



ville de
meylan

Charte communale d'urbanisme



www.meylan.fr

SOMMAIRE

-
- 01. Mot du Maire

 - 02. Objectifs de la charte et modalités

 - 03. Rappel du PLUi

 - 04. Suivi de projet

 - 05. Engagements

 - 06. Choix et évaluation des engagements

 - 07. Fiche projet

LE MOT DU MAIRE



Depuis le début du mandat, nous avons constaté les premiers effets positifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le paysage et la biodiversité dans notre commune, définie comme "ville parc". Les promoteurs sont incités à suivre les recommandations de cette OAP qui constitue un outil de dialogue entre les acteurs de projets et la municipalité.

Toutefois la qualité des projets ne dépend pas seulement des règles du PLUi. Il nous a donc paru important d'élaborer une charte communale d'urbanisme à l'attention des porteurs de projets pour leur faire connaître nos engagements communaux et les encourager à développer des projets les plus qualitatifs possible.

En s'engageant à nos côtés, les promoteurs s'inscrivent dans notre démarche de transitions écologiques et énergétiques, afin de préserver la qualité de vie des habitants actuels et de ceux que nous accueillerons et de contribuer ainsi à préserver l'attractivité de Meylan.

Cette charte est le fruit d'un travail collaboratif avec les élus, les services communaux et la Commission Extra-Municipale Urbanisme et Environnement, qui donne son avis et élabore des propositions sur le PLUi avec un objectif de trouver le meilleur équilibre possible entre (re)constructions et préservation de la qualité de vie et de la biodiversité. La fédération des Promoteurs de l'Isère a également été consultée.

Cette charte est expérimentale pour une durée de deux ans. Après cette période de test, nous la ferons évoluer si nécessaire afin de la rendre toujours plus incitative.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

La Ville de Meylan souhaite mettre en place une Charte communale afin de promouvoir et tendre vers un urbanisme négocié.

La charte s'est construite autour de trois objectifs :

- Fixer une méthodologie de travail avec les opérateurs immobiliers dès le démarrage des projets, et jusqu'à la livraison des opérations grâce au suivi de projet.
- Rendre compte des ambitions de la commune en 25 engagements et suggestions de mise en œuvre, divisés en 7 thématiques dont 2 facultatives (Risques et Santé) : Construction durable, cadre de vie, mobilités, environnement et chantier.
- Créer un dialogue autour de ces ambitions.

LES MODALITÉS

L'application de la Charte concerne tout projet neuf de construction ou de rénovation (maison individuelle, immeuble d'habitation collectif, bâtiment d'activité économique, bâtiment d'équipement collectif ou mixte) et servira de support aux projets tant privés que publics.

En signant la Charte, les opérateurs s'engagent à respecter un maximum d'engagements possible en fonction du projet. Les points sur lesquels les porteurs de projet s'engagent seront détaillés à la fin de la phase d'élaboration du projet.

Le porteur du projet remplira la grille d'évaluation au moment du dépôt du permis de construire. Cette grille sera validée par les services de la Ville communiqué au grand public pour qu'il détermine ses choix d'investissement..

En fonction du nombre d'engagements pris par le porteur du projet, celui-ci se verra attribué un label "Meylan Ville Parc" :

- Meylan Ville-Parc 🍃 : à partir de 6 engagements
- Meylan Ville-Parc 🍃🍃 : à partir de 10 engagements
- Meylan Ville-Parc 🍃🍃🍃 : à partir de 15 engagements
- Meylan Ville-Parc 🍃🍃🍃🍃 : à partir de 20 engagements
- Meylan Ville-Parc 🍃🍃🍃🍃🍃 : à partir de 25 engagements



Pour bénéficier de ce label, le porteur de projet s'engage à respecter au moins un engagement par thématique.

A noter que pour chacune des 5 thématiques, le porteur de projet pourra proposer un engagement supplémentaire. Une ligne est réservée dans la grille d'évaluation à cet effet.

Au moment de la livraison du programme à ses occupants, une évaluation sera réalisée pour vérifier le respect de ces engagements.

RAPPEL DU PLUI

Extraits des grandes ambitions d'aménagement pour la commune d'après le Plan Local d'Urbanisme de Grenoble-Alpes Métropole.



01. Conforter le modèle de ville-nature et reconstituer les maillons du système naturel

- Préserver les grands parcs, les espaces boisés naturels pour leur fonction écologique, paysagère ou ludique.
- 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.
- Préserver les murs, murets et clôtures de Meylan.
- Accompagner les projets en cohérence avec les spécificités de chaque ambiance paysagère.

02. Conforter et développer les centralités de quartier, valoriser la création de lien social, conserver et valoriser la porosité du territoire

- 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.

