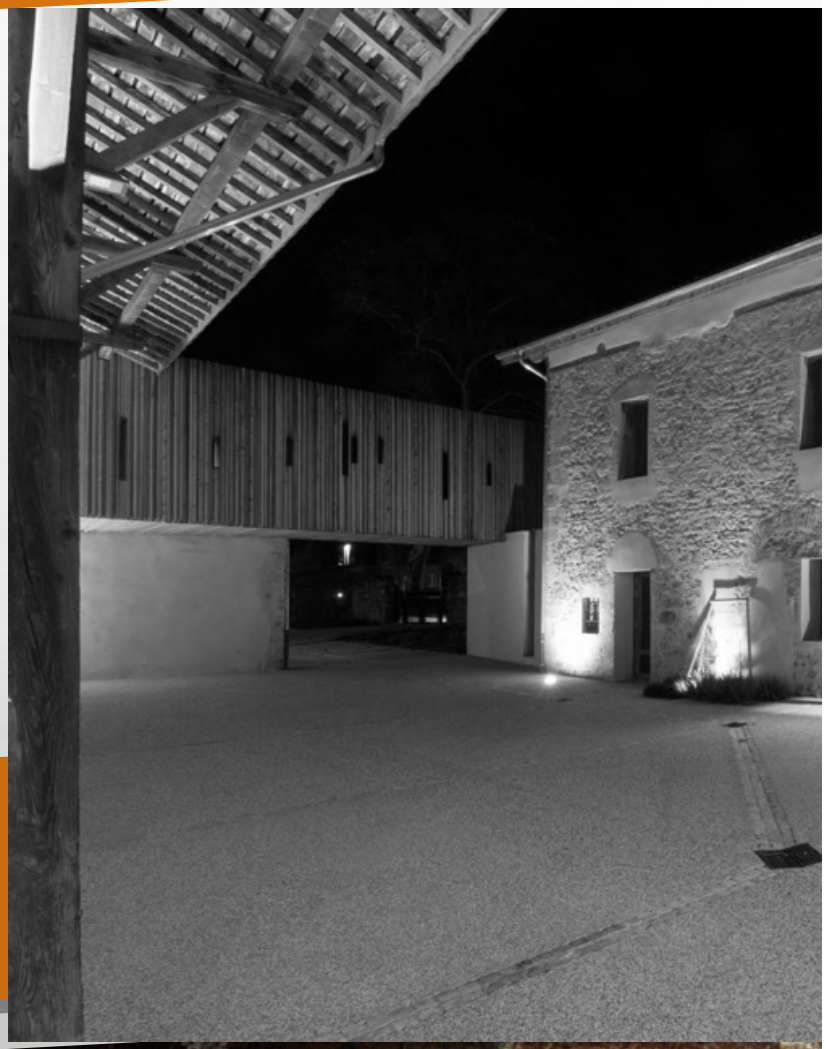




10 Octobre 2017





SECTEUR « SECOND CENTRE »



LA LOI SRU

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte complexe qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publié au journal officiel du 14 décembre 2000.

Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux communes importantes(plus de 1 500 habitants en Île de France, et plus de 3 500 habitants pour les autres régions), qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013, « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi ALUR , Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Axe 4 : Maîtriser et organiser notre développement

- **Revenir à un rythme de construction plus adapté avec la nature du pôle de Montbonnot-Saint-Martin dans le ScoT de la Région Grenobloise :**

ScoT - Pole d'appui : 6 logements par tranche de 1000 habitants / an
Montbonnot-Saint-Martin = 5400 habitants environ soit 6 x 5 = 30 logements / an
Ces objectifs de constructions peuvent être **supérieurs** aux plafonds fixés afin de permettre le rattrapage progressif de l'offre en logements sociaux manquants (25 % des résidences principales)

Les hypothèses de rythme de construction de logements :
2017 – 2018 : 70 logements (Bas Jayet + Diffus)
À partir de 2019 : 30 logements en moyenne / an soit 300 logements
Soit sur 12 ans : environ 370 logements

Axe 4 : Maîtriser et organiser notre développement

- **Diversifier l'offre de logement avec l'obligation de produire du logement social**

  Tant dans les **formes bâties** (habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif) que dans les **modes d'occupation** (locatif social, locatif privé, accession à la propriété).

