



QUARTIER DURABLE PAUL BERT - PAUL ELUARD

VILLE DE SAINT-MARTIN-D'HÈRES
ISERE AMENAGEMENT GROUPE ELEGIA

RÉUNION PUBLIQUE PRÉSENTATION DU PROJET

LUNDI 17 JUIN 2024

INterland (mandataire) – Architecture, Urbanisme, Concertation
BIG BANG – Paysage
Terre Eco – Aménagement et bâtiments durables
SCE – Ingénierie environnementale, VRD, Agriculture urbaine

INterland

Quartier Sud, un territoire en transition

La ville de Saint-Martin-d'Hères a créé une démarche

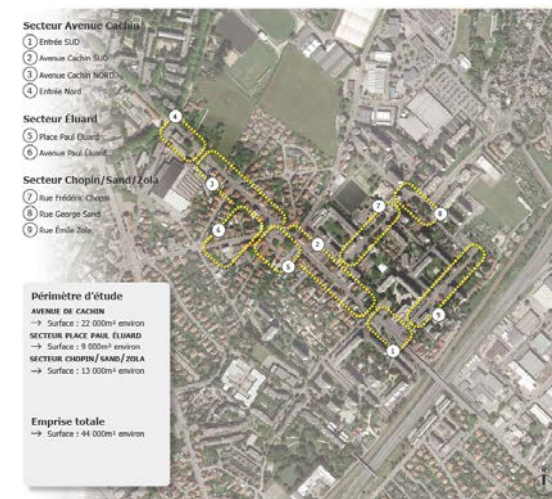
« **Quartiers Sud** » regroupant les différents projets des quartiers Paul Bert et Paul Eluard :

> *Le projet de quartier durable (projet ville)*

> *Le projet de requalification des espaces publics : **Cœur de Ville / Cœur de Métropole (CVCM) Cachin** (projet communal et métropolitain)*

> *Les **projets de réhabilitation de l'existant** dans le cadre des opérations **Mur/Mur** (projet communal et métropolitain)*

➤ **Plusieurs temps de concertation ont été organisés sur ces différents projets.**



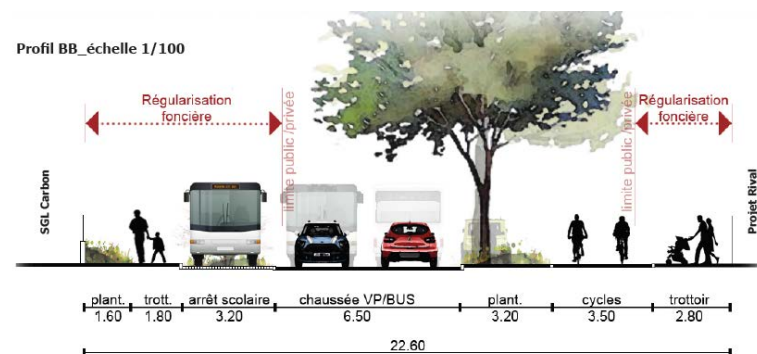
Projet Cœur de Ville, Cœur de Métropole

Les grands objectifs du projet CVCM

- > Apaisement des circulation
- > Partage des différents modes de déplacement
- > Végétalisation
- > Conforter les pôles de vie



- + une piste cyclable bidirectionnelle sur Chopin, Eluard et Cachin
- + 100 arbres plantés
- + 10 % de surface plantée
- + 15% de surface perméable



Phase 1 : Chopin / Zola

- Fin 2024 – plantations cour d'école Paul Bert + végétalisation Espace Petite Enfance E Cotton
- Automne 2024 : réunion publique de présentation des travaux du quartier
- Mars 2025 : démarrage des aménagements de surface

Phase 2 : Avenue et place Paul Eluard, Avenue Marcel Cachin

- 2026 – 2027 – travaux



Bilan de la concertation

Phase 1 : Elaboration d'un diagnostic partagé avec les habitants

Avril 2022 >> Octobre 2022

- Partager et alimenter le diagnostic
- Faire ressortir les atouts / les qualités et les difficultés / les points noirs
- En dégager les enjeux à prendre en compte dans le cadre du projet

- > Organisation d'une **réunion publique**
- > Organisation de **4 ateliers thématiques** (habitat, cadre de vie, équipements et commerces, agriculture urbaine)

Synthèse du constat

- > Les quartiers Paul Bert et Paul Eluard sont **agréables à vivre**
- > Les espaces publics sont **peu végétalisés** et leur configuration ne correspond plus aux usages actuels
- > Le secteur sud de la ville est **attractif en termes d'équipements de proximité**
- > Les **commerces de proximité** sur le secteur Nord de Cachin ont **périclité** depuis leur installation dans le quartier



Bilan de la concertation

Phase 2 : Echange sur les orientations du projet et ajustements

Novembre 2022 >> Juin 2024

➤ **Travailler sur des points d'ajustement permettant d'améliorer l'acceptation du projet**

- > Organisation de **3 ateliers participatifs**
- > Organisation d'une **concertation de proximité**
- > Organisation d'un **point d'information régulier avec l'association Union de Quartier Sud**
- > Une réunion publique de clôture de la concertation préalable

Les retours qui ont orienté le projet

- > Veiller à **proposer une programmation urbaine et commerciale en adéquation** avec le quartier
- > **Limiter les vis-à-vis** avec les habitations existantes
- > **Conforter la biodiversité** et combler le manque de végétalisation du quartier
- > **Recréer des liaisons douces** et **rééquilibrer le partage entre les différents modes** de déplacement
- > Mettre en place un plan de circulation permettant **une bonne diffusion des flux** et veiller à **ne pas créer une saturation du stationnement**
- > **Intégrer des espaces de vivre ensemble**



ORDRE DU JOUR

01 – Rappel des objectifs du projet, de la démarche et des ambitions partagées

02 – Présentation du projet urbain, des partis d'aménagement et de la programmation

