

# QUARTIER DURABLE PAUL BERT – PAUL ELUARD

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

## RÉUNION DE CONCERTATION SUR LE CPAUPE

**MARDI 04 FEVRIER 2025**

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

INterland

# ORDRE DU JOUR

## 01 – Rôle et forme du CPAUPE

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

## 03 – Atelier sur table – Echange autour des préconisations ciblées pour traduire les ambitions générales du projet à l'échelle des lots





## **01 – Rôle et forme du CPAUPE**

# ROLE ET FORME DU CPAUPE

**Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales est un document à destination des futurs concepteurs du projet** (promoteurs, bailleurs, architectes, paysagistes, etc.), qui a pour but d'encadrer la réalisation des futurs lots construits. Il veille à traduire avec justesse les ambitions du projet urbain porté par la ville de Saint-Martin-d'Hères et permet de fixer un niveau d'exigence sur le projet, en édictant les lignes de conduites à suivre.



## 03 | PAYSAGES EN COEURS D'LOTS

Le projet vise à créer un cadre de vie agréable et sûr pour les habitants du quartier Paul Bert et Paul Eluard. L'objectif est de créer un cadre de vie agréable et sûr pour les habitants du quartier Paul Bert et Paul Eluard. L'objectif est de créer un cadre de vie agréable et sûr pour les habitants du quartier Paul Bert et Paul Eluard.

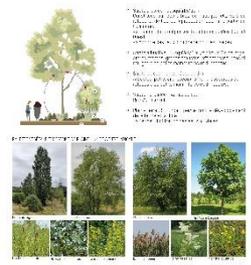
### PAYSAGE DE L'LOT ADAPTER LES TYPOLOGIES AUX DIFFERENTES SITUATIONS

**LES TYPES DE LOT**

- Les lots sont classés en deux types : les lots de type A et les lots de type B.
- Les lots de type A sont des lots de type A.
- Les lots de type B sont des lots de type B.

**LES TYPES DE LOT**

- Les lots sont classés en deux types : les lots de type A et les lots de type B.
- Les lots de type A sont des lots de type A.
- Les lots de type B sont des lots de type B.



### COMPLEMENTARITES ESPACE PUBLIC - ESPACE PRIVE

RESPECTER LE RAPPORT AUX LIGNES D'ADRES ET A L'ENvironnement

**LES TYPES DE LOT**

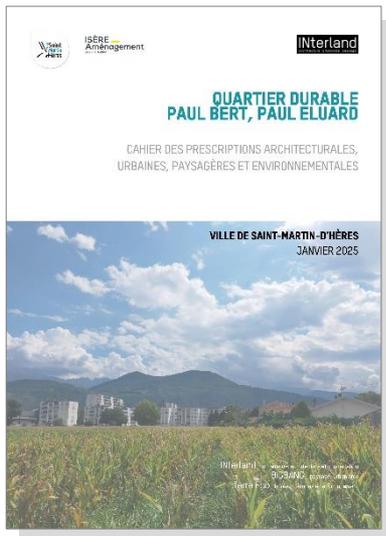
- Les lots sont classés en deux types : les lots de type A et les lots de type B.
- Les lots de type A sont des lots de type A.
- Les lots de type B sont des lots de type B.

### LES TYPES DE LOT

LES TYPES DE LOT

- Les lots sont classés en deux types : les lots de type A et les lots de type B.
- Les lots de type A sont des lots de type A.
- Les lots de type B sont des lots de type B.