- **Intégrer le nouveau bâti dans l'existant et encadrer l'évolution du tissu bâti existant**

  Organiser l'aménagement de nouvelles opérations de logements en prenant en compte le voisinage et notamment la problématique des vues, les transitions de hauteurs de bâtiments, l'organisation des accès et de toutes les circulations, la gestion du stationnement.


© 2016 Google
Google eart

Organisation d'un atelier de concertation le 2 avril 2015

➢ Avec 15 habitants

➢ Afin d'aider la municipalité à faire des choix sur les aménagements du secteur :

- identification des éléments naturels à préserver,
- organisation d'une transition avec les espaces urbains environnants,
- constitution du programme d'aménagement,
- organisation des déplacements…





Synthèse de l'atelier

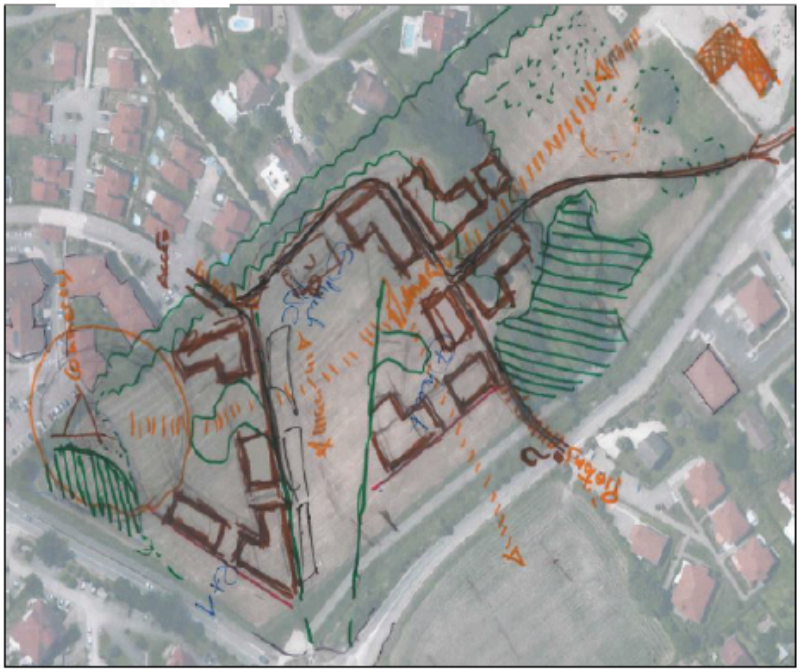
Principes d'aménagement – Groupe 1



- Continuité avec les commerces existants (« fermer » la placette)
- Cônes de vue depuis le rond-point de la Doux => implantations en conséquence / graduation des hauteurs / hauteurs élevées acceptables en cœur d'opération
- Accessibilité par rue Jean Monnet et placette commerces
- Pas de connexion voirie avec le pôle d'équipements
- Liaison piétonne traversante Nord-Sud + liaison avec traversée prévue au niveau de la Noyeraie
- Grand parc sur la partie haute (ZH)
- Préservation de la zone humide Sud

Synthèse de l'atelier

Principes d'aménagement – Groupe 2



- Continuité avec les commerces existants
- Cônes de vue depuis le rond-point de la Doux => implantations en conséquence / graduation des hauteurs
- Accessibilité par rue Jean Monnet
- Pas de connexion voirie avec le pôle d'équipements
- Liaison piétonne traversante Nord-Sud + liaison avec traversée prévue au niveau de la Noyeraie
- Grand parc sur la partie haute (ZH)
- Préservation de la zone humide Sud
- Possibilité d'accès par la route de la Doux en sens unique descendant?