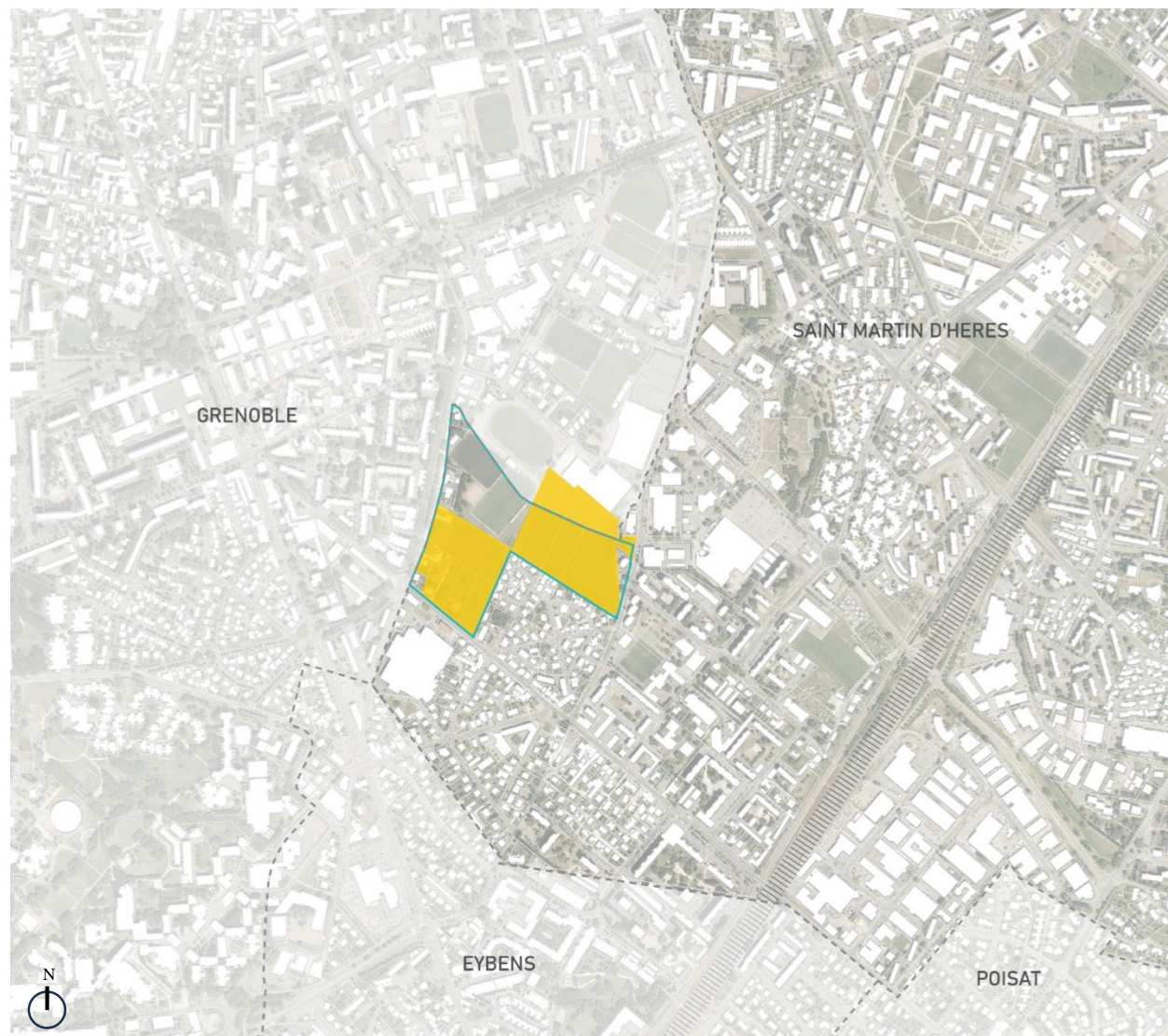


LE SITE DIT « RIVAL »

A l'origine, un site d'étude d'environ 8 Ha à la lisière entre Saint-Martin-d'Hères et Grenoble.