03. Hiérarchiser le développement urbain en tenant compte de l'identité des quartiers meylanais

- Mettre en adéquation l'offre de stationnement avec l'offre de transport en commun.
- 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.



ETAPES DE SUIVI DU PROJET

1 - Etude d'opportunité

- Prise de contact avec la Ville
- Etude de faisabilité avec visite de terrain (porteur de projet/services)

Prise de connaissance de la Charte et du suivi de projet

2 - Elaboration du projet

- Echanges réguliers avec l'élu et/ou les services communaux
- Rencontre avec l'architecte conseil (en mairie ou sur place)
- Rencontre avec le groupe de travail de la Commission Extra-Municipale (et plus en fonction du projet)

- Choix des engagements/Signature de la Charte
- Fiche projet complétée à fournir

Travail interne à la Ville:

- Revues de projet avec les services communaux et les services métropolitains
- Commission urbanisme (élus et services)
- Réunion architecte conseil (services)

3 - Instruction

- Echanges réguliers avec les services communaux et métropolitains

- Retour du tableau d'engagements complété par les porteurs de projet
- Visa de mise en œuvre des engagements par la Ville

Dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Délivrance de l'autorisation d'urbanisme

4 - Chantier

- Réunion de démarrage avec les riverains
 - Présentation du projet
 - Gestion du chantier (plan de circulation, horaires)
 - Coordonnées des personnes à contacter en cas de problème
- Groupe de suivi de chantier (en fonction du projet)
- Visite de chantier par les services communaux

5 - Suivi après livraison

- Visite de conformité après réalisation de l'ensemble des travaux
 - Rencontre élus et nouveaux habitants
- Auto-évaluation du respect des engagements pris via la Charte et validation par la Ville

Communication

Valorisation par la Ville des projets et leurs engagements

LES ENGAGEMENTS

ET SUGGESTIONS DE MISE EN OEUVRE

Thématique 1 : Construction durable



01. Avoir une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments.

02. Favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact carbone.

- Utiliser des matériaux biosourcés.
- Utiliser les bétons innovants bas carbone.

03. Intégrer l'économie circulaire et le réemploi des matériaux dans la mise en œuvre du projet.

- Réemployer les matériaux issus de la déconstruction tout en étant attentif aux cycles de vie.
- Prioriser les fournisseurs locaux afin de minimiser l'impact carbone de l'acheminement.

04. Concevoir le projet autour des énergies renouvelables.

- Favoriser le raccordement au réseau de chauffage urbain même s'il n'est pas obligatoire.
- Réaliser une étude d'opportunité pour installer une centrale de production photovoltaïque.
- Préférer des chaudières fonctionnant avec des énergies renouvelables.

05. Concevoir les bâtiments pour qu'ils tendent vers les objectifs des bâtiments passifs ou positifs.

- Tendre vers la certification HQE (haute qualité environnementale) des bâtiments.
- Végétaliser la toiture lorsque l'installation de centrale photovoltaïque n'est pas pertinente.
- Étudier la possibilité d'aller plus loin que la RE2020.

06. Intégrer les enjeux de gestion durable de l'eau dans le projet.

- Installer des robinets disposant de dispositifs d'économiseurs d'eau.
- Intégrer la récupération de l'eau de pluie pour l'usage WC voire arrosage des espaces verts des parties communes.

Ressources :

- Réemploi et réutilisation des matériaux issus de la déconstruction : étapes clés - <https://www.architectes.org/reemploi-et-reutilisation-des-materiaux-issus-de-la-deconstruction-etapes-cles>

Thématique 2 : Cadre de vie



01. Travailler en finesse la qualité du logement.

- Mutabilité : regroupement possible, etc.
- Luminosité : appartements traversants, etc.
- Volumes.
- Réponses aux fonctions de base : espaces de stockage, etc.
- Intimité préservée : rapport à l'espace extérieur, etc.

Dans la mesure du possible, garantir une qualité du logement équivalente pour toutes les catégories de logement (logements sociaux, accession, location, etc.).

02. Assurer l'accessibilité du projet.

- Assurer l'accessibilité des logements du projet et des communs, cheminements, parking et espaces extérieurs.
- Associer la commission accessibilité à l'élaboration du projet.
- Prendre en compte les recommandations de la notice d'accessibilité de la commune (à retrouver sur le site internet).

03. Concevoir le projet de façon à ce que celui-ci s'intègre au quartier et ne crée pas de frontière.

- Préserver et/ou créer des continuités piétonnes.
- Limiter les clôtures dans le projet.
- Privilégier les haies végétales pour les rez-de-jardin.
- Prendre en compte les recommandations du carnet pédagogique de la commune sur les haies et clôtures (à retrouver sur le site internet).