Périmètre de l'OAP

Bâti existant

Voiries existantes

Cheminements piétons-cycles existants

Cheminement piéton en projet à proximité du secteur d'OAP

Habitat groupé ou jumelé - R +1

Habitat collectif - R + 2 + attique
Commerces en RDC

Zones d'implantation pour de l'Habitat collectif R + 2 + attique

Principe de continuité de la placette commerciale à intégrer

Principe de maillage viaire structurant à créer

Principe de maillage piétons-cycles à créer

Espace de parc à créer

Espace vert d'intérêt paysager à préserver
Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant

Noue paysagère à créer
Gestion eaux pluviales / réhabilitation zone humide

Arbres existants à préserver ou requalifier

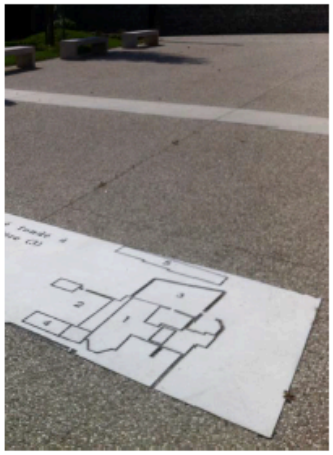
Cône de vue vers le château de Miribel à préserver

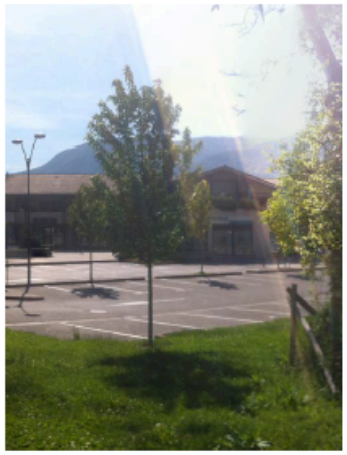
Mur existant à préserver

ÉTAT DES LIEUX

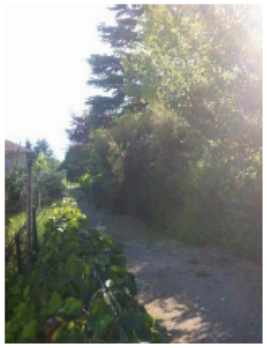


Une parcelle en fond de vallée bordée par un cours d'eau, le torrent de l'aiguille
Vue sur belledonne et adossée à la Chartreuse