### PAYSAGE DE L'LOT

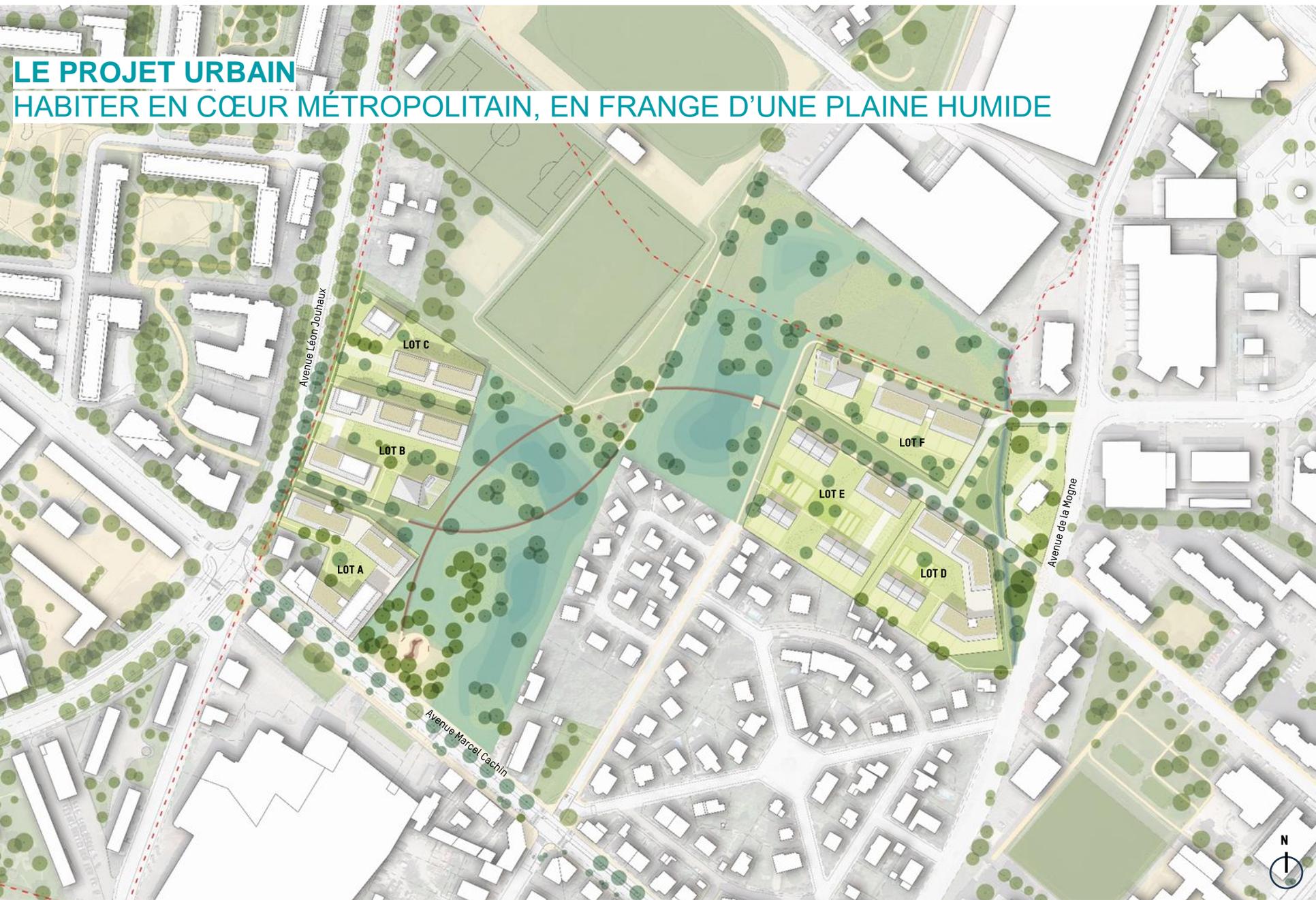




## **02 - Présentation du projet urbain, des partis d'aménagement et de la programmation**

# LE PROJET URBAIN