OBJECTIFS DU PROJET

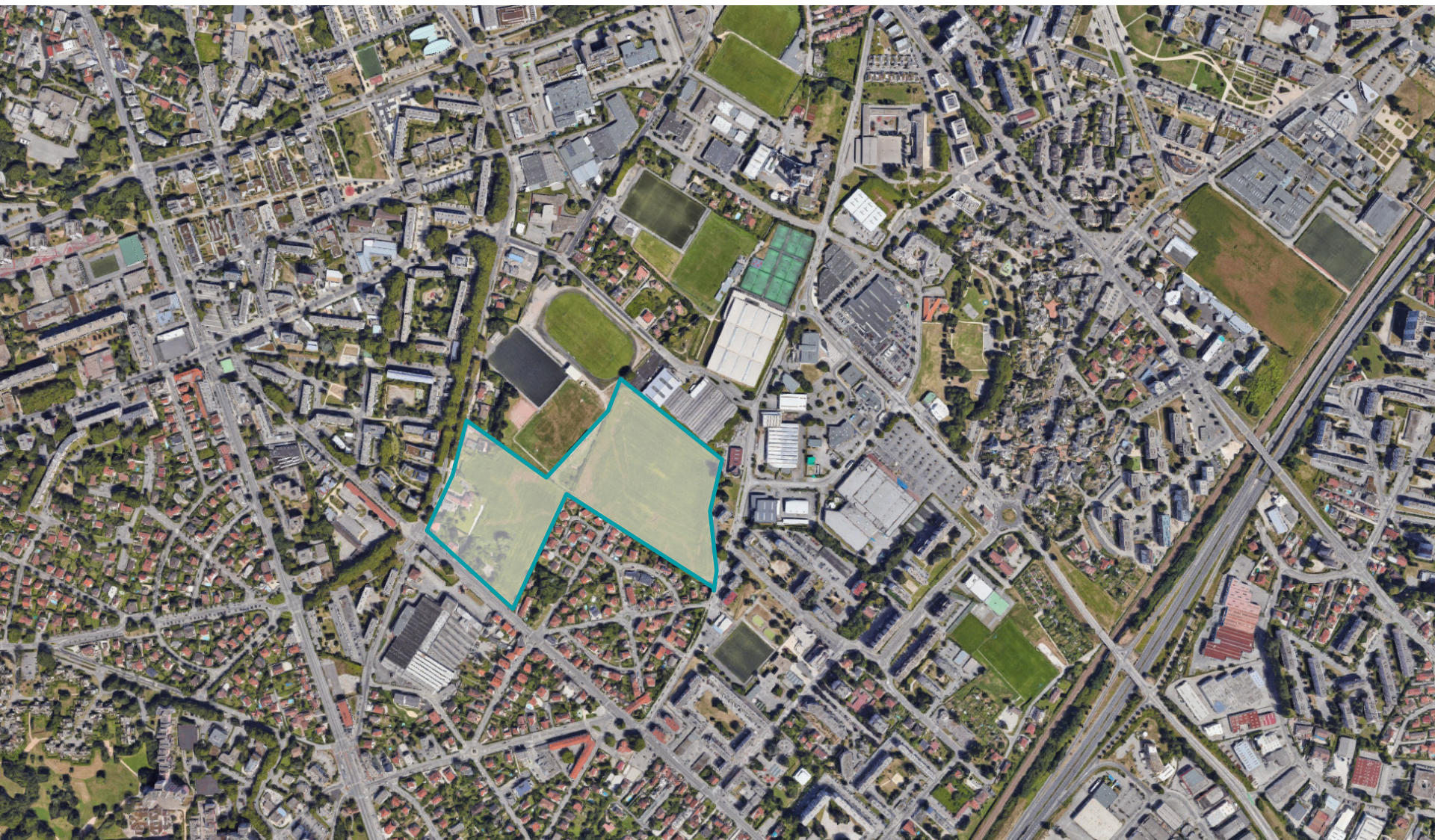
- **Construire environ 350 logements pour répondre aux besoins de logements de la commune (assurer une mixité sociale : 20% de Logements Locatifs Sociaux, 80% de logement en accession)**
- **Intégrer le projet dans une réalité environnementale** en tenant compte de la présence d'une **zone humide** en cœur de site et en **adaptant les formes urbaines au contexte existant** (valoriser les ouvertures sur le grand paysage)





01 - Rappel des enjeux du projet,
de la démarche et des ambitions partagées

ETAT DES LIEUX ET ENJEUX



ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

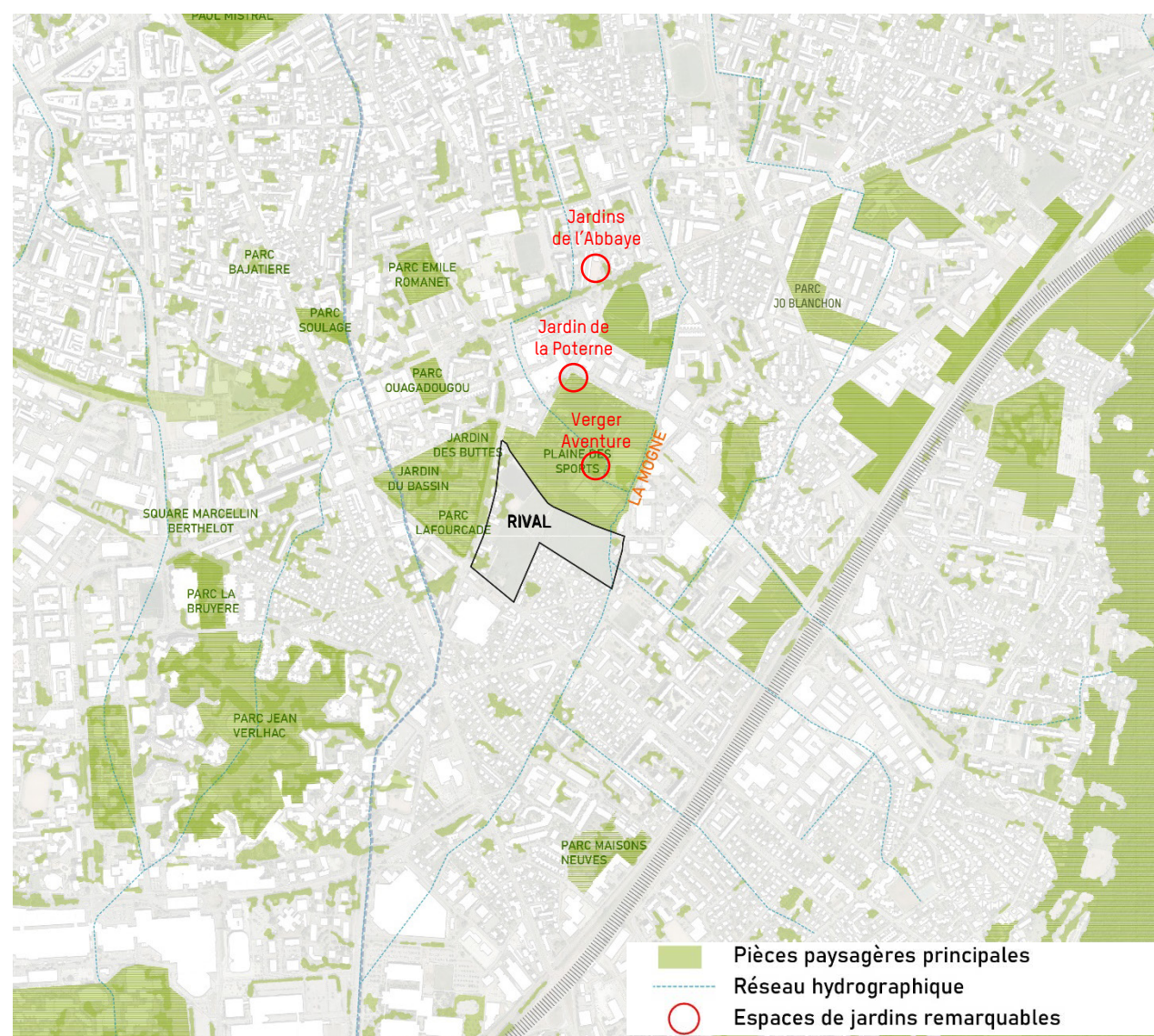
UNE INSCRIPTION PAYSAGERE A AFFIRMER

Un site enerré dans les trames paysagères de la plaine paysagère et des sports

Une présence importante de l'eau sur cette ancienne plaine initialement traversée par plusieurs ruisseaux aujourd'hui canalisés tels que La Mogne

