

**ETUDE DE COMPOSITION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE
ECOQUARTIER PAUL BERT / PAUL ELUARD
AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DIT DES « TERRAINS RIVAL »**

RÉUNION D'INFORMATION

14 SEPTEMBRE 2023



ORDRE DU JOUR

- | | |
|---|------------|
| 01 – LA GENÈSE DU PROJET D'ÉCOQUARTIER : Ambitions Initiales | p. 4 - 8 |
| 02 – PROGRAMMATION AGRICOLE : Evaluation de la qualité des sols | p. 9 - 10 |
| 03 – PROGRAMMATION URBAINE ET PAYSAGÈRE : Evaluation environnementale | p. 11 - 13 |
| 04 – SCENARIO D'AMENAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION | p. 14 - 23 |
| 05 – POURSUITES DU PROJET | p. 24 – 25 |

01. LA GENÈSE DU PROJET D'ÉCOQUARTIER

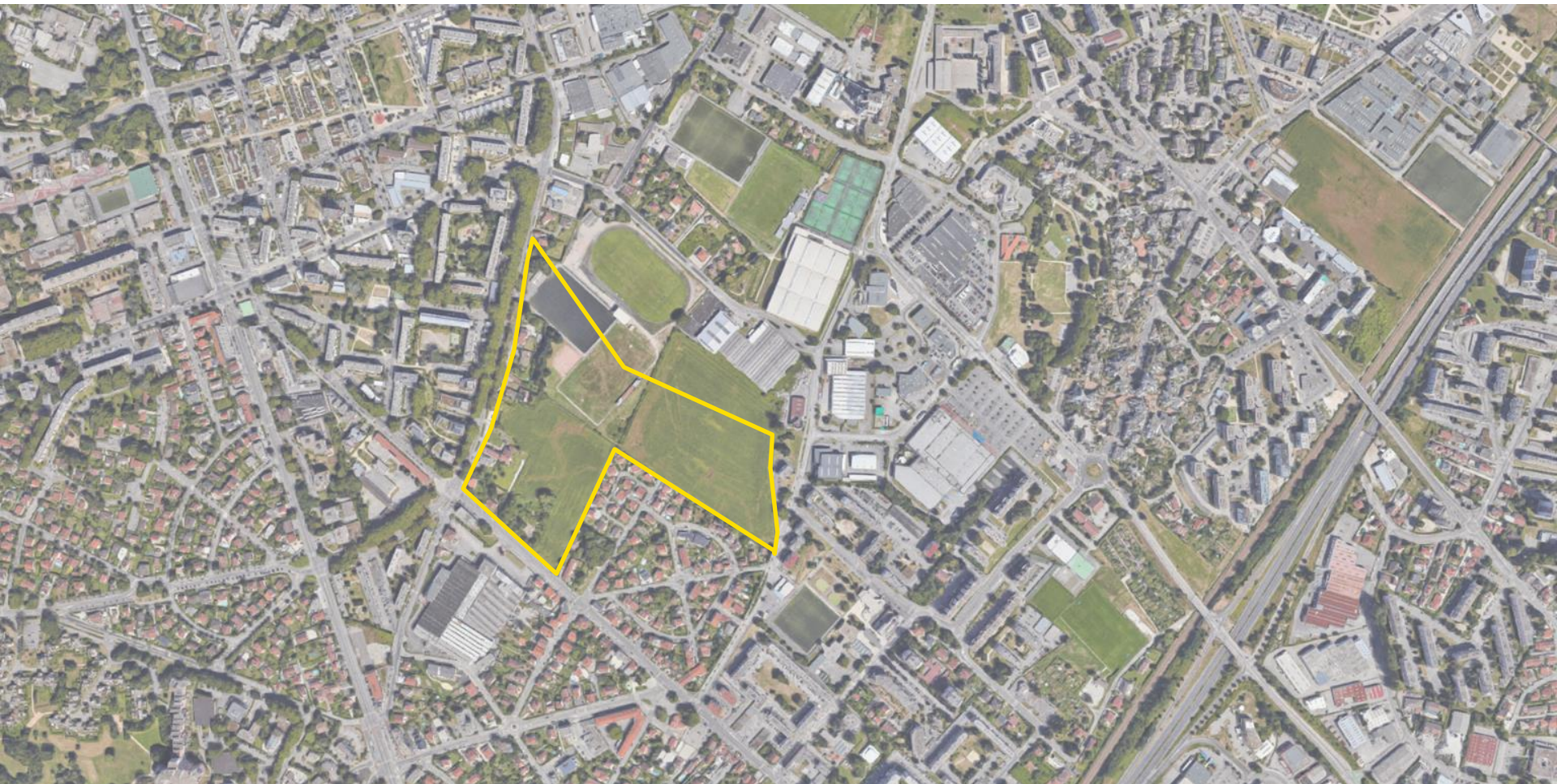
AMBITIONS INITIALES

01. LA GENÈSE DU PROJET D'ECOQUARTIER

CHOIX DU SITE

Le site

- Environ 7,5 ha, situé en frange sud-ouest de Saint-Martin-d'Hères, en limite de Grenoble et Eybens



