



# ZAC Écoquartier Daudet

Réunion Publique  
Jeudi 10 Septembre 2015

# Ordre du jour

- 1 HISTORIQUE DU PROJET
- 2 RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS
- 4 ENGAGEMENTS DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE
- 5 DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE

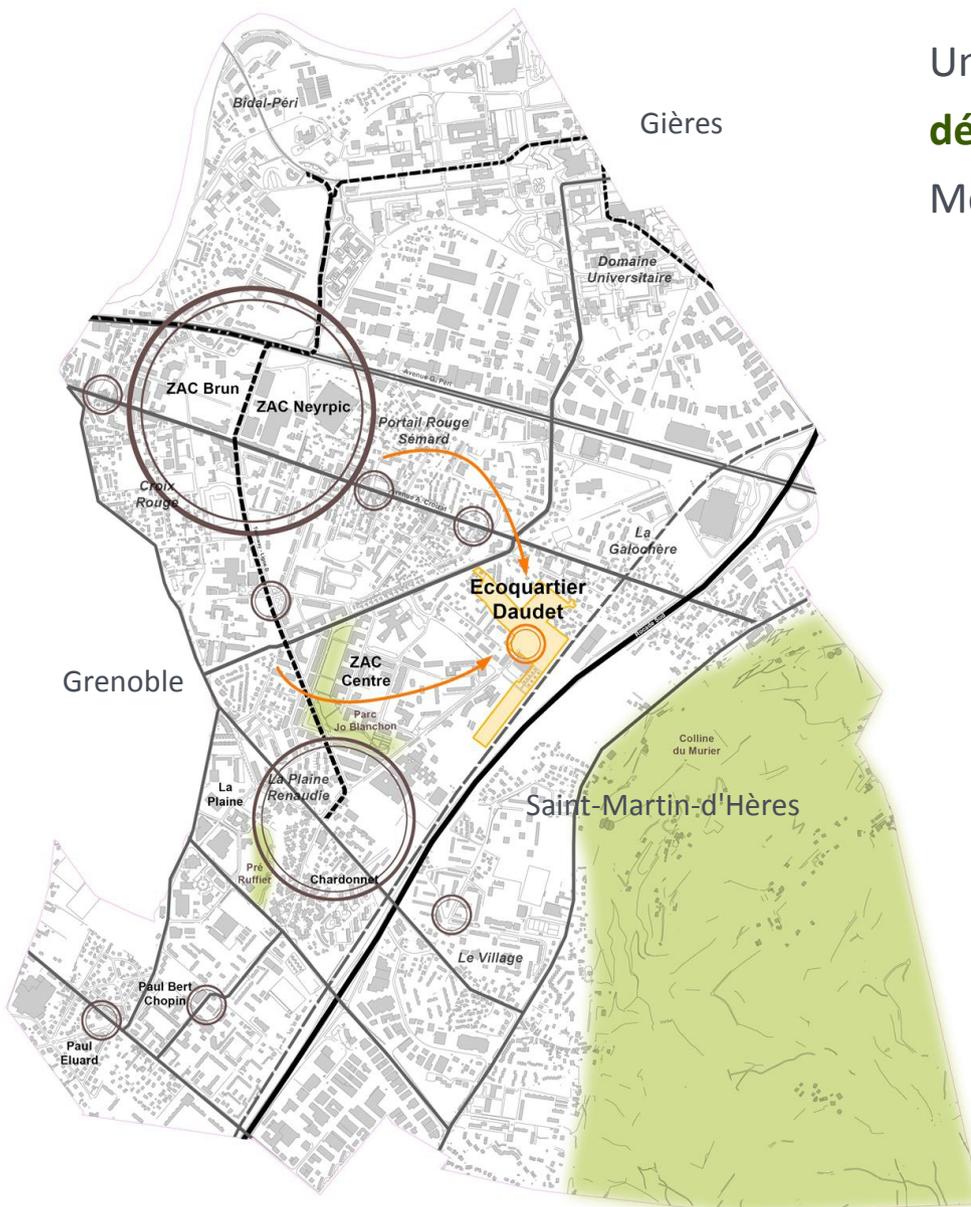




# Rappel des enjeux du projet

Un projet qui s'inscrit dans les **grands enjeux de développement urbain** de la Ville et de la Métropole.

- ▶ **Répondre à la demande de logement** à l'échelle de la ville et de la métropole Grenobloise (mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, Métro / SMH)
- ▶ **Participer à limiter l'étalement urbain** par l'urbanisation du foncier disponible en cœur d'agglomération (mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale)
- ▶ **Aménager la ville en cohérence et en rythme** afin de prolonger la dynamique de développement du territoire : après les ZAC Brun et Centre, la ZAC écoquartier Daudet.





# Procédures mises en œuvre

## Procédure de ZAC

Déclaration d'utilité publique

Mise en compatibilité

La procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été choisie par la ville pour aménager le futur écoquartier Daudet. Cette procédure spécifique permet de **réaliser un projet global d'aménagement associant différents partenaires et la population.**

**La Ville a confié l'aménagement de la ZAC à la société publique locale (SPL) Isère Aménagement** par voie de concession, lui déléguant ainsi la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

### Approbation du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

→ Délibération du conseil municipal du 27 Juin 2013

### Approbation du dossier de création de la ZAC

→ Délibération du conseil municipal du 27 Juin 2013

### Concession d'aménagement

→ Délibération du conseil municipal du 26 Septembre 2013

### Approbation du dossier de réalisation de la ZAC

→ Délibération du conseil municipal du 01 Juillet 2014



# Procédures mises en œuvre

Procédure de ZAC

**Déclaration d'utilité publique**

Mise en compatibilité

Afin de **permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet**, à l'amiable ou par voie d'expropriation, la Ville a souhaité mettre en œuvre une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique** du projet (DUP). Aujourd'hui, **90% des terrains sont sous maîtrise publique**.