Un site ouvert sur le grand paysage avec des vues à 360 degrés sur les massifs de la Chartreuse, de Belledonne et du Vercors

ENJEU : inscrire le site par le projet d'aménagement dans la trame paysagère en constitution



ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

UNE PIECE URBAINE A QUALIFIER

Une pièce paysagère insérée au cœur d'une mosaïque de tissus urbains principalement composée de :

- Tissu de maisons groupées daté des années 50-60
- Quartiers modernes de type « Grands ensembles » datés des années 60-70
- Grands tènements d'activités et d'équipements

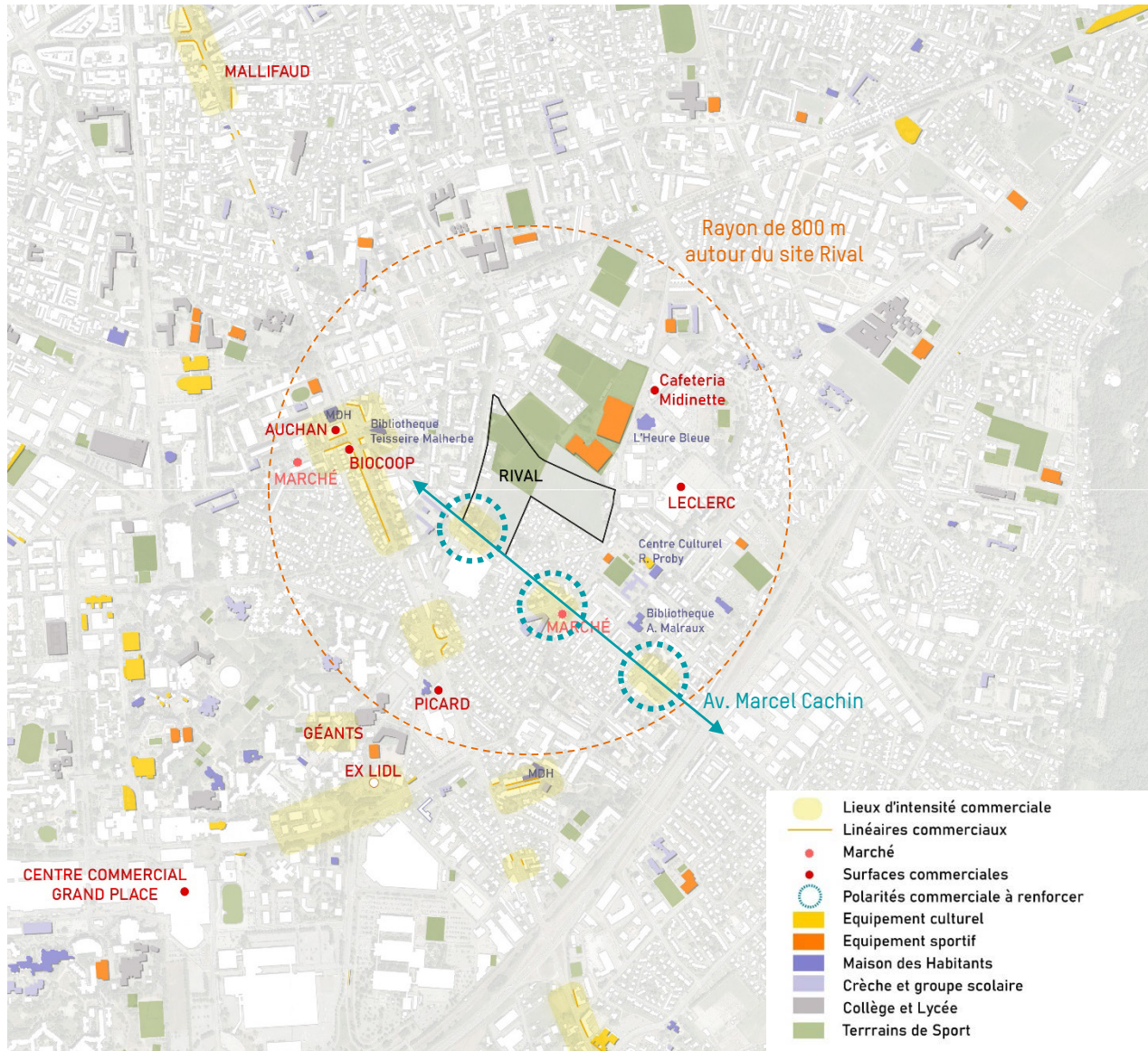
ENJEU : assurer une bonne insertion urbaine du projet dans son environnement en prenant en compte les tissus urbains existants

Une offre en commerces de proximité limitée malgré la présence de nombreux équipements publics sur le secteur.