Entre le prieuré et la place commerçante

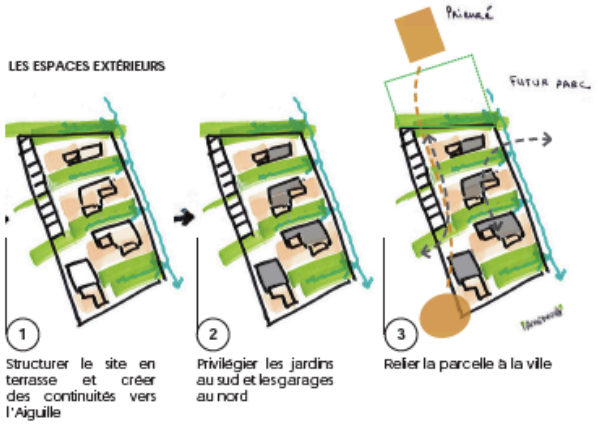




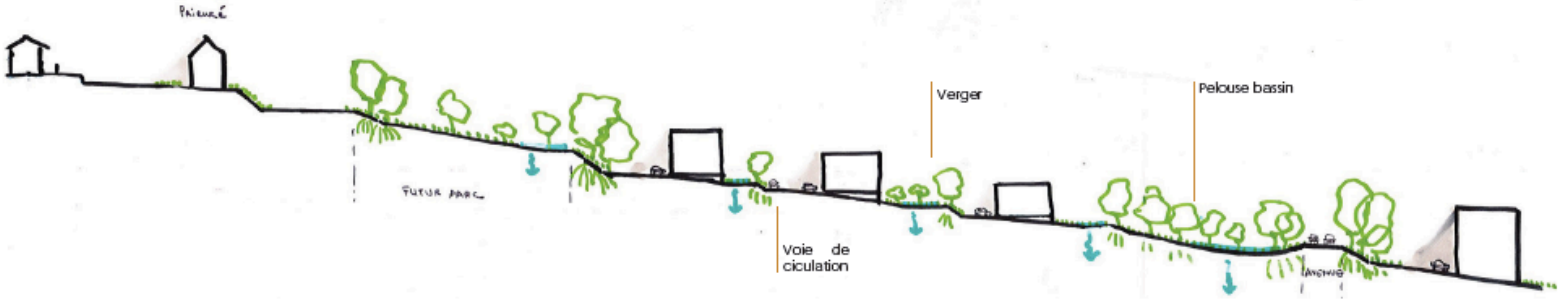


Une commune traversée par un réseau de venelles aux différents gabarits

DES ESPACES EXTÉRIEURS SUR-MESURE

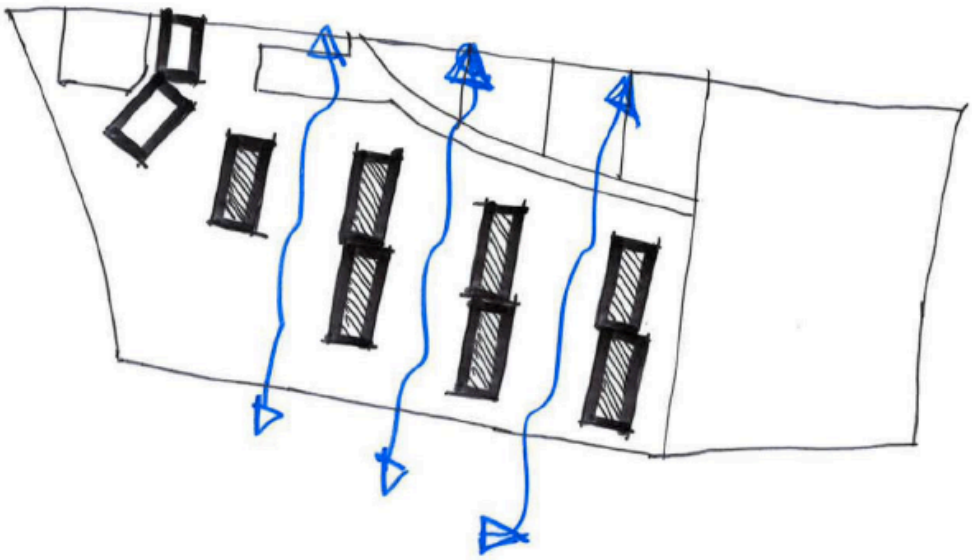


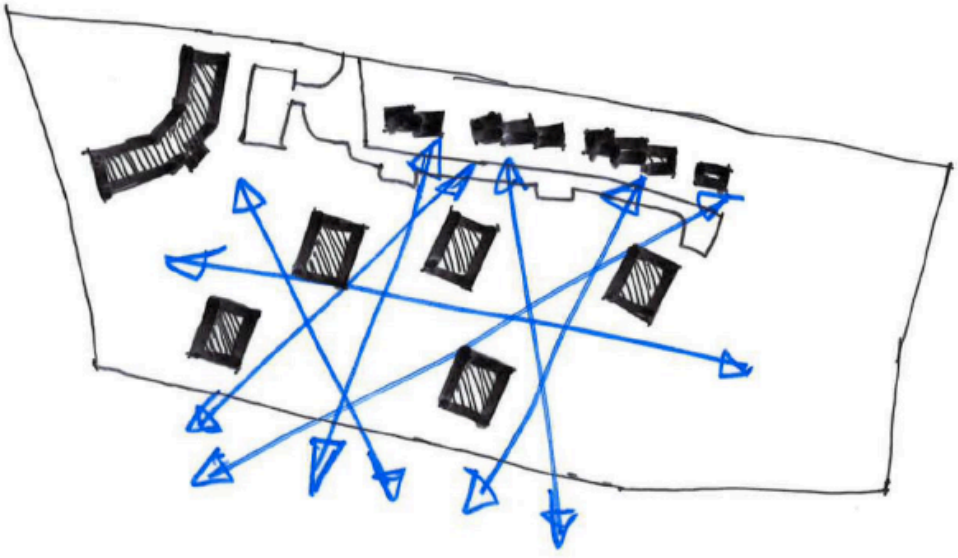




Schémas

Extension Centre St Martin





Plan Masse Toiture

Extension Centre St Martin



1 CRÉER DES JARDINS À PARTIR DES ÉLÉMENTS NATURELS DU TERRITOIRE

Structurer le site en terrasse et créer des continuités vers l'Aiguille







LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