**Autorisation donnée à Isère Aménagement pour le lancement d'une procédure de DUP.**

→ Délibération du conseil municipal du 17 Octobre 2013

**Dossier modificatif de la DUP**

→ Délibération du conseil municipal du 09 Septembre 2014

**Dossier de mise en compatibilité du POS**

→ Dépôt en préfecture le 02 Février 2015

**Instruction de la DUP par les services de l'État (Préfecture)**

→ En cours

**Enquête publique (organisée par la Préfecture)**

→ Automne 2015

Annulation  
du PLU  
13 Novembre  
2014

# Procédures mises en œuvre

Procédure de ZAC

Déclaration d'utilité publique

Mise en compatibilité

Par un arrêt du 13 novembre 2014, notifié le 20 novembre 2014, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Martin-d'Hères de 2011. Dès lors, le Plan d'Occupation des Sols de 2001 est à nouveau le document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

L'annulation du PLU ne remet pas en cause la procédure de ZAC, néanmoins cela s'avère **impactant sur la mise en œuvre des projets** de logements qui se trouvent aujourd'hui **incompatibles avec le règlement de 2001**.

- ▶ Retard dans la livraison de 435 logements dans un **contexte de forte demande** à l'échelle de la ville et de la Métropole.
- ▶ Projet inscrit dans le Périmètre GPV – ANRU **jusqu'en Décembre 2018** permettant de bénéficier de la TVA réduite à 5,5%. Un délai déterminant pour la **maîtrise des coûts de sortie des logements**.

→ Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure en cours de révision du POS, qui permettra de doter à nouveau la ville d'un PLU adapté à une urbanisation contemporaine en lien avec les problématiques actuelles, **la ville a engagé une procédure de mise en compatibilité du POS** sur le périmètre du projet d'écoquartier Daudet **afin de limiter le retard occasionné à une année**.

# Ordre du jour

- 1 HISTORIQUE DU PROJET
- 2 RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS
- 4 ENGAGEMENTS DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE
- 5 DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE





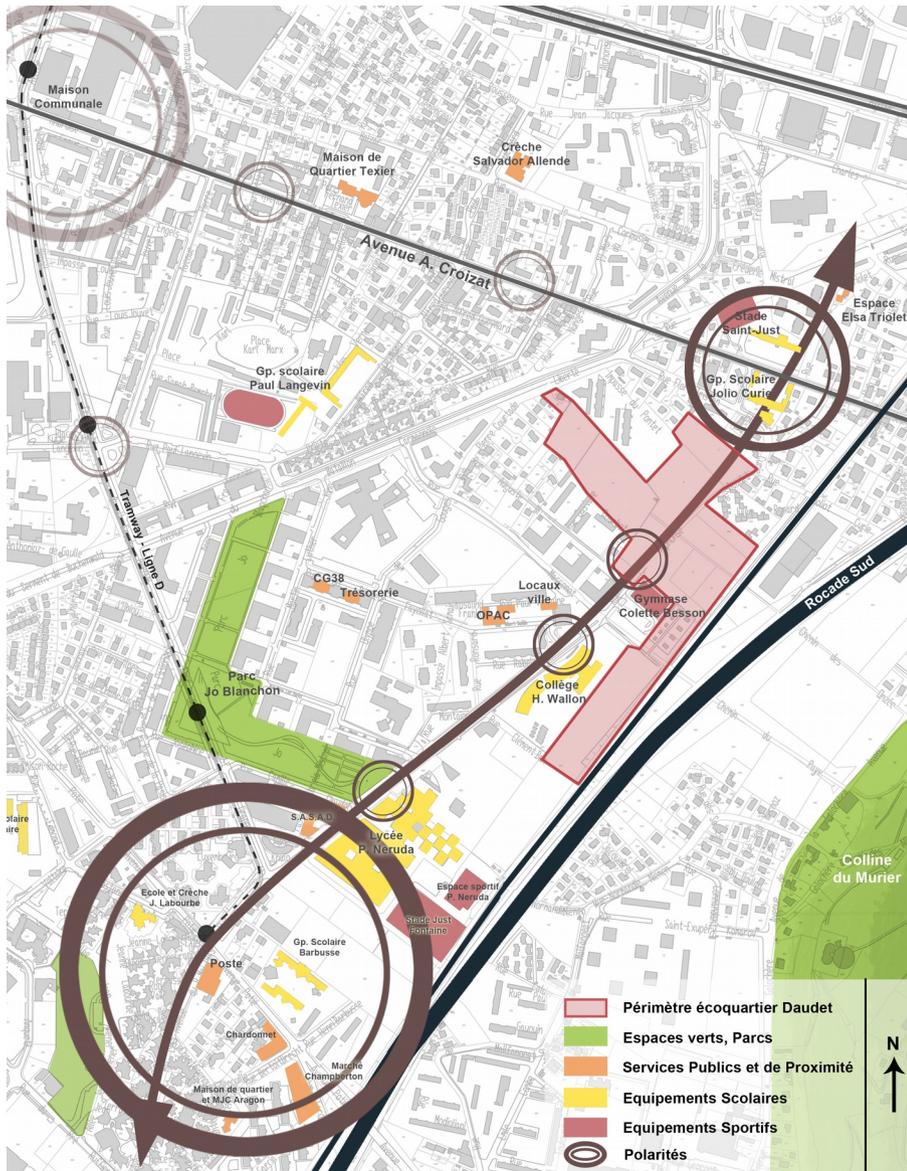
# Objectifs portés par le projet

Le projet Daudet doit répondre à **des enjeux à la fois urbains, environnementaux et sociaux**. Inscrit dans une logique de **développement urbain durable**, sa mise en œuvre doit permettre de proposer :

- ▶ **une réelle mixité sociale et générationnelle**
- ▶ **une offre de logement diversifiée et abordable**
- ▶ **des hauteurs de bâtiments et des typologies adaptées au contexte urbain existant**
- ▶ **une densification qualitative et des constructions respectueuses de l'environnement**
- ▶ **une valorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture et une gestion différenciée du stationnement**
- ▶ **une utilisation et une gestion raisonnée des ressources**
- ▶ **une végétalisation sensible et utile du projet que ce soit en termes d'apport social ou environnemental**
- ▶ **un nouveau lieu de vie autour d'une polarité de quartier**
- ▶ **un projet intégré et ouvert sur son environnement**



# Un projet qui s'appuie sur l'existant



Le projet s'intègre dans la dynamique locale et s'appuie sur les équipements, services et espaces publics existants qui structurent et animent le secteur et la Ville.

