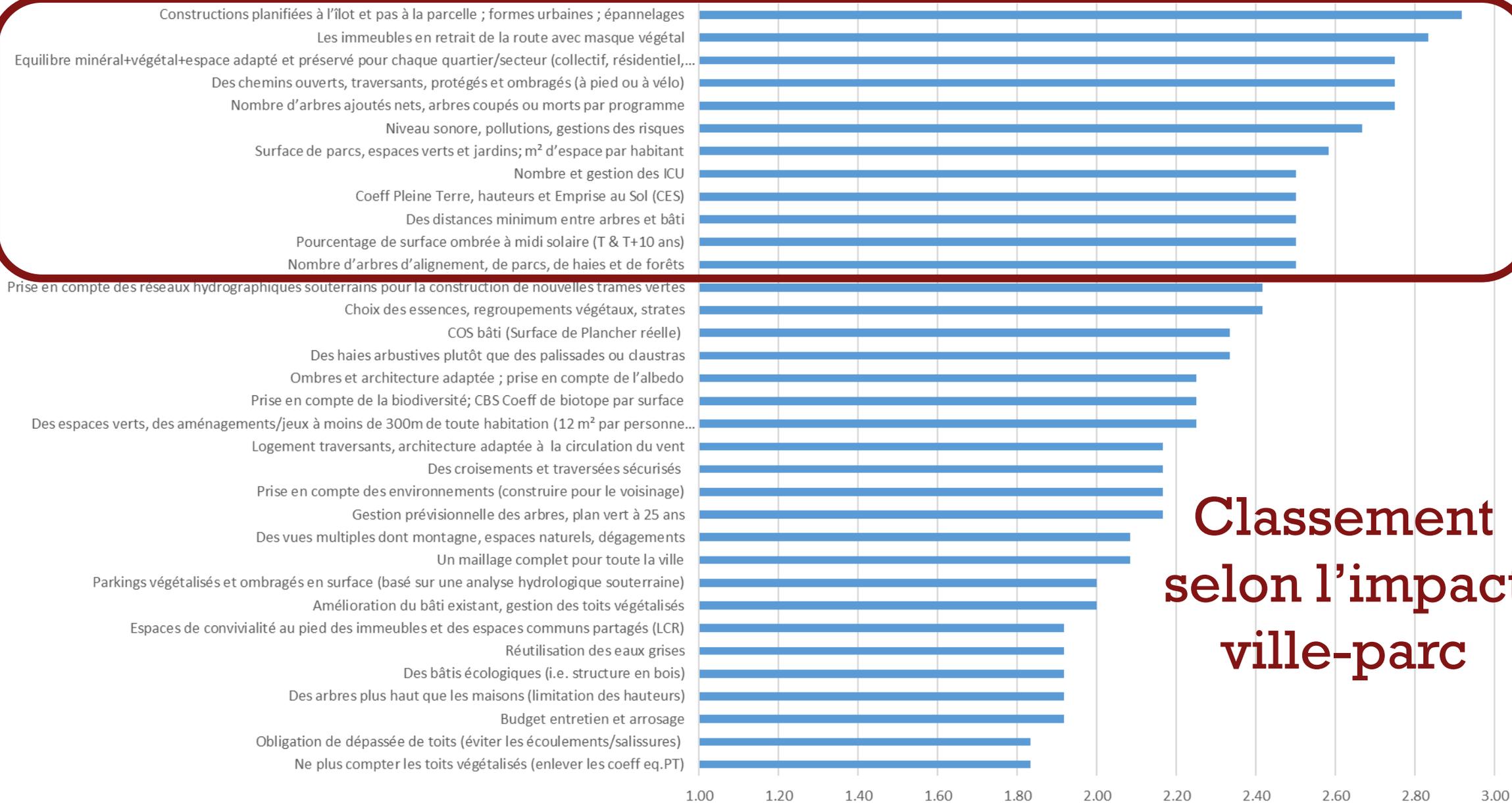
Critères et indicateurs – Ville aménagée

CRITERES	INDICATEURS
Une ville aménagée et résiliente	<ul style="list-style-type: none">• Constructions planifiées à l'îlot et pas à la parcelle ; formes urbaines et épannelages adaptées• Des espaces verts, des aménagements/jeux à moins de 300m de toute habitation (12 m² par personne recommandé par l'OMS)• Prise en compte des environnements (construire pour le voisinage)• Prise en compte de la biodiversité
Une ville aux cheminements harmonieux	<ul style="list-style-type: none">• Des chemins ouverts, traversants, protégés et ombragés (à pied ou en vélo)• Un maillage complet pour toute la ville• Des croisements et traversées sécurisés
Une ville au bâti durable	<ul style="list-style-type: none">• Des bâtis écologiques (i.e. structure en bois)• Amélioration du bâti existant, gestion des toits végétalisés• Parkings végétalisés et ombragés en surface (basé sur une analyse hydrologique souterraine)