La parcelle est bordée de 2 continuités : un corridor arboré et la ripisylve du torrent de l'aiguille.
Ils relient le fond de vallée aux coteaux

LES PELOUSES RÉSIDENTIELLES

- Larges pelouses en creux : infiltration et rétention d'eau
- Verger collectif à usage des habitants
- Corridors écologiques
- Structuration de la pente





2 ORGANISATION EN FONCTION DE L'EXPOSITION

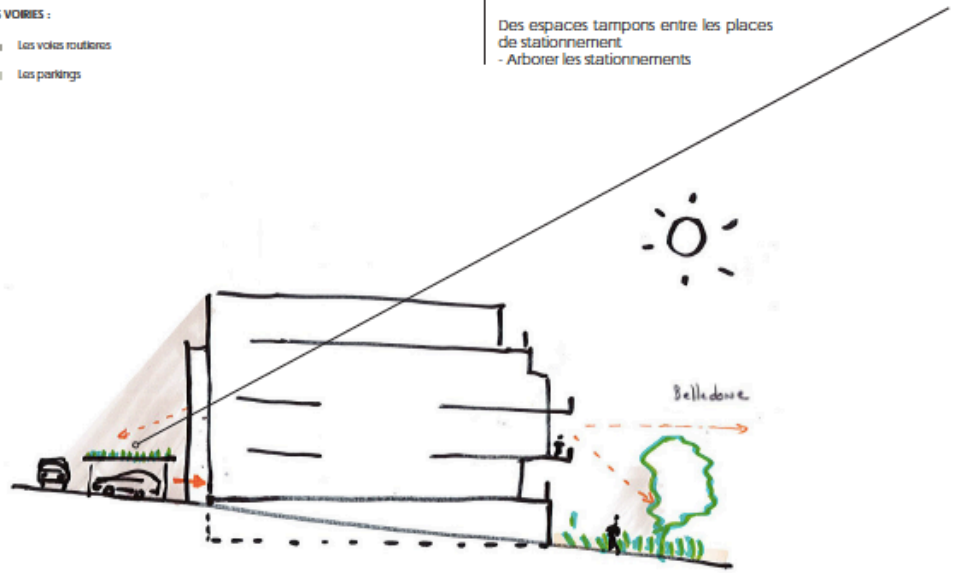
Privilégier les jardins au sud et les garages au nord



LES VOIRIES :

- Les voies routières
- Les parkings

Des espaces tampons entre les places de stationnement
- Arborer les stationnements