01. LA GENÈSE DU PROJET D'ECOQUARTIER

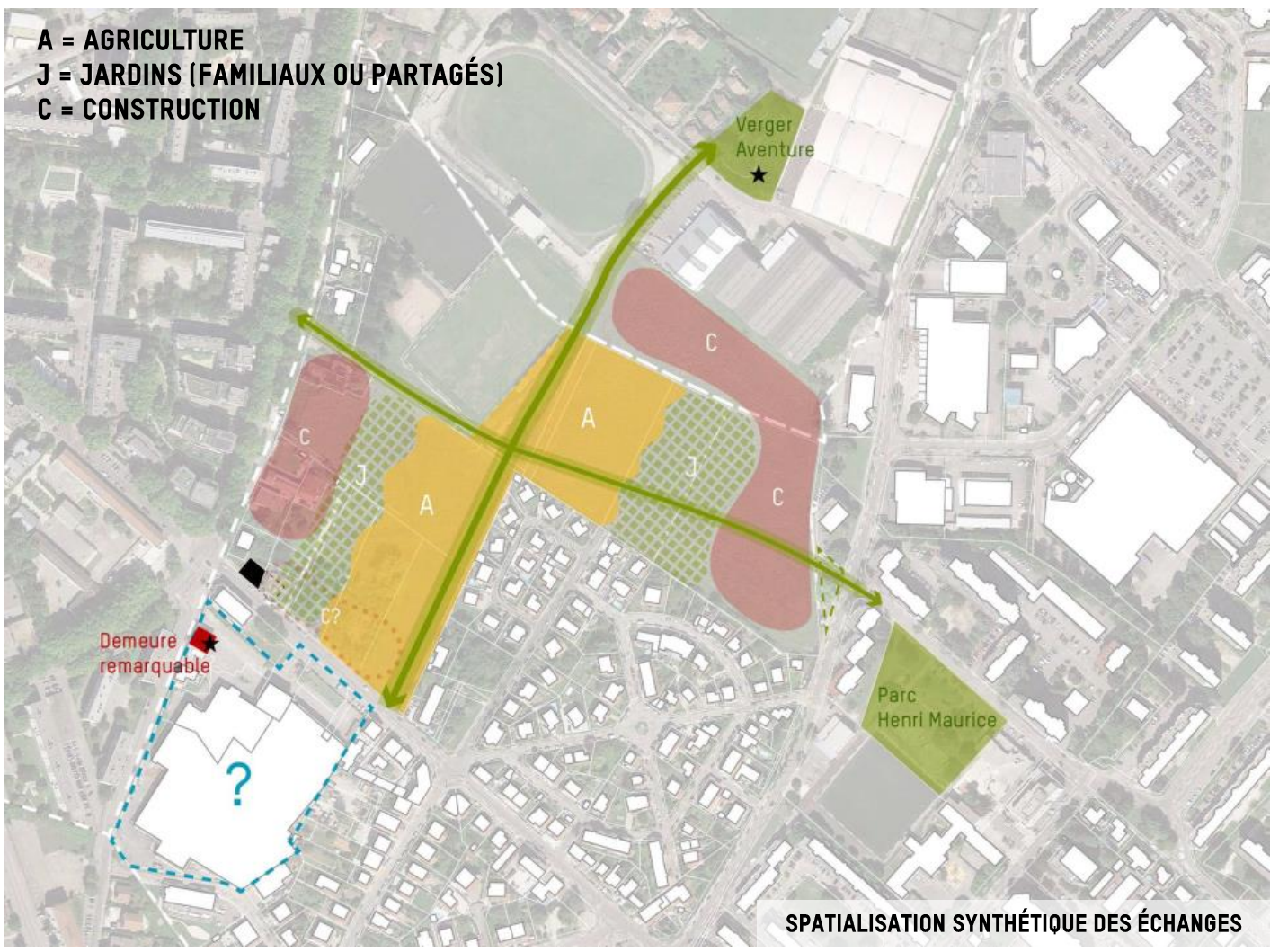
LES GRANDS INVARIANTS DU PROJET

- **PRODUCTION DE 350 LOGEMENTS**
- **ASSURER UNE MIXITÉ SOCIALE** : 20% de LLS, 80% de logement en accession
- **INTÉGRER UN PROJET D'AGRICULTURE URBAINE**
 - Objectif de maraichage (de l'ordre de 1.5ha)
 - Création de jardins familiaux
- **RENFORCER LES PÔLES COMMERCIAUX EN CRÉANT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ**
- **INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :**
- En travaillant les accroches avec l'existant :
 - Intégrer et conforter les trames verte et bleue existantes
 - Renforcer la perméabilité du secteur en complétant l'armature des cheminements pour les modes actifs - atténuer/limiter les coupures urbaines
 - Assurer les accès depuis les rues existantes.
- En adaptant les formes urbaines en fonction du contexte existant