Trois polarités commerciales à conforter sont identifiées le long de l'avenue Marcel Cachin (encerclés en rouge ci-joint) :

- Pôle Cachin Nord
- Place Paul Eluard
- Pôle Cachin Sud

ENJEU : conforter la polarité commerciale Cachin Nord autour de la pharmacie

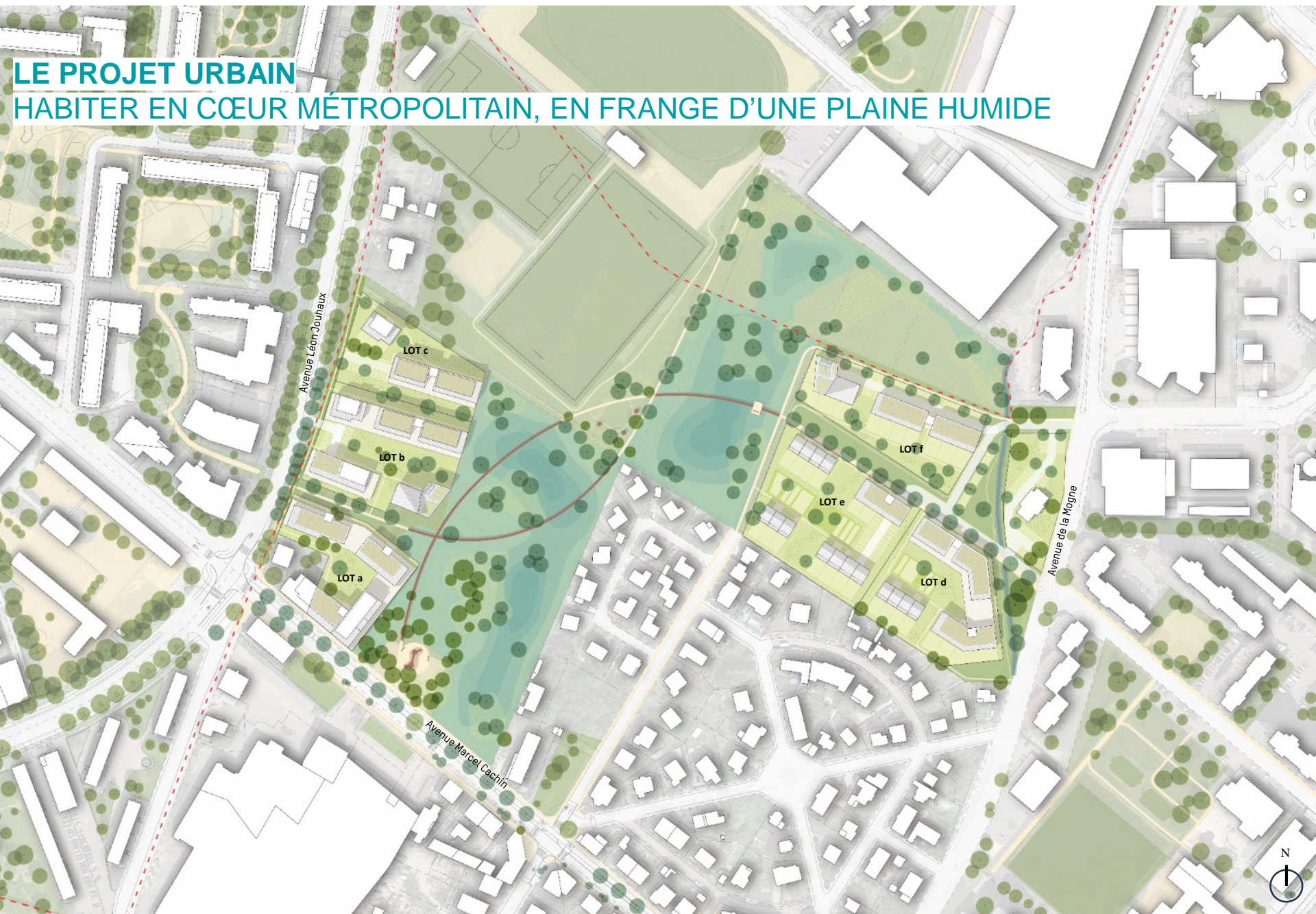




02 - Présentation du projet urbain, des partis d'aménagement et de la programmation

LE PROJET URBAIN

HABITER EN CŒUR MÉTROPOLITAIN, EN FRANGE D'UNE PLAINE HUMIDE



LE PROJET URBAIN

UN QUARTIER ORGANISÉ AUTOUR D'UNE VASTE PLAINES HUMIDE

L'identification d'une zone humide au cœur du secteur étudié induit une finesse d'intervention quant à l'aménagement urbain et paysager proposé.

Ce milieu humide est replacé comme une composante centrale du projet en assurant sa renaturation continue d'un seul tenant en cœur de site.

Cette zone humide devient ainsi le support d'une « plaine paysagère humide » qualitative permettant de faciliter les liaisons inter-quartiers et un îlot de fraîcheur en tissu urbain dense.

Le développement résidentiel est ainsi positionné en frange pour préserver au maximum ce milieu ainsi que certains arbres à enjeux environnementaux (arbres à cavités pouvant accueillir la petite faune).



LE PROJET URBAIN

UN QUARTIER HABITÉ SUR SES FRANGES

Un projet qui prévoit la construction d'environ 350 logements (26 053m² SDP) dans des situations urbaines et des formes distinctes.

En réponse aux enjeux d'insertion urbaine et de transition avec les tissus résidentiels périphériques le projet propose un urbanisme de situation avec :

- **Côté Jouhaux : Un développement résidentiel de logements collectifs ouverts au sud est sur la « Plaine Humide ». Des hauteurs (maximum R+6) pour ouvrir sur le grand paysage et permettre une densification raisonnée du secteur de la Mogne.**
- **Côté Mogne : Un développement résidentiel mixte combinant logements collectifs (R+3 à R+4) et logements intermédiaire (R+2) de type maisons de ville pour permettre une transition avec le voisinage et notamment l'habitat pavillonnaire.**

A l'échelle du projet deux bâtiments « totem » sont installés à l'interface des tissus résidentiels et de la plaine, sur les cheminements principaux. Ces deux bâtiments pourront accueillir en rez-de-chaussée des fonctions communes pour le quartier.



LE PROJET URBAIN

UN QUARTIER ANIMÉ

L'animation du quartier sera assurée par le développement de trois rez-de-chaussée au contact des principaux espaces publics et de la polarité commerciale de Cachin nord.