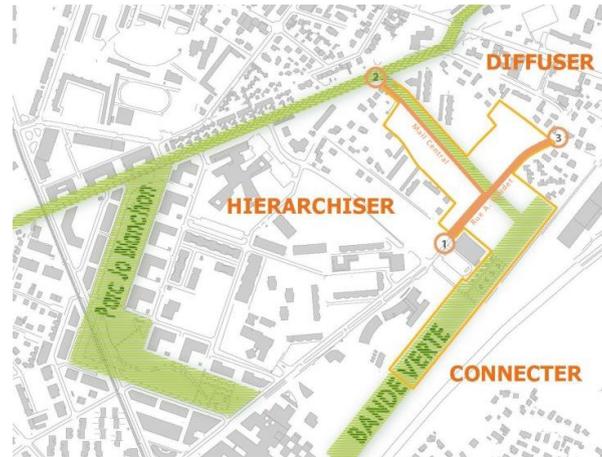
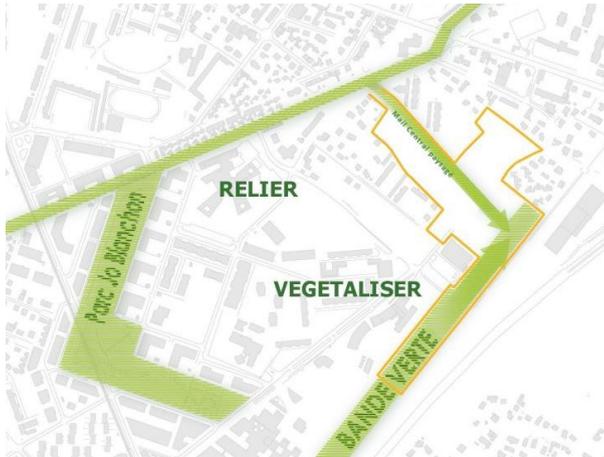
## En lien avec le projet :

- ▶ L'école Joliot-Curie (restructuration en cours).
- ▶ Le collège Henri Wallon et le Lycée Pablo Neruda (restructurations récentes).
- ▶ Le gymnase Colette Besson (construction récente)

**Et aussi,** les maisons de quartier et MJC, le parc Jo Blanchon, le pôle social Elsa Triolet, les services installés dans la ZAC Centre, etc.



# Principes d'aménagement



## Une trame végétalisée

- ▶ Créer une continuité verte et une grande promenade à l'échelle de la ville.
- ▶ Valoriser qualitativement le projet.
- ▶ Conserver l'esprit des jardins et préserver la biodiversité.

## Une trame viaire

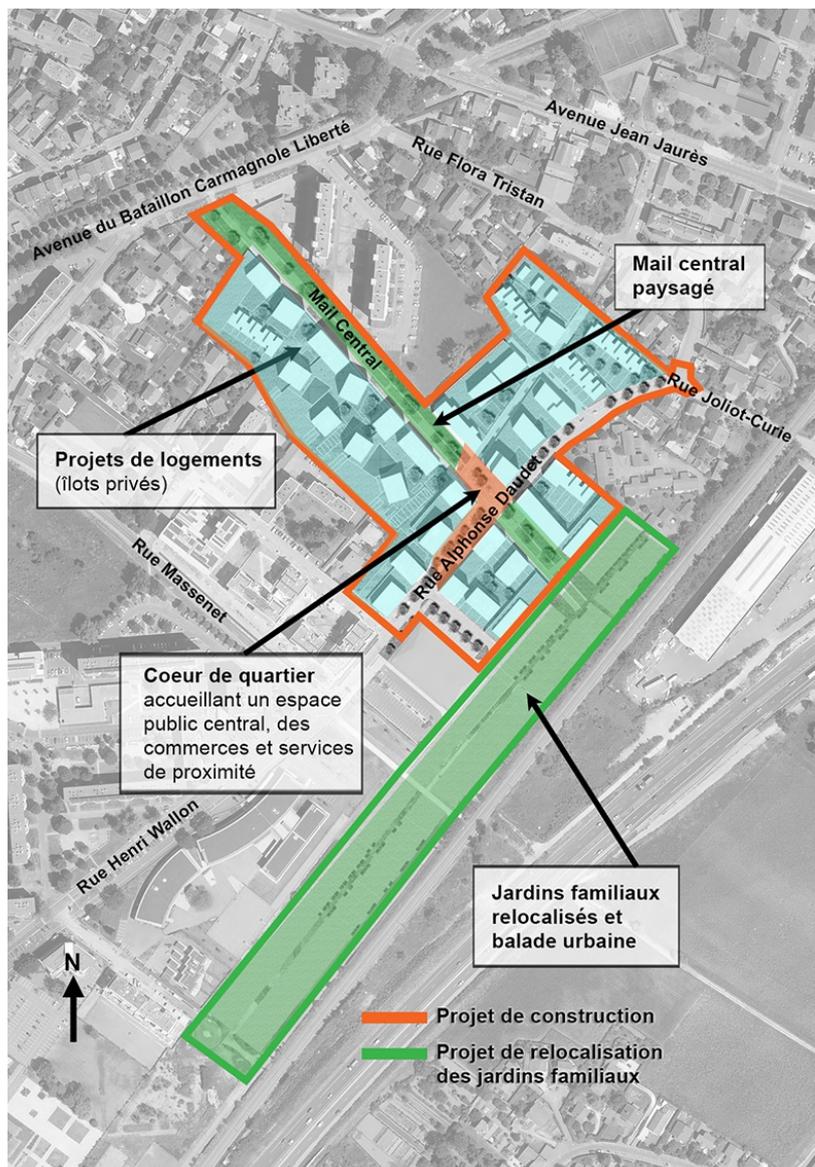
- ▶ Mailler le territoire afin de désenclaver le site et le connecter aux 3 lignes de bus, aux 3 pistes cyclables et aux itinéraires piétons :
  - prolongation de la rue A. Daudet
  - création d'une rue débouchant sur l'Avenue C. Liberté.
- ▶ Hiérarchiser la circulation par un traitement différencié des 3 points d'accès.

## Un schéma d'aménagement qui s'articule autour :

- ▶ d'un « mail central paysagé » ;
- ▶ d'une composition urbaine différenciée (adaptée au contexte) ;
- ▶ d'une ouverture forte avec les quartiers.