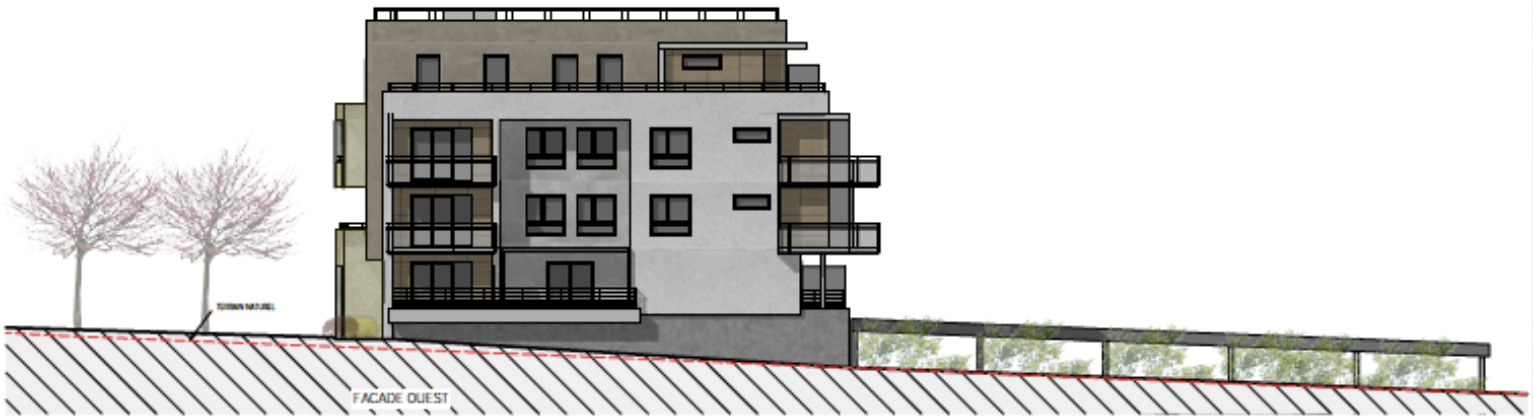


2 manières de végétaliser :
- Planter en pleine terre des plantes grimpantes type Fallopia
- Créer des toitures végétalisées irriguées _10 cm de substrat