04. Intégrer et porter une attention particulière aux espaces communs/partagés dans le projet.

- Exemples d'espaces partagés :
 - Espaces intérieurs : espace de coworking, laverie, outillage, etc.
 - Et espaces extérieurs : jardins partagés, terrasses partagées, etc.
- Prévoir du mobilier urbain dans les espaces partagés pour créer des lieux de rencontre et prévoir son entretien dans le cahier des charges/règlement de copropriété.
- Travailler le cahier des charges/règlement des copropriétés en amont pour permettre une pérennité de la qualité de ces espaces.

Ressources :

- Qualité du logement :
 - <https://www.vie-publique.fr/rapport/281410-rapport-sur-la-qualite-du-logement-referentiel-logement-de-qualite>

Thématique 3 : Mobilités



Parking

01. Assurer la pérennité des places de parking du projet.

- Favoriser les places de parking ouvertes (éviter les garages fermés souvent transformés en lieu de stockage).
- Sur les opérations mixtes : assurer la pérennité de la répartition des places de parking pour les usagers.

02. Adapter le nombre de places de parking à la situation du projet (besoins du quartier, proximité des mobilités douces).

- Fournir une note explicative sur les choix retenus.
- Intégrer des places visiteurs.

Mobilités douces

03. Fournir une information détaillée sur les solutions de mobilité autour du projet aux futurs habitants.

04. Favoriser les cheminements piétons ouverts à tous et l'utilisation du vélo.

- Assurer leur continuité la plus directe possible avec les cheminements piétons et cyclables existants de la commune.
- Assurer leur pérennité avec des servitudes et une convention d'utilisation et d'entretien.
- Intégrer des arceaux vélos visiteurs en extérieur dans les projets.
- Équiper d'arceaux les locaux vélos de l'opération.

05. Prévoir l'aménagement d'espaces en faveur de l'autopartage et des véhicules électriques.

- Réfléchir à une collaboration avec les sociétés de location de voitures partagées.
- Prévoir des bornes de recharge électrique dans l'opération : en extérieur pour les visiteurs et prévoir la possibilité d'équiper les stationnements en sous-sol.

Ressources :

- Autopartage :
 - <https://www.audiar.org/publication/mobilites/infrastructure/lautopartage-residentiel-un-modele-construire>

Thématique 4 : Environnement



Végétation

01. Travailler la palette végétale en sélectionnant des végétaux résistants aux changements climatiques et prenant en compte leur potentiel allergène.

02. Intégrer la gestion différenciée des espaces verts dans le cahier des charges de la copropriété.

03. Maximiser la surface végétale sur le bâtiment ou en proximité de façade.

Ilot de fraîcheur/chaleur

04. Mettre en œuvre les recommandations sur la gestion de l'ombre.

- Façade, revêtements sols, couleur, matériaux, végétation.

Biodiversité

05. Adapter les projets pour préserver et développer la biodiversité.

- Collaborer avec la LPO pour intégrer leurs enjeux dans le projet.
- Favoriser l'implantation de gîtes à chauve-souris et nichoirs à oiseaux.
- Créer des corridors pour la faune sur toutes les clôtures du projet (sur limites parcellaires ou non).
- Penser l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse et le concilier avec la sécurité des usagers.

06. Concevoir des bâtiments et espaces extérieurs avec pour objectif de limiter la prolifération des moustiques.

- Équiper les fenêtres des chambres de moustiquaires intégrées.
- Limiter tous les éléments de construction susceptibles d'accumuler de l'eau (terrasses sur plots, systèmes d'évacuation, etc.).

Ressources :

- Global
 - <https://www.biodiversiteetbati.fr/>
- Moustique tigre : Guide protection en habitat collectif
 - <https://www.var.fr/environnement/sensibilisation-a-l-environnement/lutter-contre-les-moustiquesinheritRedirect=true>
- Trame noire :
 - <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/references-bibliographiques/trame-noire-methodes-elaboration-outils-pour-sa-mise>
 - <https://www.fne-aura.org/actualites/isere/des-cles-pour-un-eclairage-juste/>
 - <https://www.parc-chartreuse.net/agir/energie/un-eclairage-raisonne-pour-des-parcs-etoiles/>
- Essences :
 - <https://arbres.grenoblealpesmetropole.fr/800-espace-ressources.htm>

Thématique 5 : Chantier



.....

01. Prendre en compte les recommandations des démarches de type Chantier vert, Chantier propre, Chantier à faibles nuisances, etc.

- Prioriser les véhicules électriques pour les véhicules légers et camionnettes se rendant sur le chantier.

.....

02. Faire vivre le chantier.

- Prévoir un magasin de chantier lors de la démolition des bâtiments existants.
- Intégrer des démarches d'urbanisme transitoire dans les chantiers.

.....

03. Mettre à disposition des informations sur le déroulement du chantier et afficher celles-ci de façon permanente pour les riverains.