# Programme global prévisionnel



En réponse à la volonté de **renouveler le parc de logements**, de **développer la mixité urbaine** en créant une **polarité de quartier** et de **structurer le secteur**, le projet s'appuie sur :

- ▶ Le **prolongement de la rue Daudet** et la **création d'un maillage complémentaire** connecté à l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté ;
- ▶ la création d'environ **435 logements** ;
- ▶ la création d'environ 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de **commerces et services de proximité** ;
- ▶ la relocalisation des **jardins familiaux** et la réalisation d'une **balade urbaine** ;
- ▶ l'aménagement d'**espaces publics fédérateurs** (mail central paysagé, cœur de quartier, etc.)



# Programme des jardins familiaux

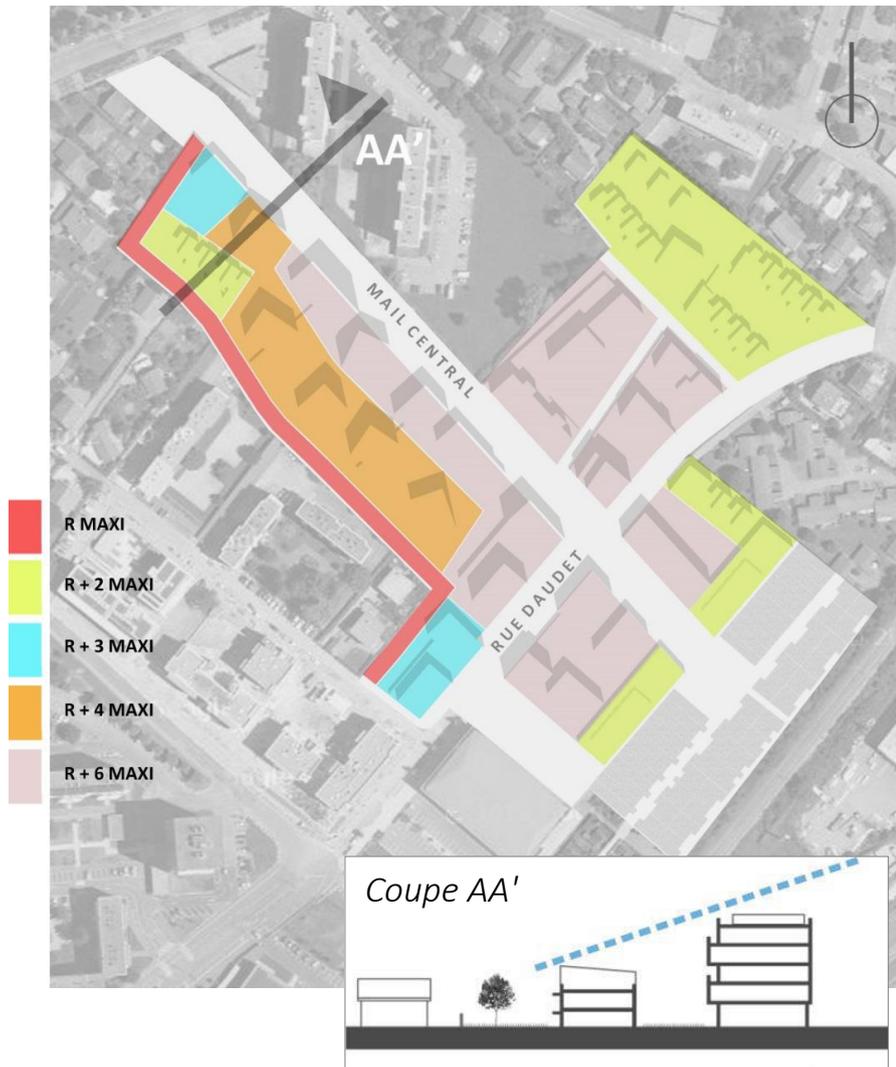


**88 jardins**, initialement situés à l'ouest du périmètre de la ZAC, sur des terrains destinés à être bâtis dans le cadre du projet, **ont été relocalisés au printemps 2014 sur un espace public aménagé en balade urbaine**, au sud, le long de la voie ferrée, dans la continuité de la trame verte aménagée à l'échelle de la ville. Le programme comprend également :

- ▶ un **jardin pédagogique** destiné aux collégiens du Collège Henri Wallon ;
- ▶ des **espaces de jeux** d'enfants ;
- ▶ un **espace de rencontre extérieur** (notamment animé par l'équipe de la GUSP de la Ville) ;
- ▶ un **terrain multisports** (city stade) ;
- ▶ un **espace laissé libre** et aménagé en prairies fleuries ;
- ▶ une **aire de stationnement** pour desservir les jardins situés au Sud.

## 2 – RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

# Les formes urbaines



Carte des hauteurs maximales autorisées  
(Extrait CPAUPE)

- Développement de **typologies d'habitat diversifiées** (collectifs, intermédiaires...)
- **Adaptation des hauteurs** des futurs bâtiments au tissu urbain environnant et **limitation des vis à vis** par un travail sur les orientations et la création de « failles ».
- **Aménagement des cœurs d'îlots** et création de **transparences visuelles sur le paysage** proche et lointain.

### Concertation

Le schéma de composition du projet a évolué au fil du dispositif participatif (réunions publiques, ateliers, etc.) dans le sens des attentes exprimées, tout en garantissant la cohérence globale du projet.



# Les espaces publics



Plan masse, Juin 2014.

Coupe de principe,  
mail central

Afin de permettre le développement d'une vie de quartier, le projet d'aménagement des espaces publics s'appuie sur :

- ▶ **des voiries apaisées** (partage de la voirie entre les différents modes de déplacement, zone 30, maîtrise de la place de l'automobile) ;
- ▶ **un espace public central en relation avec les commerces et services de proximité** assurant le dynamisme d'une polarité de quartier ;
- ▶ **des espaces verts de qualité et adaptés au contexte local** (support d'usages, gestion différenciée des eaux pluviales).

## Concertation

Un travail sur l'aménagement de la bande paysagée du mail central sera proposé aux futurs habitants et riverains du quartier.