01. LA GENÈSE DU PROJET D'ECOQUARTIER

RETOUR SUR L'ATELIER DU 23 NOVEMBRE 2023

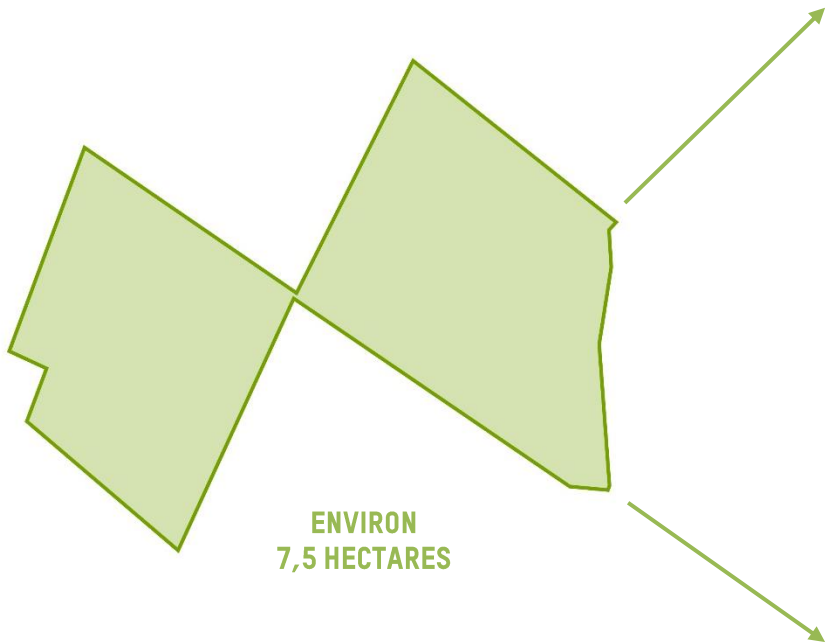
ATELIER DE SPATIALISATION



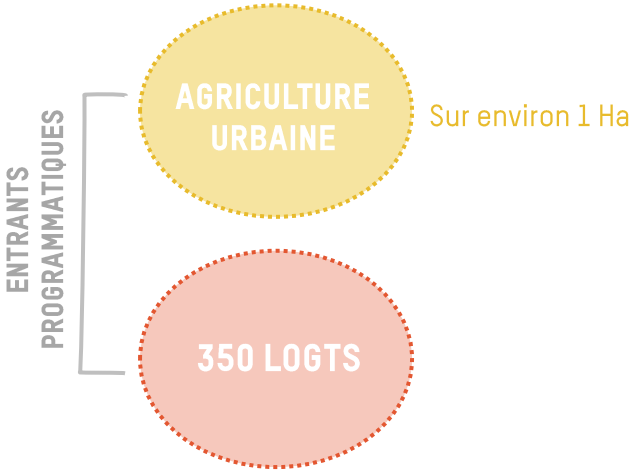
SPATIALISATION SYNTHÉTIQUE DES ÉCHANGES

01. LA GENÈSE DU PROJET D'ECOQUARTIER

SYNTHESE DU DÉROULÉ DE L'ÉTUDE URBAINE



ETUDE ARCHI - URBA - PAYSAGE



ETUDES TECHNIQUES

- ETUDE DE SOL / POTENTIEL AGRONOMIQUE
- ETUDE ENVIRONNEMENTALE
(ÉTUDE FAUNE / FLORE + SONDAGES PÉDOLOGIQUES)
- ETUDE ACOUSTIQUE

02. PROGRAMMATION AGRICOLE

EVALUATION DE LA QUALITÉ DES SOLS

02. PROGRAMMATION AGRICOLE

ETUDE DE SOLS / POTENTIEL AGRONOMIQUE

➤ EVALUATION DU POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS :

Une caractérisation des sols globalement favorable au développement d'une activité agricole.

➤ EVALUATION DE LA QUALITE CHIMIQUE DES SOLS :

- Pas de risques sanitaires sur les sondages en profondeur.
- Une teneur plus élevée des éléments traces métalliques en surface (30 premiers cm).



SONDAGES DE CARACTÉRISATION DES SOLS

CONCLUSIONS DES ETUDES DE SOL :

- Une nécessité à mener des études plus approfondies pour évaluer la compatibilité avec le projet d'agriculture urbaine. Ces études sont en cours de réalisations.

**03. PROGRAMMATION URBAINE ET
PAYSAGERE