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



## LE PROJET URBAIN

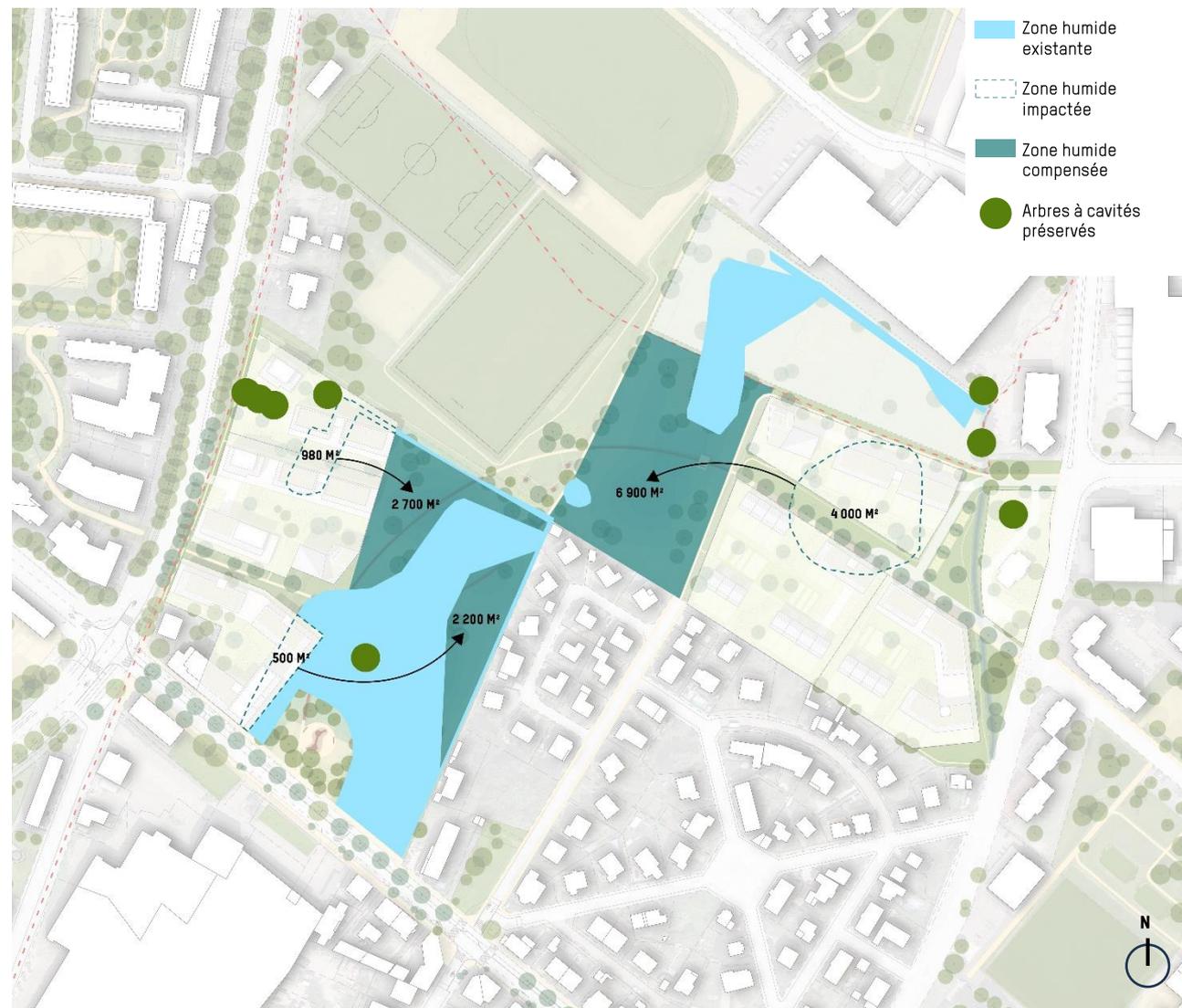
### UN QUARTIER ORGANISÉ AUTOUR D'UNE VASTE PLAINES HUMIDE