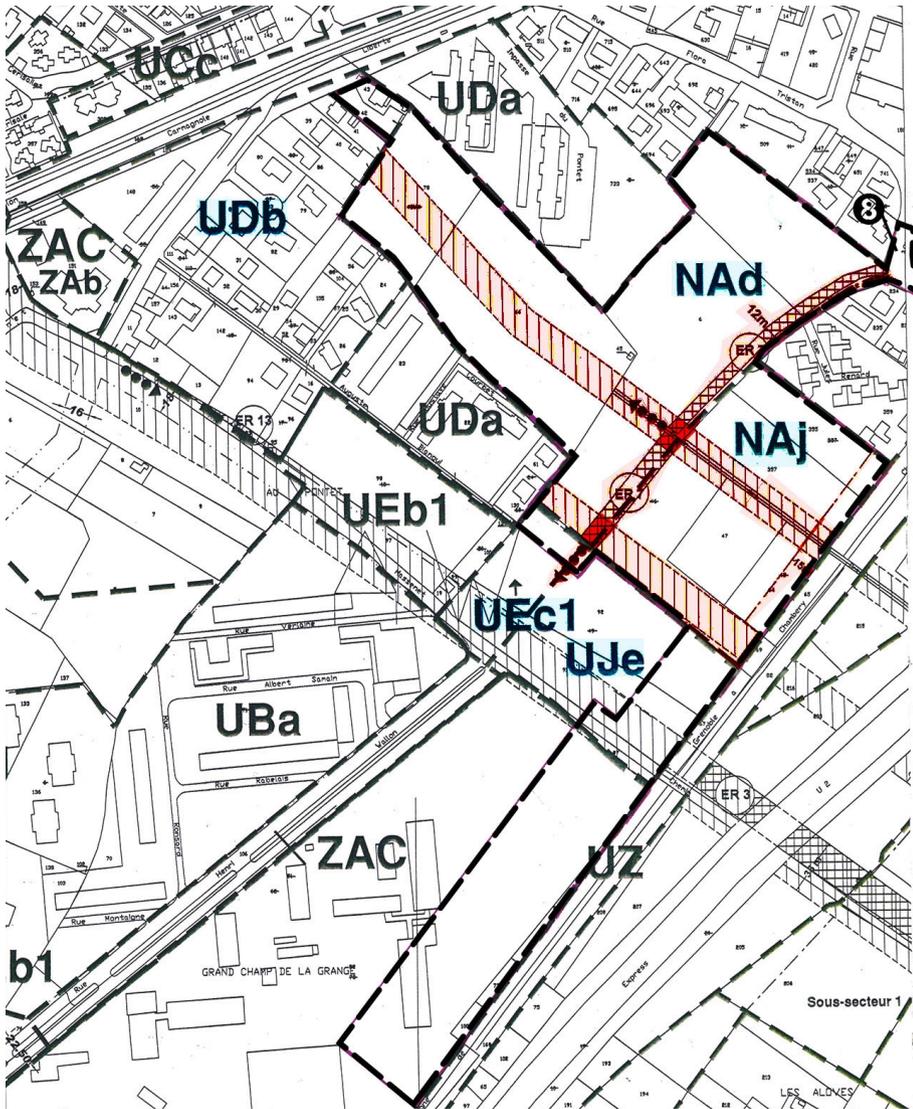
# Ordre du jour

- 1 HISTORIQUE DU PROJET
- 2 RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS
- 4 ENGAGEMENTS DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE
- 5 DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE





# Situation actuelle sous POS

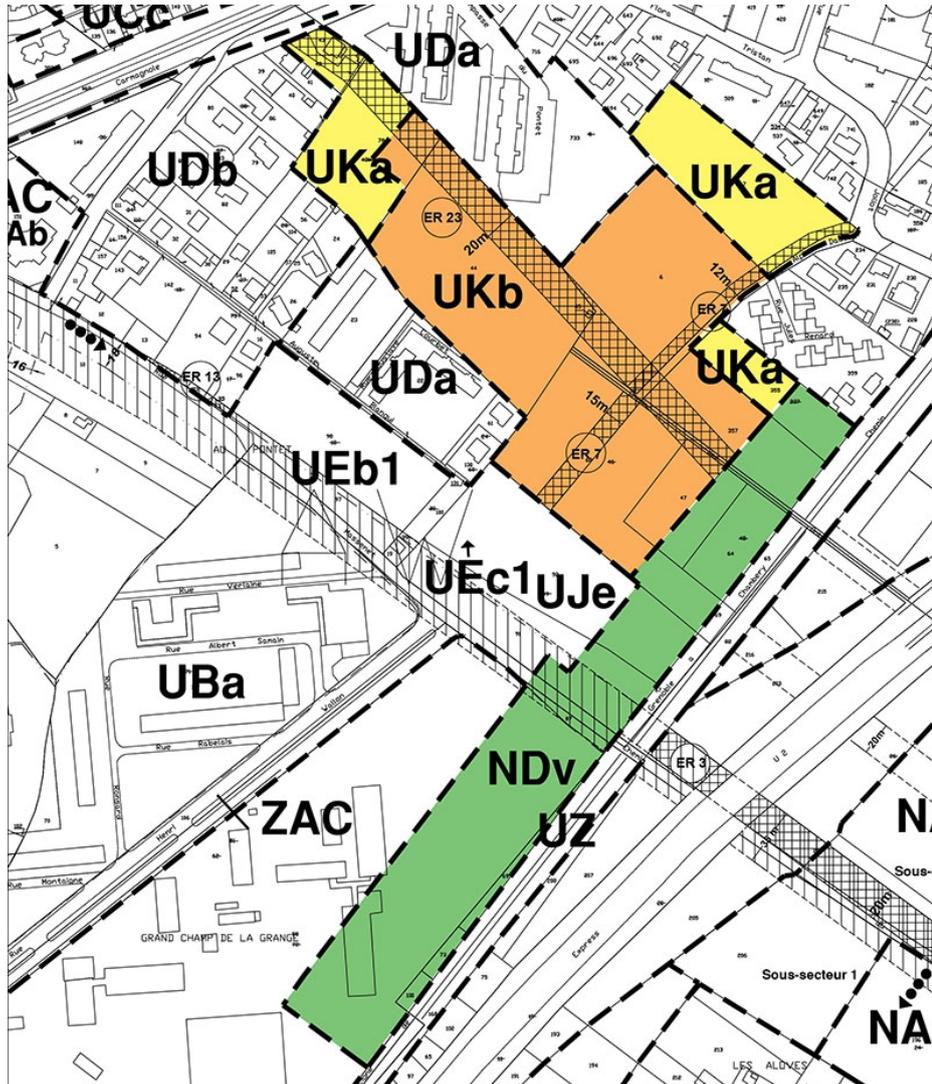


État des lieux des points bloquants du POS dans le périmètre de la ZAC écoquartier Daudet