Critères et indicateurs – Ville agréable

CRITERES	INDICATEURS
Une ville agréable	<ul style="list-style-type: none">• Surface de parcs, espaces verts et jardins; m² d'espace par habitant• Des vues multiples dont montagne, espaces naturels, dégagements• Niveau sonore, pollutions, gestions des risques• Obligation de dépassée de toits (éviter les écoulements/salissures en façade)
Une ville à densité raisonnable	<ul style="list-style-type: none">• COS bâti (Surface de Plancher réelle) comme indicateur• Equilibre minéral/végétal/vidé adapté et préservé pour chaque quartier/secteur (collectif, résidentiel, économique)• Coeff Pleine Terre, hauteurs et Emprise au Sol (CES)
Une ville thermiquement supportable	<ul style="list-style-type: none">• Nombre et gestion des ICU• Ombres et architecture adaptée, Albedo• Architecture respectueuse de la circulation du vent
Une ville espace de rencontre	<ul style="list-style-type: none">• Espaces de convivialité au pied des immeubles et des espaces communs partagés (LCR)

CLASSEMENT DES INDICATEURS SELON IMPACT



**Classement
selon l'impact
ville-parc**

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. Equilibre 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)

4- Visites de Quartiers



Visite de quartier

Malacher-Inovallée-Béalières

- Mise en situation sur 13 sites
- Grille d'évaluation basée sur les 34 critères
- Rapport de visite avec photos et scores

Enseignements :

- Critères validés à 90%
- Confirme la dégradation du modèle Ville-Parc
- Constat que le droit à construction du PLUi tel qu'il est défini aujourd'hui est incompatible avec l'objectif ville-parc



Conclusions

Trois priorités peu ou pas adressées dans les réglementations actuelles

- **Aménager la perspective allée** – casser les alignements des constructions, créer des emplacements réservés à la végétation du côté voirie, définir un plan directeur de cheminements avec maillage et servitudes
- **Limiter la densité de secteur** – définir les règles (distances, retraits, hauteurs) par rapport à l'environnement, au voisinage et pas à la parcelle, garantir l'équilibre *Construction-Végétation-Espace* au niveau du secteur.
- **Préserver le patrimoine végétal** – Protéger + Planter + Densifier + Adapter

3 leviers d'actions

Parmi les outils réglementaires (PLUi) les plus adaptés pour ces 3 priorités :

- **OAP sectorielle** – pour Meylan Ville-Parc
- **Emplacements Réservés (ER) pour végétalisation** – le long des voies
- **Plan des Formes Urbaines (Emprises et Hauteurs)** – en limitant les droits à construire sur certains secteurs

En complément, la *charte d'urbanisme* peut être un outil transitoire mais reste tout à fait insuffisante par rapport aux enjeux environnementaux et de santé publique.

5- Détails des préconisations



Aménager la perspective allée

VEGETALISER *le long des voies*

- **Créer** un espace végétal le long des voies avec un souci de cohérence
- **Introduire** des *emplacements réservés (ER)* pour la végétalisation le long des voies sur les secteurs publics et privés

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

ANTICIPER

- **Définir** un plan directeur de cheminements avec maillage et servitudes de passage
- **Prévoir** des espaces de stationnement suffisants, perméables et ombragés

Aménager la perspective allée

VEGETALISER *le long des voies*

- **Créer un espace végétal** le long des voies afin d'améliorer l'esthétique et la qualité de vie. Utiliser des essences différentes adaptées au climat méditerranéen pour créer un cadre agréable et naturel masquant les constructions.
- **Introduire des emplacements réservés (ER) pour la végétalisation** le long des voies afin d'assurer la présence de végétation sur les secteurs publics et privés en déterminant des zones spécifiques en collaboration avec les propriétaires privés et les autorités publiques.

ESPACER *le bâti*

- **Augmenter les retraits obligatoires** le long des voies en imposant des distances minimales entre les constructions et les voies pour éviter l'effet de rue étroite et oppressante et créer des espaces ouverts et aérés.
- **Lutter contre l'effet rue de ville** en évitant les alignements monotones de façades et en utilisant des techniques d'épannelage pour varier les hauteurs.
- **Séparer voies de circulation et espaces piétons** ou cycles afin d'améliorer la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes derrière une barrière végétale.