**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

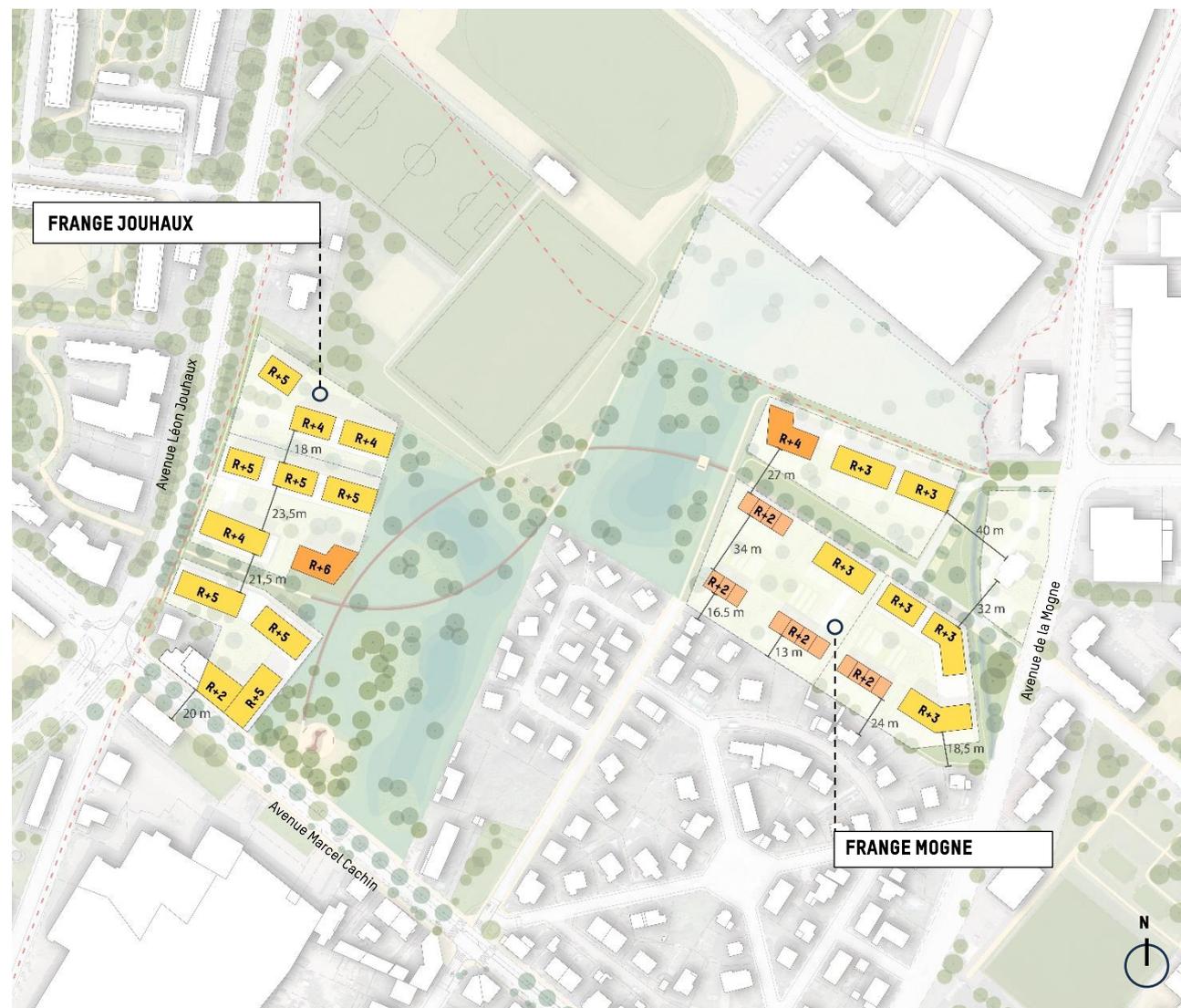
## UN QUARTIER HABITÉ SUR SES FRANGES

**Le projet prévoit la construction d'environ 350 logements (26 053m<sup>2</sup> 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.



# LE PROJET URBAIN

## DE NOUVEAUX ATOUTS MIS A PROFIT DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

L'animation du quartier sera assurée par le développement d'une programmation de proximité :