- ▶ Le projet est **compatible avec les grandes orientations** du POS qui vise à l'urbanisation de ce secteur.
- ▶ Le projet est **incompatible avec le règlement** du POS :
  - Une fragmentation du secteur en plusieurs zones (NAd, NAJ, UDb, UJe, UEc1, UDb) qui ne permet pas la mise en œuvre cohérente du projet.
  - Des servitudes (emplacement réservé, trames végétales à créer, voies de circulation à créer, etc.) que l'on retrouve pour partie dans les principes de composition du projet d'écoquartier Daudet mais qui nécessitent d'être adaptées.



# Les adaptations à mettre en œuvre



Secteur couvert par la zone NDv et UK avec délimitation des deux sous-secteurs Uka et UKb.

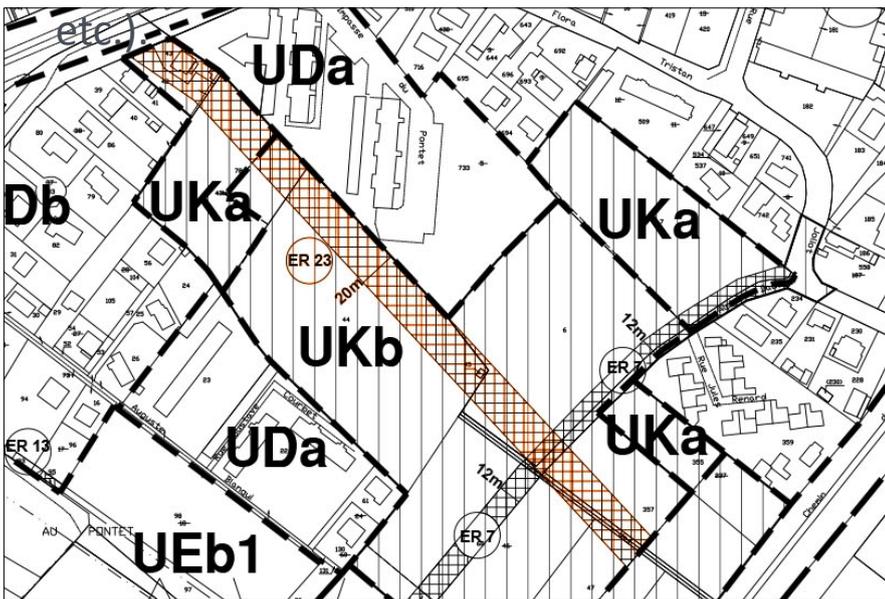
## ► Création d'un nouveau zonage s'appuyant sur les deux grands secteurs du projet :

- Périmètre de relocalisation des jardins familiaux intégré au **sous-secteur NDv** (existant dans le POS et cohérent avec le projet sur ce secteur).
- Création d'une **nouvelle zone UK** (UKa et UKb) sur le périmètre du projet, **sur la base du règlement AU du PLU annulé**. L'objectif est de retrouver un règlement compatible à celui qui pré-existait dans le PLU et avec lequel le projet était compatible.



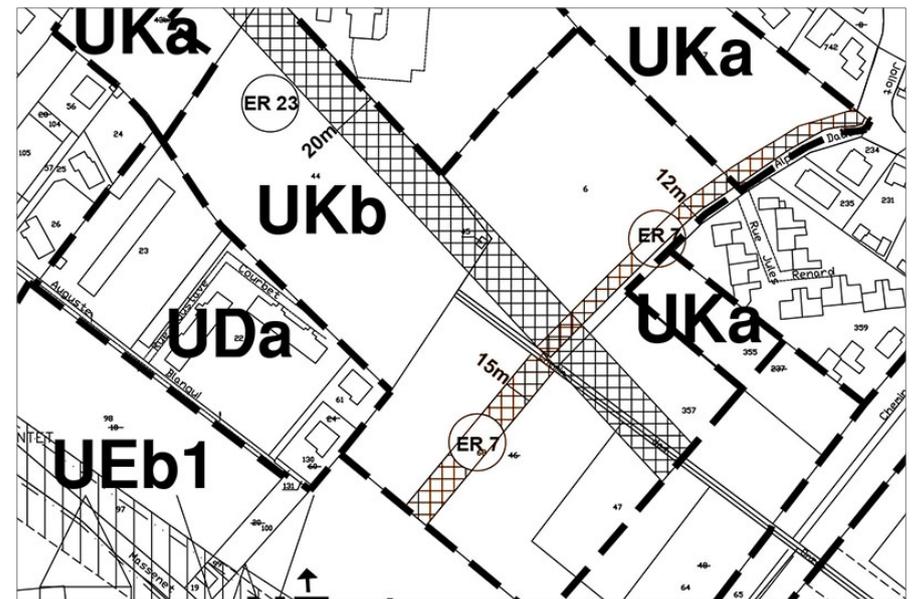
# Les adaptations à mettre en œuvre (suite)

- **Création d'un emplacement réservé (ER n°23)** pour la constitution du mail central. Cet ER renforce des dispositions présentes dans le POS (trame végétale, intention de maillage, etc.)



Zoom sur la proposition de création de l'emplacement réservé n°23

- **Modification de l'emplacement réservé n°7** concernant le prolongement de la rue A. Daudet. Augmentation de la largeur de 12 à 15 mètres dans la partie sud de la rue.



Zoom sur la proposition de modification de l'emplacement réservé n°7

→ L'ensemble de ces mesures seront traduites dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la Ville à l'occasion de la révision du POS, actuellement en cours d'élaboration.