Aménager la perspective allée

ANTICIPER *les besoins*

- **Définir un plan directeur de cheminements avec maillage et servitudes de passage** ayant pour objectif de faciliter les déplacements et les connexions entre les différents espaces, incluant des passages sécurisés et des zones de repos.
- **Prévoir des espaces de stationnement suffisants, perméables et ombragés** afin de réduire l'impact environnemental des parkings, améliorer le confort des usagers et lutter contre les stationnements sauvages et la multiplication de dispositifs de fermetures et d'interdictions diverses.

limiter la densité de secteur

EQUILIBRER

- **Equilibrer** *Construction-Végétation-Espace* au niveau d'un secteur ou quartier
- **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, moins les hauteurs sont acceptables

REGLEMENTER

- **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).

limiter la densité de secteur

EQUILIBRER *les espaces*

- **Equilibrer *Construction-Végétation-Espace*** au niveau d'un secteur ou quartier en créant un équilibre harmonieux entre les bâtiments, les espaces verts et les espaces ouverts.
- **Prendre en compte l'espace disponible** (public ou privé) en bordure du projet pour déterminer les droits à construire et ajuster ceux-ci pour respecter les vues et distances entre bâtis.
- **Adapter les droits à construire en fonction de la taille de parcelle**; plus la taille de projet est petite, plus l'intégration avec l'environnement proche est importante, moins les hauteurs sont acceptables
- **Interdire les divisions parcellaires** générant un déficit de pleine terre autour de la construction historique
- **Privilégier les constructions de faible hauteur** intégrées dans l'environnement proche pour minimiser l'impact visuel et environnemental

Limiter la densité de secteur

REGLEMENTER

- **Définir des règles strictes par rapport au voisinage** et non pas seulement au contenu de la parcelle, en pensant l'impact sur l'environnement et les communautés locales.
- **Limiter les ratios hauteur-retrait** en adaptant la hauteur des bâtiments en fonction de leur distance par rapport aux limites et aux constructions voisines pour préserver l'harmonie visuelle du quartier.
- **Augmenter les distances minimales** requises entre constructions voisines, entre constructions et grands arbres et par rapport à la voirie pour favoriser la croissance du végétal, la qualité de vie et la circulation de l'air.
- **Augmenter et répartir les coefficients de pleine terre** et de surfaces « ouvertes » (non-bâties) favorisant l'infiltration de l'eau, la biodiversité et les zones de rencontre et de détente.

Préserver le patrimoine végétal

PROTEGER

avec un inventaire précis et une triple protection

- **Repérer** les arbres (publics et privés) de la commune (Système d'information géographique, plan topographique, plan cadastral) et les **identifier** individuellement (nom, âge, dimensions, état phytosanitaire)
- **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 (Electricité, Gaz, Téléphone, Fibre, Eaux potables, pluviales, usées,...)

PLANTER

selon un plan végétal pluriannuel

- **Anticiper** les fins d'existence et programmer les remplacements
- **Identifier** les natures de sols, les circulations d'eau et les rétentions
- **Prévoir** les protections *légal*es et *réglementaires* dès la plantation
- **Ajouter** une protection *physique* pendant la période de croissance (arrosages, acclimatation et d'adaptation)

Préserver le patrimoine végétal

DENSIFIER

les 3 types de plantations

- **Boisements et haies naturelles** : le mode de gestion doit s'inspirer de la méthode forestière PRO SILVA : sylviculture mélangée à couvert continu (arbres d'âges différents), l'objectif en ville étant de maintenir ombre et biodiversité.
- **Parcs et espaces-verts** : les jeunes plantations doivent se protéger du soleil du l'Ouest et du Sud grâce aux arbres plus anciens qu'ils remplaceront plus tard.
- **Arbres d'alignement** : la densification des alignements d'arbres permet le remplacement progressif des plus anciens (leur durée de vie est limitée)

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 et faire une sélection génétique des espèces les plus adaptées.
- **Localiser** et identifier les variations de débit des eaux souterraines.
- **Redessiner** les parcs anciens et les espaces-verts.
- **Créer** des mini réserves colinéaires.
- **Prévoir** des réservoirs de protection contre l'incendie.