- Le développement d'un **rez-de-chaussée commercial d'environ 300 m²** (1) dans la prolongation de la pharmacie (Lot A) : qui pourrait accueillir un commerce de proximité pour répondre aux besoins du quartier.
- Les deux bâtiments « totem » tournés vers la plaine humide pourraient accueillir une programmation singulière, notamment :

Pour le bâtiment B4 (2), un **local associatif de 250 m²** en lien avec la plaine humide ou l'habité du quartier ;

Pour les bâtiments B4 et F3 (2+3), l'aménagement et l'équipement des **toitures sommitales en terrasses partagées** et accessibles tournées vers la plaine humide (petite surface de culture hors-sol gérée par les habitants et/ou une association - culture en bacs, mini-serres, ruches, etc.)



1. L'ACCUEIL D'UN PETIT PROGRAMME COMMERCIAL À RAYONNEMENT



2. UN LOCAL AU SERVICE DES HABITANTS DU QUARTIER POUR CRÉER DU LIEN



3. LA CAPACITÉ À DÉVELOPPER DEUX TERRASSES COMESTIBLES

LE PROJET URBAIN

UN QUARTIER PACIFIÉ ET AMÉNAGÉ POUR LES PIÉTONS

MAILLAGE PIETONS

- La création de liaisons piétonnes en cœur de site pour relier au mieux les logements avec les espaces et équipements publics du quartier.

MAILLAGE VIAIRES

- Un maintien des flux en dehors du cœur de projet pour préserver le caractère apaisé du secteur.
- Une desserte assurée par des accès en accroche directe à la rue Léon Jouhaux pour les lots A, B et C.
- Une desserte assurée par une voie sens unique qui boucle en prolongement des rue George Sand et Pré Ruffier côté Mogne (lots D, E et F).

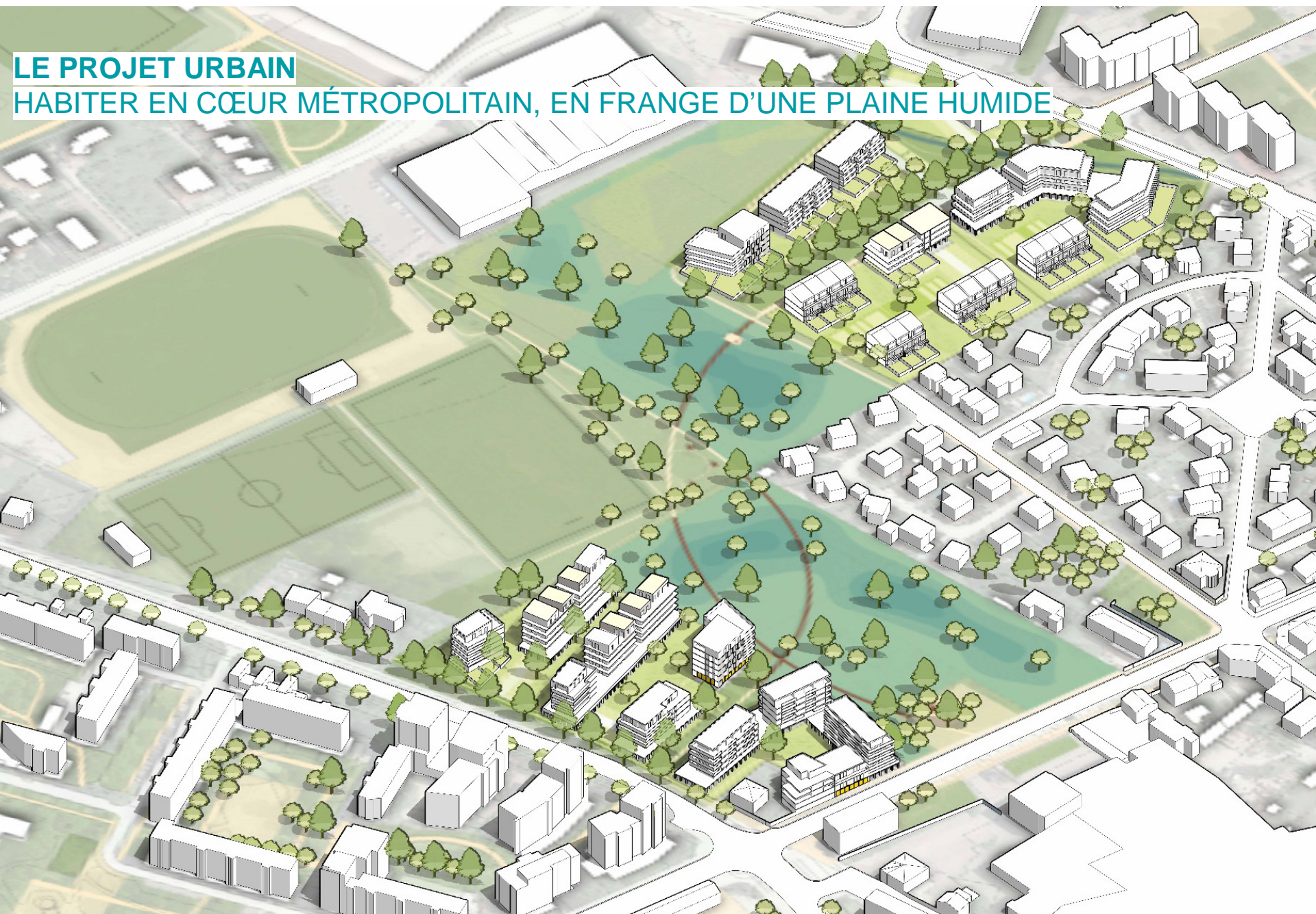
STATIONNEMENTS

- Une gestion intégrée du stationnement en RDC dans les socles des bâtiments collectifs pour minimiser le déploiement de voirie en surface (1 place de stationnement / logement + places visiteurs)
- Un stationnement reporté pour les logements intermédiaires des lots E et D (garage en socle collectif puis accès à pied à son logement).