# Ordre du jour

- 1 HISTORIQUE DU PROJET
- 2 RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS
- 4 ENGAGEMENTS DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE
- 5 DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE





# Démarche de labellisation écoquartier



Afin de **mettre en valeur** les objectifs portés par le projet et de **garantir la concrétisation** des enjeux de développement durable, la ville a souhaité s'engager dans la **démarche de labellisation écoquartier du ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement** en vue de l'obtention du label à l'aboutissement du projet.

Cette démarche s'articule autour de **20 engagements** qui s'accompagnent chacun d'**indicateurs qualitatifs et chiffrés** qui servent à la fois **d'outil de travail** pour alimenter le projet dans le sens des objectifs de développement durable et **d'outil d'évaluation** du projet dans le temps.

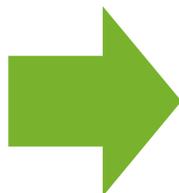
# Démarche de labellisation écoquartier

Cette démarche comporte **3 étapes**. Suite à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2013, **la Ville a signé la Charte des écoquartier le 18 juillet 2013**, première étape du processus de labellisation. Elle soumettra le **dossier de candidature pour « l'admission à la démarche nationale écoquartier » au printemps 2016**, une fois la phase opérationnelle du projet débutée.

## Les 3 étapes

### ETAPE 1

Signature de la Charte Écoquartier par la Ville  
→ 18 Juillet 2013



### ETAPE 2

Candidater pour l'admission du projet à la démarche Nationale  
→ Mai 2016



### ETAPE 3

Candidater pour l'obtention du Label Écoquartier  
→ Une fois la réalisation du quartier suffisamment avancée



← ELABORATION DU PROJET →

← REALISATION DU PROJET →

#### Impératifs :

- ▶ Projet en phase chantier
- ▶ Expertise des 20 indicateurs en phase «objectifs»

#### Impératifs :

- ▶ Projet livré : opération « vivante »
- ▶ Expertise des 20 indicateurs en phase «résultats»

# Démarche de labellisation écoquartier

## 4 piliers, 20 engagements :

### CADRE DE VIE ET USAGES : AMÉLIORER LE QUOTIDIEN

- 6** Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- 7** Mettre en oeuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité
- 8** Assurer un cadre de vie sain et sûr
- 9** Mettre en oeuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- 10** Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier

### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL : DYNAMISER LE TERRITOIRE

- 11** Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12** Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances
- 13** Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts
- 14** Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile
- 15** Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants

### PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES : RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- 16** Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
- 17** Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18** Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- 19** Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20** Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### DÉMARCHE ET PROCESSUS : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

- 1** Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2** Formaliser et mettre en oeuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- 3** Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement
- 4** Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception
- 5** Mettre en oeuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

# Actions en faveur d'un quartier durable

Liste non exhaustive d'actions prises en faveur d'un quartier durable, organisée autour des quatre piliers de la démarche de labellisation.

## Social : CADRE DE VIE ET USAGES

- > **Proposer une offre de logements diversifiée et abordable** : limiter les coûts de sortie des logements, limiter les charges des futurs habitants, opérations de logement en « habitat intermédiaire », opération de logements intergénérationnels, etc.
- > **Créer des espaces publics qui répondent aux usages.** Exemple : élaboration du projet d'aménagement du mail central paysagé avec les futurs habitants de l'écoquartier.
- > **Prévoir des espaces de vie confortables pour les habitants.** Exemple : surfaces minimales des balcons, espaces de rangements type cellier, cœurs d'îlots paysagés, etc.

# Actions en faveur d'un quartier durable

Liste non exhaustive d'actions prises en faveur d'un quartier durable, organisée autour des quatre piliers de la démarche de labellisation.

## Économie : DYNAMISER LE TERRITOIRE

- > **Création d'un pôle de commerces et de services de proximité à l'échelle du secteur** (quartier Daudet, Henri wallon, Joliot-Curie, etc.) qui vient compléter l'offre d'équipements et d'espaces publics existante.
- > **Développement d'une économie sociale, locale et solidaire** : intégration de clauses sociales dans les contrats avec les entreprises de chantier, mise en place des conditions pour l'accueil d'un petit marché de produits locaux...
- > **Soutien des modes de production et de consommation locaux** : relocalisation des jardins familiaux, création d'un verger collectif, etc.
- > **Réflexion autour de la mise en place de services ouverts à l'ensemble des habitants du secteur** (exemple : pédibus, espace d'information en faveur des modes de vie urbain durable).

# Actions en faveur d'un quartier durable

Liste non exhaustive d'actions prises en faveur d'un quartier durable, organisée autour des quatre piliers de la démarche de labellisation.

## Environnement : PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

> **Prise en compte des contraintes environnementales liées au contexte local** (climat et fortes chaleurs estivales, gestion des eaux pluviales et proximité de la nappe phréatique, etc.) **dans la conception du projet** par la réalisation d'une étude Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

### Actions environnementales sur le domaine public

- > **Gestion adaptée des eaux pluviales** : création d'une noue paysagée le long du mail central, réduction des surfaces imperméabilisées, récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage, etc.
- > **Préservation et renforcement de la biodiversité** : création de « continuités vertes », éclairage respectueux de la faune, installation de nichoirs et d'abris pour la petite faune, etc.
- > **Gestion différenciée des espaces verts** et **choix d'essences végétales locales**.
- > **Réduction des îlots de chaleur urbain** : création d'espaces ombragés, choix de revêtement de sol favorisant les tons clairs, etc.

### Actions environnementales dans le domaine privé

- > **Végétalisation** des toitures terrasses et des cœurs d'îlots et **gestion différenciée** des espaces verts.
- > **Qualité des matériaux** : durables, non nocifs pour la santé et l'environnement, filières locales, etc.
- > **Espace de compostage collectif** pour chaque îlot.
- > **Confort d'été et d'hiver dans le logement** : RT2012, climatisation proscrite, orientation des logements optimale, éclairage naturel privilégié, etc.
- > **Qualité et sécurisation des espaces de stationnement cycles** pour favoriser la pratique du vélo.
- > **Dispositifs d'économie d'eau, voire de récupération et de réutilisation**.

# Actions en faveur d'un quartier durable

Liste non exhaustive d'actions prises en faveur d'un quartier durable, organisée autour des quatre piliers de la démarche de labellisation.