Liste des recommandations concernant les arbres

- **Avant chantier:**

- Informer les services techniques de la ville de Meylan , afin de définir les mesures de protection à mettre en place suivant la nature des travaux et les caractéristiques des arbres. Il faut anticiper le chantier en phase d'étude, afin d'adapter le projet aux arbres présents (en se tenant au maximum à distance et en cherchant les solutions ayant le moins d'impact).
- Réaliser un diagnostic de l'état phytosanitaire et mécanique des arbres et éventuellement un suivi avant, pendant et après le chantier. Un expert externe peut être missionné.
- Mettre en place le dispositif de protection défini avec la Ville pour les parties aériennes et souterraines pendant toute la durée du chantier et veiller à son état.
- Mettre en place des mesures prophylactiques pour protéger les arbres des maladies.

- **Durant le chantier :**

- Passer par un professionnel certifié et agréé pour la coupe et taille de branches ou racines.
- Laisser un chantier propre notamment aux abords des sujets.

Liste des recommandations concernant les arbres

- **Interdiction:**

- Pour ne pas déranger ou déloger les oiseaux pendant la nidification, période cruciale pour leur cycle de vie, ne pas tailler les haies ni élaguer les arbres du 15 mars au 31 juillet.
- Couper des racines de plus de 3 cm de diamètre dans un rayon de 5 mètres mesurés à partir du fût (écorce) autour de l'arbre. - Couper des branches de plus de 5 cm de diamètre sans autorisation expresse des services techniques de la Ville.
- Déchausser ou remblayer au pied de l'arbre dans les 5 mètres mesurés à partir du fût.
- Verser ou stocker des produits issus du chantier au pied de l'arbre, accrocher tout objet, par quelque moyen qui soit, à son tronc ou ses branches.
- Ne pas entreprendre d'opérations structurantes sur un arbre sans autorisation des services techniques de la Ville dans les zones de retrait-gonflement des argiles. En cas de préjudice porté à un arbre du domaine public, la ville de Meylan se réserve le droit d'appliquer un procès-verbal d'indemnité au responsable du préjudice, calculé sur le fondement du barème adopté par délibération du conseil municipal annuellement.

**6- 30% de pleine terre
c'est bien ?**



Exemple extrême de construction avec 30% de pleine terre



Dessin à l'échelle !!

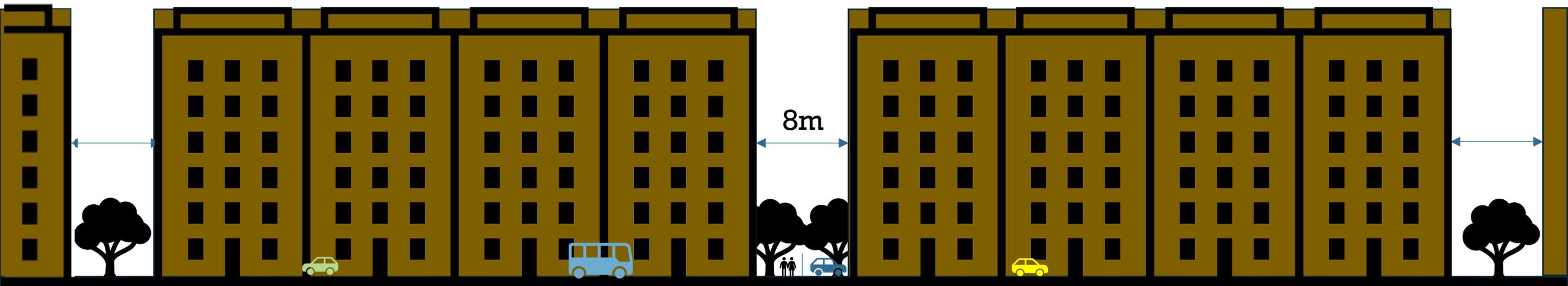
- Parcelle de 40m x 60m
- Soit 2400 m²
- 30% de PT = 720 m²
- Donc emprise max de 1680 m² (en blanc)

- **Il suffit de laisser environ 4m de pleine terre sur tout le périmètre (en bleu)**
- 32m x 52m = 1664 m²

Vue de la rue...

Dessin à l'échelle !!

Hauteur = 20m + 3.5m technique



A word cloud of French terms related to green spaces and urban planning. The words are arranged in a cluster, with 'arbres' and 'aménagé' being the largest. Other prominent words include 'végétation', 'cheminements', 'entretenu', and 'agréable'. Smaller words include 'rencontres', 'respiration', 'haies', 'loisirs', 'nature', 'silence', 'ilots', 'vues', 'fraicheur', 'promenade', 'humains', 'espaces', 'bien-être', 'fleurs', and 'vert'.

rencontres
respiration ouvert
haies cheminements entretenu
loisirs
végétation silence
ilots arbres nature
vert agréable
fleurs vues
bien-être aménagé fraicheur
promenade
espaces humains