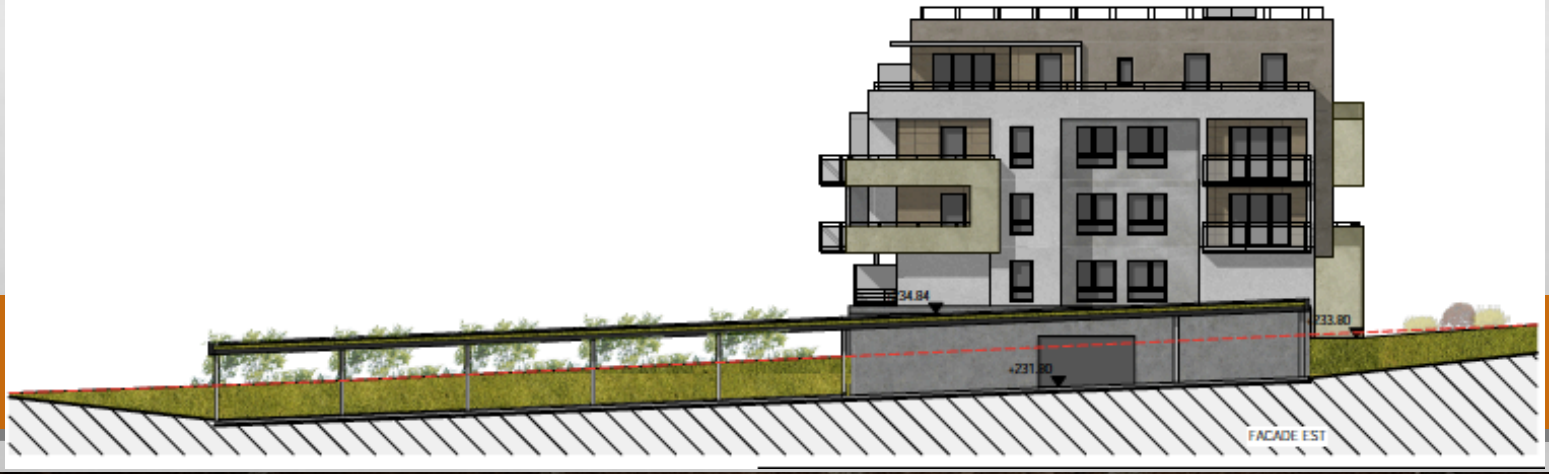


BATIMENT 3



FACADE OUEST

BATIMENT 3



FACADE EST

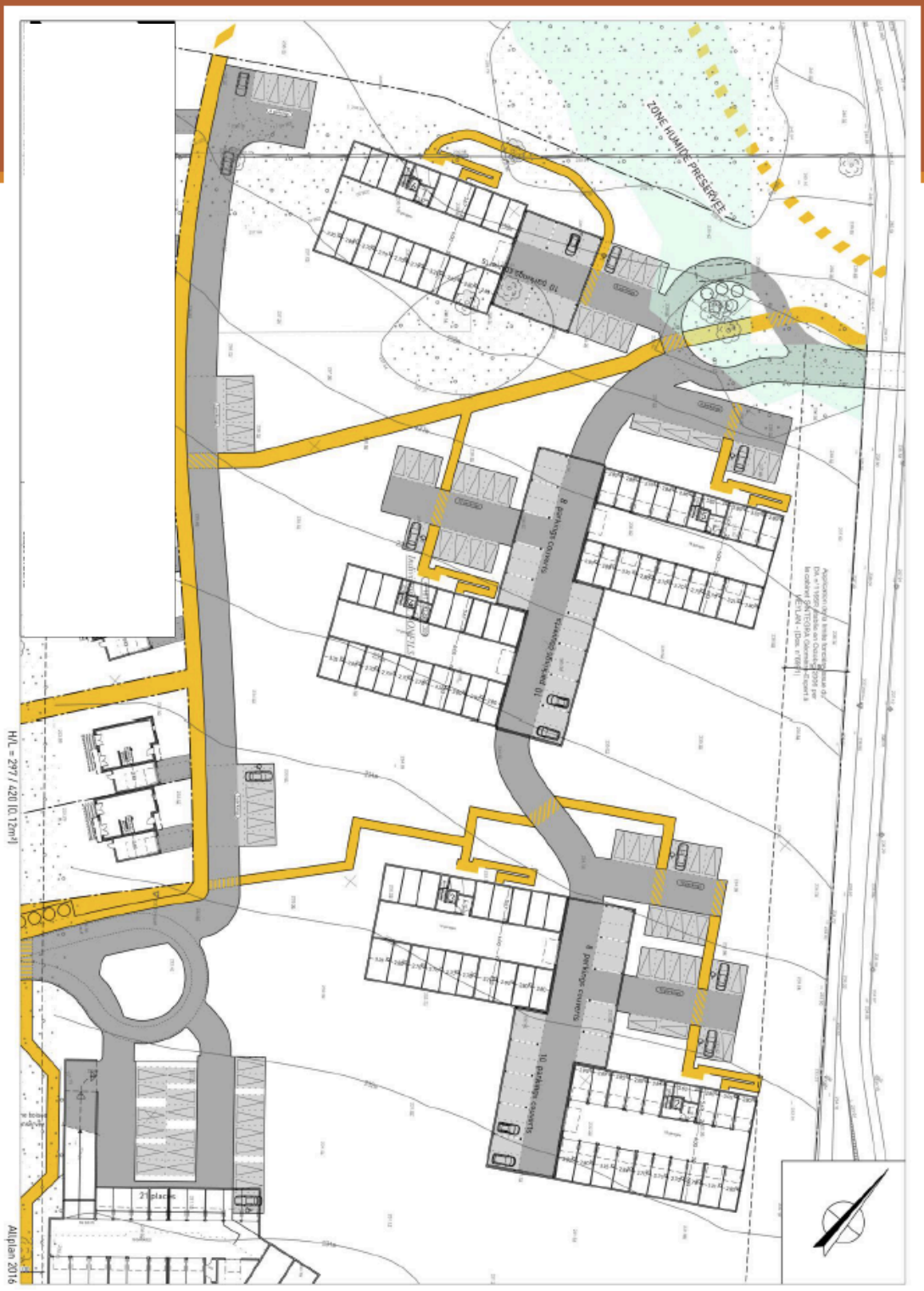
Plan Masse Sous-Sol

Extension Centre St Martin