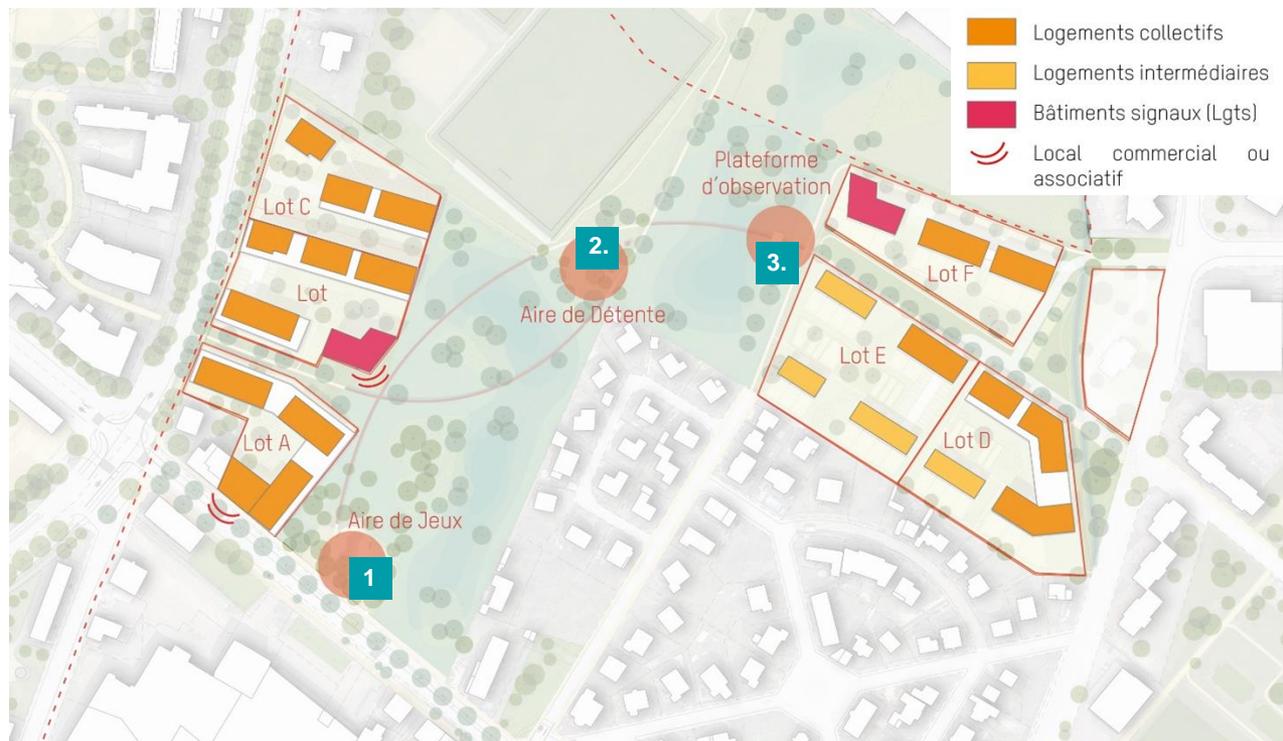
- Le développement d'un **rez-de-chaussée commercial d'environ 300 m<sup>2</sup>** (1) dans la prolongation de la pharmacie (Lot A) : qui pourrait accueillir un petit local commercial pour répondre aux besoins du quartier.
- Sur le bâtiment signal du Lot B, un **local associatif de 250 m<sup>2</sup>** en lien avec la plaine humide ou la vie du quartier ;

Afin de préserver les sensibilités écologiques de la plaine humide, celle-ci est parcourue par quelques cheminements ponctuels sur pilotis. Les cheminements hors zone humide sont en stabilisés et permettent de rejoindre les **quelques espaces de loisirs ou plateforme d'observation** de la faune et de la flore singulière des milieux 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**



UN ESPACE DE FRAICHEUR ET DE RESPIRATION POUR LE QUARTIER



DES CHEMINEMENTS LEGERS QUI ASSURENT UNE CONTINUITÉ DU MILIEU



3.