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

02. PROGRAMMATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➤ DIAGNOSTIC FAUNE FLORE:

L'identification d'espèces végétales indicatrices de milieux humides induit la suspicion de la présence d'une Zone Humide sur le secteur.

➤ SONDAGES PEDOLOGIQUES:

La réalisation de sondages de sol permet de confirmer la présence d'une Zone Humide de 19 600m² répartis sur le site. Le fait d'être morcelée et non continue constitue une singularité de cette Zone Humide .

Au sens du code de l'environnement, une zone humide est définie comme : « *un terrain exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau de façon permanente ou temporaire* ».

Diagnostic faune flore habitat
4 saisons : 08/2022 -> 07/2023



02. PROGRAMMATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

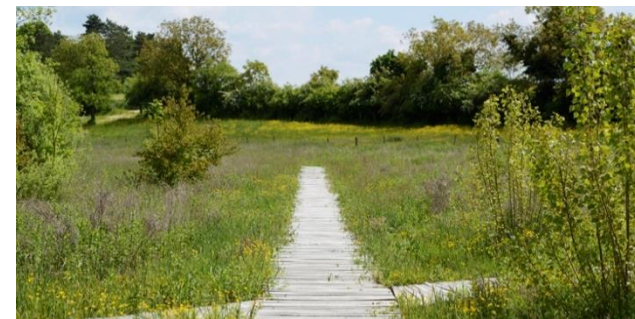
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCLUSIONS DES ETUDES ENVIRONNEMENTALES :

- L'identification d'une Zone Humide sur le secteur induit une prise de précautions quant à l'aménagement urbain et paysager proposé.
- Toute surface de Zone Humide impactée doit être compensée sur le même bassin versant.
- L'agriculture urbaine est compatible avec une zone humide.