## Gouvernance : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

- > **Mise en place d'un processus participatif à chaque étape du projet qui vise la participation citoyenne des habitants dans la construction de la ville** : ateliers participatifs et réunions publiques en phase d'élaboration du projet d'aménagement, « rencontres géographiques » en phase d'élaboration des projets par îlot, dispositifs d'accompagnement des nouveaux habitants, etc.
- > **Mise en place d'un processus de pilotage élargi qui réunit l'ensemble des acteurs et décideurs concernés autour de documents réglementaires et contractuels et d'une méthodologie de travail dédiée** : formalisation d'une méthodologie de travail contractée entre les différents acteurs du projet : ville, aménageur, promoteurs, bailleurs...
- > **Mise en œuvre d'outils de suivi et d'évaluation afin de favoriser une amélioration continue et accompagner les évolutions sociétales** : création d'un outil de suivi et d'engagement en faveur des actions de développement durable contracté entre les différents acteurs du projet : ville, aménageur, promoteurs, bailleurs...

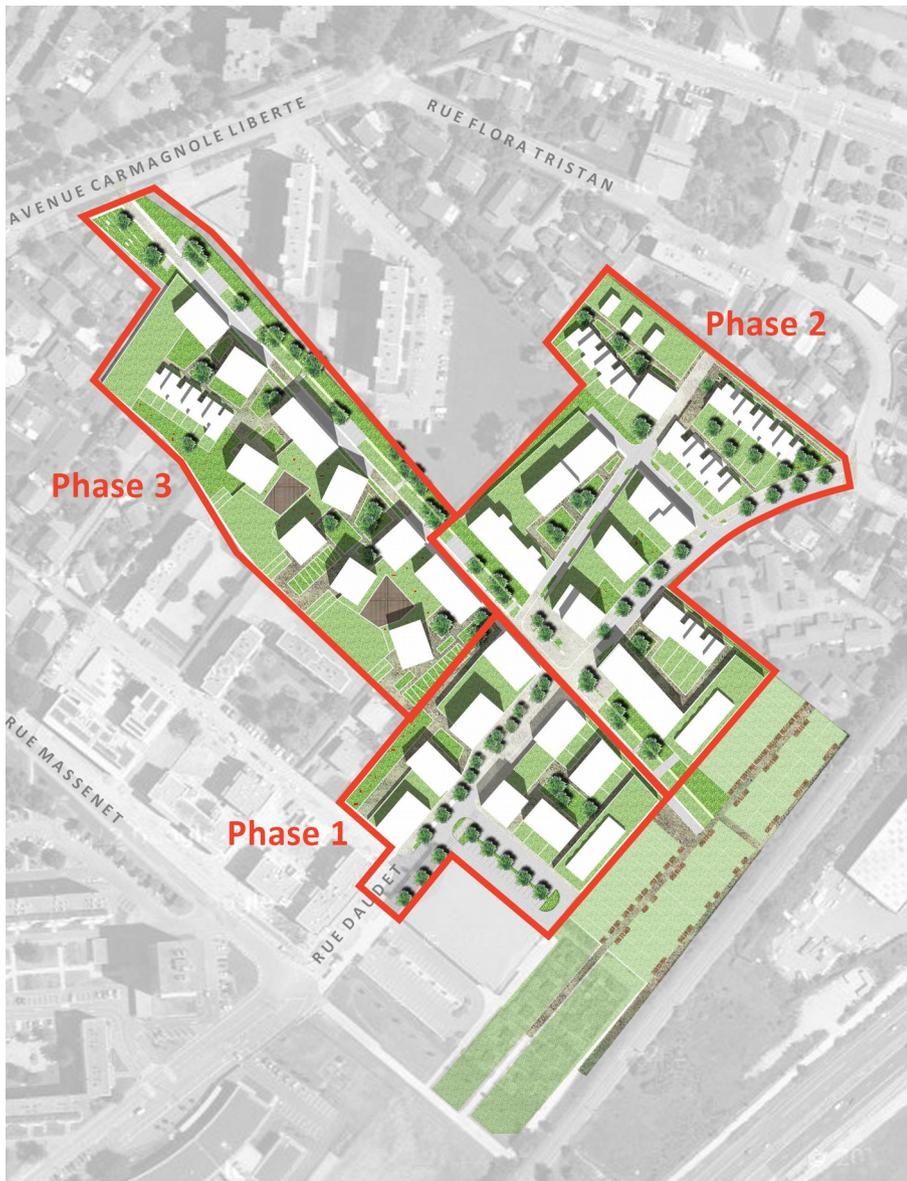
# Ordre du jour

- 1 HISTORIQUE DU PROJET
- 2 RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS
- 4 ENGAGEMENTS DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE
- 5 DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE



# 5 – DÉROULEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE

## Calendrier prévisionnel



### Procédures / démarches

#### Automne 2015

- ▶ Enquêtes publiques conjointes (DUP, mise en compatibilité du POS, enquête parcellaire)

#### Mi-2016

- ▶ Candidature à la démarche nationale écoquartier

### Phase opérationnelle n°1 (2016-2018)

#### Premier semestre 2016

- ▶ Élaboration des projets privés (îlot)
- ▶ Début des travaux de voirie dans le prolongement de la rue H. Wallon

#### Fin 2016

- ▶ Début des travaux des opérations privées

#### Mi-2018

- ▶ Premières opérations livrées

### Phase opérationnelle n°2 (2017-2019)

### Phase opérationnelle n°3 (2018-2020)

# Dispositifs de participation et d'information

Différents dispositifs d'information et / ou participatif vont être mis en place à l'occasion de la phase opérationnelle, notamment :

## ► Des ateliers géographiques :

- Temps d'information et d'échanges avec les riverains directs des projets d'îlot préalablement au dépôt des permis de construire.
- Temps d'information et d'échanges avec les riverains des aménagements connexes (comme le projet de réaménagement des rues Joliot-Curie et Flora Tristan).

## ► Des ateliers participatifs sur l'aménagement de la bande paysagée du Mail central :

- Dispositif participatif avec un groupe de volontaires composé des futurs usagers de cet espace public (habitants et riverains de l'écoquartier) afin d'en définir le projet d'aménagement.



Merci pour  
votre attention