- Un plan de circulation des engins de chantier à jour aux services.
- Un calendrier prévisionnel des phases de chantier.
- Contact référent chantier.

.....

04. Garantir la protection des éléments paysagers durant le chantier.

- Protéger durant le chantier par clôture (sur 2m de haut et sur la projection du houpier +2m).
- Fournir des documents de suivi des éléments du paysage (photos, plans, etc.).
- Conserver les éléments de grand paysage.

Ressources :

- Urbanisme transitoire :
 - <https://www.anru.fr/la-docutheque/les-carnets-de-linnovation-urbanisme-transitoire-et-renouvellement-urbain>

Thématique 6 : Risques

Thématique ouverte aux propositions des porteurs de projet.

Thématique 7 : Santé

Thématique ouverte aux propositions des porteurs de projet.

CHOIX DES ENGAGEMENTS ET EVALUATION

	Choix des engagements		Respect des engagements	
	Choix	Mise en oeuvre	Respect	Détails
Thématique 1 - Construction durable				
Avoir une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments.				
Favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact carbone.				
Intégrer l'économie circulaire et le réemploi des matériaux dans la mise en œuvre du projet.				
Concevoir le projet autour des énergies renouvelables.				
Concevoir les bâtiments qui tendent vers les objectifs des bâtiments passifs ou positifs.				
Intégrer les enjeux de gestion durable de l'eau dans le projet.				
Thématique 2 - Cadre de vie				
Travailler en finesse la qualité du logement.				
Assurer l'accessibilité du projet.				
Concevoir le projet de façon à ce que celui-ci s'intègre au quartier et ne crée pas de frontière.				
Intégrer et porter une attention particulière aux espaces communs/partagés dans le projet.				
Thématique 3 - Mobilités				
Assurer la pérennité des places de parking du projet.				
Si possible au niveau réglementaire, adapter le nombre de places de parking à la situation du projet.				
Fournir une information détaillée sur les solutions de mobilité autour du projet aux futurs habitants.				
Favoriser les cheminements piétons ouverts à tous et l'utilisation du vélo.				
Prévoir l'aménagement d'espaces en faveur de l'autopartage et des véhicules électriques.				

Choix
Oui
Non
N/A

Thématique 4 - Environnement			
Travailler la palette végétale en sélectionnant des végétaux résistants aux changements climatiques et prenant en compte leur potentiel allergène.			
Intégrer la gestion différenciée des espaces verts dans le cahier des charges de la copropriété.			
Maximiser la surface végétale sur le bâtiment ou en proximité de façade.			
Mettre en œuvre les recommandations sur la gestion de l'ombre.			
Adapter les projets pour préserver et développer la biodiversité.			
Concevoir des bâtiments et espaces extérieurs avec pour objectif de limiter la prolifération des moustiques.			
Thématique 5 - Chantier			
Prendre en compte les recommandations des démarches de type Chantier vert, Chantier propre, Chantier à faibles nuisances, etc.			
Faire vivre le chantier.			
Mettre à disposition des informations sur le déroulement du chantier et afficher celles-ci de façon permanente pour les riverains.			
Garantir la protection des éléments paysagers durant le chantier.			
Thématique 6 et 7 - Risques/Santé			
Total			Nombre de points :

Signature Meylan

Signature des porteurs de projet

Contact

Mairie de Meylan - Service urbanisme
4 avenue du Vercors – CS 28001 38243
Meylan Cedex

Accueil téléphonique :
le mardi matin et le vendredi matin,
de 9 h à 12 h
au 04 76 41 59 38

Mail : urbanisme@meylan.fr

FICHE PROJET

A fournir dès le début de la phase d'élaboration du projet et à compléter progressivement jusqu'au dépôt du permis de construire.

Informations générales :

Nom opération	
Porteurs du projet	
Adresse du projet	
Parcelles	
Description	

Programme :

Surface de plancher	
Nombre total de logements	
Nombre de logement par typologie	<ul style="list-style-type: none">• T1 : ...• T2 : ...• T3 : ...• T4 : ...• T5 : ...•
Nombre de logements sociaux et % du programme	<ul style="list-style-type: none">• PLAI : ...• PLUS : ...• PLS : ...• PLI : ...• BRS : ...• Autres : ...
Nombre de places de stationnement	

Calendrier prévisionnel :

Date prévisionnelle de dépôt de PC	
Date prévisionnelle de lancement de la commercialisation	
Date prévisionnelle de démarrage de chantier	
Date prévisionnelle de livraison	

Tableau du traitement paysager :

Surface tènement	
Pleine terre avant	
Pleine terre après	
Pleine terre supplémentaire après projet	
Nombre arbres avant	
Nombre arbres après	
Surface végétalisée avant	
Surface végétalisée après	
Surface végétalisée supplémentaire après projet	