UNE PLATEFORME D'OBSERVATION ET DE SENSIBILISATION A LA BIODIVERSITE

# 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).

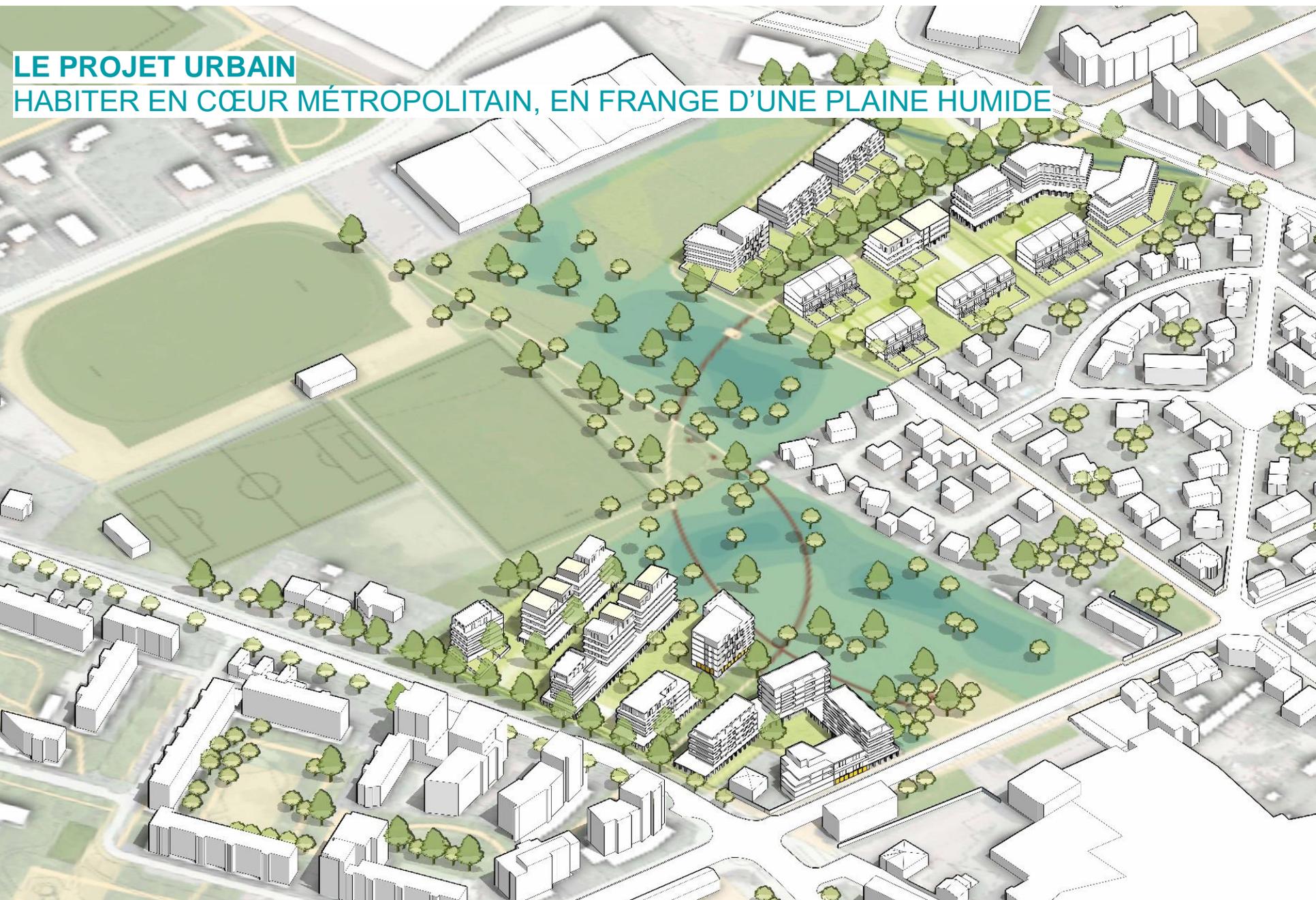
### STATIONNEMENTS

- 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

## 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 ÉMÉRGENCES AU  
DESSUS DE LA CANOPÉE**

# 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 modes 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**



**03 – Atelier sur table**

# VOLET SOCLE ET REZ-DE-CHAUSSÉE



33 Logements, HAMBOURG  
LAN ARCHITECTES



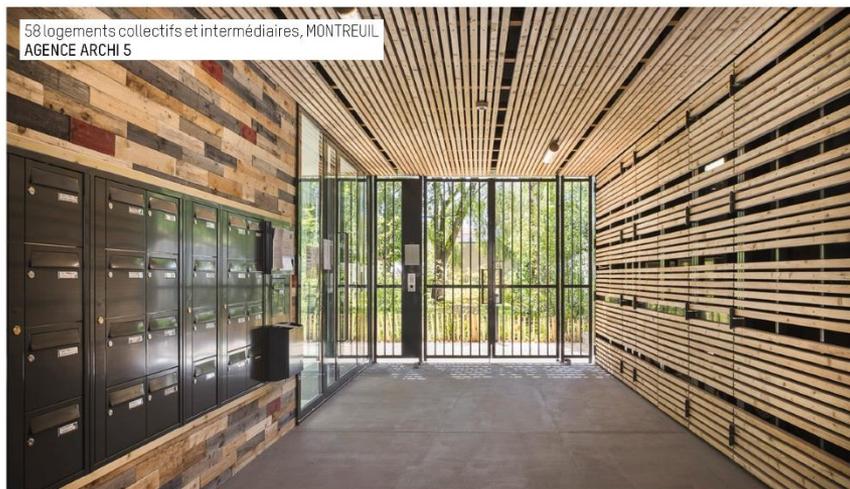
Habiter la lisière, BOIS D'ARCY  
FUSO ATELIER D'ARCHITECTURE