LE PROJET URBAIN

HABITER EN CŒUR MÉTROPOLITAIN, EN FRANGE D'UNE PLAINE HUMIDE



LE PROJET URBAIN

VALORISER UN MILIEU NATUREL EN CENTRE URBAIN : LA PLAINE HUMIDE

LA PLAINE HUMIDE



PAUL BERT - PAUL ELUARD DEMAIN,
UNE PLAINE HUMIDE AUX FRANGES HABITÉES

LE PROJET URBAIN

VALORISER UN MILIEU NATUREL EN CENTRE URBAIN : LA PLAINE HUMIDE

- L'intégration des sensibilités écologiques du site devient le cœur du projet à travers la **préservation/restauration d'un milieu humide** et de sa diversité faunistique et floristique.
- Quelques **connexions piétonnes** à minima sont proposées pour faciliter les traversées Est-Ouest ainsi que Nord-Sud jusqu'à la Plaine des Sports. Les cheminements sont installés autant que possible en dehors de la zone humide et sont sur pilotis lorsqu'ils la franchissent pour assurer une continuité du milieu mais aussi dissuader les promeneurs de sortir du parcours.
- Les cheminements hors zone humide sont en stabilisé et permettent de rejoindre les quelques **espaces de loisirs ou plateforme d'observation** de la faune et de la flore propre des zones humides :

1. Aire de jeux au contact de la rue Marcel Cachin insérée dans le bosquet d'arbres
2. Espace de repos, détente et de pique-nique au cœur de la plaine
3. Espace d'observation du milieu naturel en frange des logements coté Mogne



1 UN ESPACE DE FRAICHEUR ET DE RESPIRATION POUR LE QUARTIER



2. DES CHEMINEMENTS LEGERS QUI ASSURENT UNE CONTINUITÉ DU MILIEU

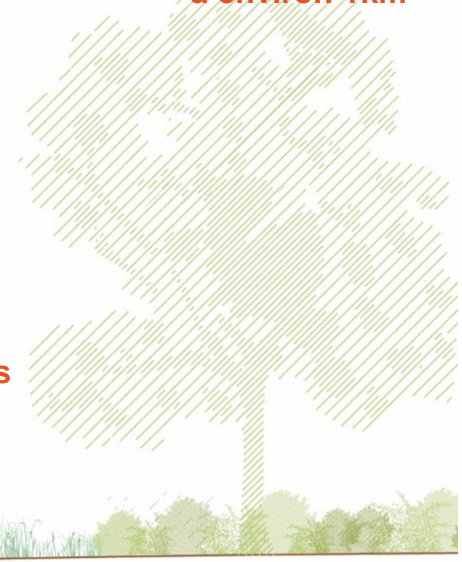
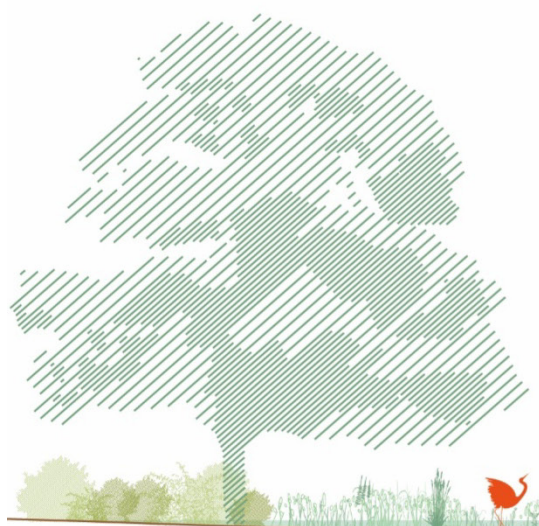


3. UNE PLATEFORMES D'OBSERVATION ET DE SENSIBILISATION A LA BIODIVERSITE

LE PROJET URBAIN VALORISER UN MILIEU NATUREL EN CENTRE URBAIN : LA PLAINE HUMIDE

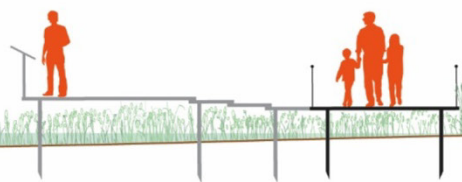
CHEMINEMENTS
DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE DECOUVERTE DE LA ZONE HUMIDE

Boucle piétonne
d'environ 1km



Impacter un minimum la ZH par des cheminements hors-sols

Cheminements en platelage sur pilotis



Communauté à hautes herbes

Roselière

Cheminements en caillebotis métallique

Prairie humide



LE PROJET URBAIN HABITER LA LISIÈRE ARBORÉE

FRANGE LÉON JOUHAUX



PAUL BERT - PAUL ELUARD DEMAIN,
UNE PLAINE HUMIDE AUX FRANGES HABITÉES

LE PROJET URBAIN

HABITER LA LISIÈRE ARBORÉE

FRANGE LÉON JOUHAUX

- Une organisation urbaine dans la continuité des ensembles collectifs avec la création de quatre « lanières bâties » qui s'élancent vers l'espace central. Cette disposition permet de proposer une large majorité de **logements traversants nord-sud**, mais aussi de conserver des épaisseurs paysagères pour mettre à distance les bâtiments entre eux et **préserver des points de vues** sur le parc depuis la rue.
- Un épannelage qui varie du **R+4 au R+6**, avec un R+2 au contact de la rue Marcel Cachin.
- Une attention particulière à porter sur l'esthétique des rez-de-chaussées, majoritairement dédiés au stationnement résidentiel sous forme de socles.
- Une « signature » architecturale et technique à trouver pour proposer **des belvédères et des terrasses sur la « Plaine humide »**, pour faire profiter le plus grand nombre de vues imprenables sur les massifs, mais aussi pour préserver d'une trop grande exposition aux vents et aux fortes chaleurs, etc.