VOLONTÉ DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DE LA ZONE HUMIDE COMME SUPPORT DE PROJET :

- > Compensation de la zone humide sur le site de projet
- > En restaurant un milieu humide continu en cœur de site, cette zone humide devient le support d'un « parc paysager » qualitatif permettant de faciliter les liaisons inter-quartiers
- > Les milieux humides sont porteurs d'une biodiversité particulièrement riche. Ils constituent également des réservoirs naturels qui favorisent le stockage de l'eau dans les nappes phréatiques. Il s'agira de valoriser ces bénéfices environnementaux à travers le projet d'écoquartier.
- > Création d'un îlot de fraîcheur en cœur urbain dense



PARCOURS EN HAUTEUR POUR UN IMPACT MINIMAL



PRÉ HUMIDE ET MARE PÉDAGOGIQUE



PRAIRIE ET FAUCHE PONCTUELLE DES ESPACES

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION



UN SITE CULTIVÉ EN MILIEU URBAIN

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION VALORISANT LA ZONE HUMIDE

ORIENTATIONS PAYSAGERES

- **UN IMPACT SUR LA ZONE HUMIDE MINIMISÉ**
- **DES POROSITÉS PAYSAGÈRES CONSERVÉES**
entre les lots pour reconnecter le parc paysager central depuis les rues Jouhaux et Mogne.
- **UNE MISE EN VALEUR DES VUES SUR LES MASSIFS** en conservant des cœurs d'îlots non bâtis et en travaillant une variété dans les épannelages.
- **LA PRÉSERVATION AU MAXIMUM DES ARBRES EXISTANTS**, principalement concentrés aux abords du site.
- **UN CŒUR PAYSAGER** comme potentiel support de projet d'agriculture urbaine et / ou de jardins partagés



04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION

PLAN DE COMPOSITION

- **6 LOTS POSITIONNÉS EN FRANGE DU SITE** pour impacter le moins possible la Zone Humide
- **LA CONSERVATION D'UN VASTE ESPACE PAYSAGER CENTRAL**, qui permet la préservation et la valorisation de la Zone Humide comme support d'espace public.
- **UN ADRESSAGE DIRECT DEPUIS LES AXES STRUCTURANTS EXISTANTS** que sont la rue Léon Jouhaux et l'avenue de la Mogne, permettant de limiter la création de voirie et de préserver le cœur de site.



04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION

ZOOM SECTEUR JOUHAUX



DES VUES SUR LES MASSIFS A VALORISER

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION

ZOOM SECTEUR JOUHAUX

- **UNE TYPO-MORPHOLOGIE EN ACCOMPAGNEMENT** des formes urbaines à proximité
- **UNE DISPOSITION DES BÂTIS « EN PEIGNE »** qui s'ouvrent sur l'espace central. Cette disposition permet de conserver des continuités végétales, visuelles et d'accès depuis la rue Léon Jouhaux
- Une inscription en continuité du passage public menant au « Jardin du Bassin » côté Teisseire.



PATIO D'OPALINE - SAINT-EGRÈVE



LA PELOUSIERE - SAINT-HERBLAIN



LE BOIS HABITÉ - LILLE

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION REFERENCE ARCHITECTURALE

BOIS HABITÉ, EURALILLE 2, LILLE



04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION

ZOOM SECTEUR MOGNE



UN SECTEUR À L'INTERFACE ENTRE QUARTIER PAVILLONNAIRE ET DENSITÉ URBAINE

04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE SPATIALISATION

ZOOM SECTEUR MOGNE

- **UN ÉPANNELAGE QUI VARIE** entre logements collectifs aux abords de la rue et intermédiaires en cœur de site.
- **UNE DESSERTE CENTRALE UNIQUE** en impasse pour minimiser la création de voirie. Celle-ci se prolonge en mail piéton planté jusqu'à l'espace central.
- **UNE PROPOSITION DE REDÉCOUPAGE DU FONCIER DE LA COPROPRIÉTÉ** côté Mogne : le triangle au sud (en pointillés rouges) est réinjecté au nord de la copropriété et permet de repositionner les places de stationnements en site propre.



04. SCENARIO D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION REFERENCES ARCHITECTURALES

CAP VERT, SAINT NAZAIRE



05. POURSUITE DU PROJET

05. POURSUITE DU PROJET PROCHAINES ECHEANCES CALENDAIRES

TRAVAIL SUR LE CŒUR PAYSAGER

- Poursuite des études de mesure de la compatibilité des sols avec un projet d'agriculture urbaine
- Un temps de travail et d'échange à prévoir si possible courant Décembre 2023, selon les résultats de ces études.





**ETUDE DE COMPOSITION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE
ECOQUARTIER PAUL BERT / PAUL ELUARD**

AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DIT DES « TERRAINS RIVAL »
Septembre 2023

INterland