ZAC de la Chantrerie - NANTES  
GUINÉE-POTIN ARCHITECTES



Logements collectifs, NANTES  
BERRANGER VINCENT ARCHITECTES

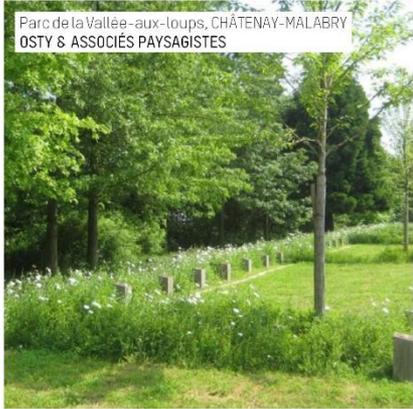


58 logements collectifs et intermédiaires, MONTREUIL  
AGENCE ARCHI 5



71 Logements locatifs sociaux, LA COURNEUVE  
MOA ARCHITECTES

# VOLET PAYSAGE ET VUES



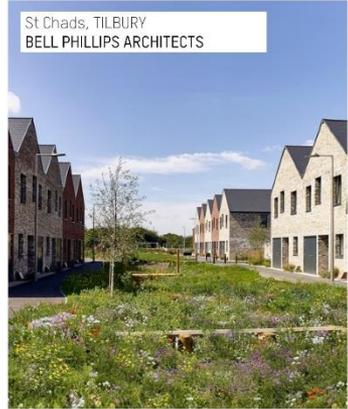
Parc de la Vallée-aux-loups, CHÂTENAY-MALABRY  
OSTY & ASSOCIÉS PAYSAGISTES



Projet Bois Habité, LILLE  
AGENCE TER PAYSAGISTES



Stelt Zuid, NIJMEGEN LENT  
MIX ARCHITECTS



St Chads, TILBURY  
BELL PHILLIPS ARCHITECTS



Fremtidens Gårdhave, COPENHAGUE  
NIELSLÜTZENLANDSCAPEARCHITECTS



Tingbjerg, COPENHAGUE  
SLA LANDSCAPEARCHITECTS

# VOLET INTERFACES PUBLIC / PRIVÉ

Le traitement des limites avec les espaces publics existants : Ménager des perspectives visuelles depuis la rue L. Jouhaux par le biais de serrureries travaillées dans la verticalité de 1.80m environ

Le traitement des limites avec la plaine humide : Ménager des perspectives visuelles depuis le cœur d'îlot vers la plaine humide par le biais de serrureries travaillées dans la verticalité de 1.80m environ



! LE PROFIL EN LONG ET EN TRAVERS DE LA NOUVE DEVRA ÊTRE ADAPTÉ DE MANIÈRE À ÉVITER LE RECOURS AU GARDE CORPS

Le traitement des limites avec la plaine humide : Une serrurerie de 1.80m de haut environ, doublée d'une lisière végétale haute et dense pour intimiser le cœur d'îlot du cheminement public de la plaine humide

Le traitement des limites entre les différents lots : Un bardage bois de 1.50m de haut environ avec massifs plantés pour matérialiser une limite sans utiliser un langage trop urbain



# VOLET MATERIAUX



# VOLET FACADES ET SKYLINE

69 logements sociaux et un gymnase, PARIS  
VINCENT PARREIRA ARCHITECTES



Résidence universitaire, ANNECY-LE-VIEUX  
PLOTIER RICHARD ARCHITECTES



26 Logements locatif libre, AUBERVILLIERS  
BENJAMIN FLEURY ARCHITECTES



Green Square, MONTPELLIER  
FLINT ARCHITECTES



Erdre et Parc 2, NANTES  
TANK ARCHITECTES



LeBoisHabité, ILLKIRCHGRAFFENSTDEN  
TECTONE ARCHITECTES-URBANISTES



An aerial architectural rendering of a city layout. The scene features a central park area with a winding path and a large teal text overlay. The city is composed of various building footprints, some with detailed facades, and numerous trees. The overall style is clean and modern, with a light color palette.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

INterland