**DES POROSITÉS PAYSAGÈRES
ENTRE LES RÉSIDENCES**



**DES LOGEMENTS OUVERTS
SUR LE GRAND PAYSAGE**



**DES ÉMERGENCES AU
DESSUS DE LA CANOPÉE**

LE PROJET URBAIN

HABITER LA LISIÈRE ARBORÉE

FRANGE LÉON JOUHAUX

- Un total d'environ **210 logements collectifs** (68 m²/logements) avec une gestion intégrée du stationnement en socle (1 place par logement).
- Un RDC actif de 300 m² au pied du bâtiment A1 pour conforter la polarité de proximité dans le prolongement de la pharmacie.
Un RDC de 200m² mis à disposition au pied du Bâtiment B4 pour accueillir un programme singulier au service du quartier.
- L'ensemble **des logements est collectif et traversant Nord-Sud**. Un écart inter-bâti compris entre 18 et 21 m pour préserver des ombres portées.
- Une venelle piétonne publique permettant de faire le lien entre la Plaine Humide et l'avenue Léon Jouhaux



**DES POROSITÉS PAYSAGÈRES
ENTRE LES RÉSIDENCES**



**DES LOGEMENTS OUVERTS
SUR LE GRAND PAYSAGE**



**DES ÉMERGENCES AU
DESSUS DE LA CANOPÉE**

LE PROJET URBAIN HABITER LES COURS JARDINS

FRANGE DE LA MOGNE



PAUL BERT - PAUL ELUARD DEMAIN,
UNE PLAINE HUMIDE AUX FRANGES HABITÉES

LE PROJET URBAIN

HABITER LES COURS JARDINS

FRANGE DE LA MOGNE

- Des formes urbaines qui varient entre **logements collectifs (R+3 à R+4) et intermédiaires (R+2)** en réponse aux copropriétés et aux pavillons présents au sud.
- Une disposition linéaire des bâtis qui pénètrent plus profondément jusqu'au parc, **des cœurs d'îlot continus et ouverts sur la plaine proposant des jardins**. Le retrait entre bâtiments permet de faire bénéficier aux logements intermédiaires de jardins privés.
- Un épannelage qui varie du **R+2 au R+4**.
- Une attention particulière à porter sur l'esthétique des socles des résidences collectives dédiés aux stationnements.
- Un langage architectural à accorder entre logements collectifs et intermédiaire pour assurer une identité partagée. Un secteur qui s'identifie davantage aux mode de vie du «pavillon avec jardin», les rdc des logements intermédiaires bénéficiant tous d'un jardin orienté sud.



DES CŒURS D'ÎLOTS POUVANT ACCUEILLIR DES JARDINS CULTIVES



DES VOLUMETRIES ADAPTEES AUX SITUATIONS ET AU VOISINAGE



DES LOGEMENTS OUVERTS SUR L'EXTERIEUR

LE PROJET URBAIN

HABITER LES COURS JARDINS

FRANGE DE LA MOGNE

- Une intensification du secteur avec un total de **140 logements environ**.
- Une gestion intégrée du stationnement sous les bâtiments collectifs (1 place par logement), donc reporté pour les logements intermédiaires.
- L'ensemble des **logements est traversants** Nord-Sud. Des rez accueillant autant que possible des **logements avec jardin**.
- **Une ouverture depuis la rue Georges Sand** sur la "Plaine Humide" aménagée sous la forme d'un **maillage piéton**.



DES CŒURS D'ÎLOTS POUVANT ACCUEILLIR DES JARDINS CULTIVES



DES VOLUMETRIES ADAPTEES AUX SITUATIONS ET AU VOISINAGE



DES LOGEMENTS OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

LE PROJET URBAIN

HABITER EN CŒUR MÉTROPOLITAIN, EN FRANGE D'UNE PLAINE HUMIDE

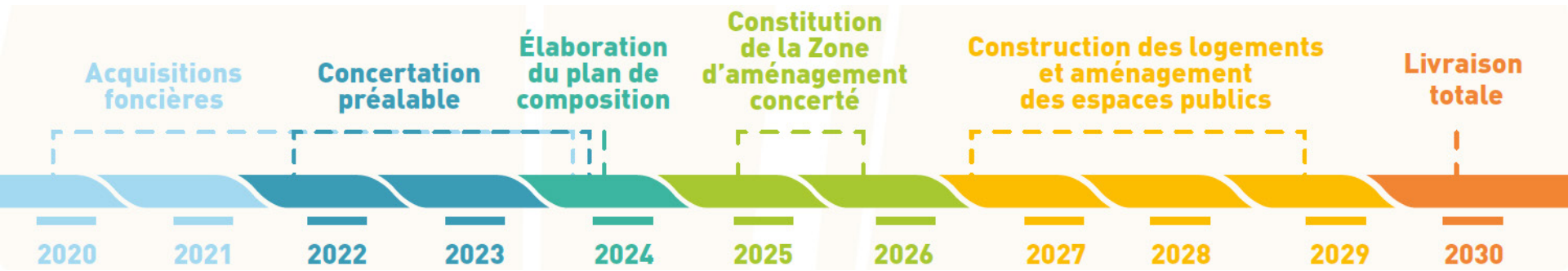
PAUL BERT - PAUL ELUARD DEMAIN

Environ 350 logements
550 m² de rez-de-ville actifs
2 terrasses sommitales partagées

3 ha de plaine humide publique
1 km de cheminements

20 % d'imperméabilisation
Au moins 30 % de pleine terre dans chaque résidence

Calendrier Prévisionnel



An aerial architectural rendering of a city layout. The central focus is a large, irregularly shaped park area with a light blue-green water feature and numerous yellow-green trees. Surrounding the park are various building footprints and structures, some with detailed facades. The overall style is clean and modern, using a limited color palette of greys, blues, greens, and yellows. The text 'MERCI DE VOTRE ATTENTION' is overlaid in a bold, teal, serif font across the middle of the image.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

INterland