Plan Masse Sous-Sol

Extension Centre St Martin



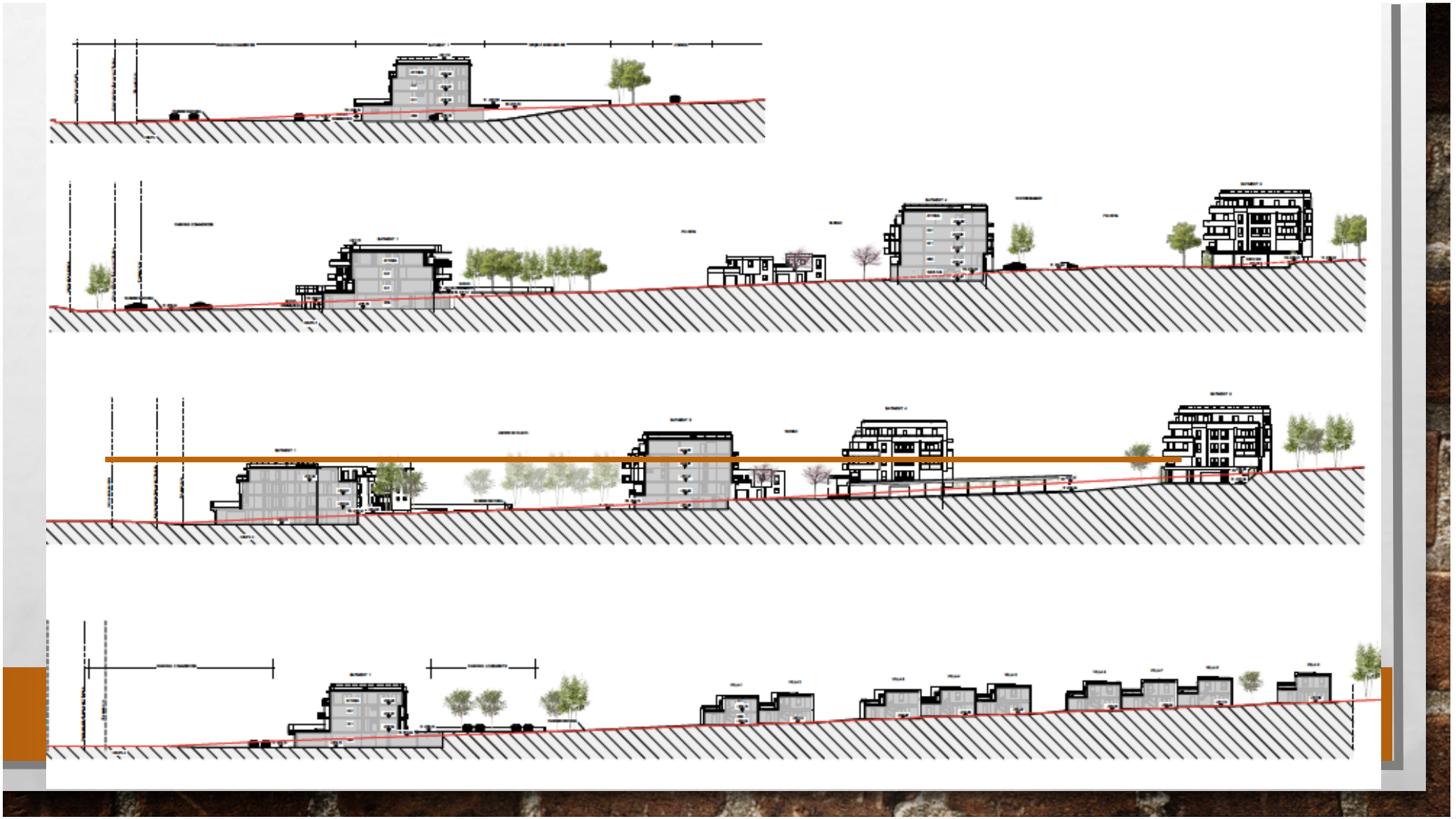
Plan Masse Sous-Sol

Extension Centre St Martin



H/L = 297 / 420 (0,12m²)

Altiplan 2016

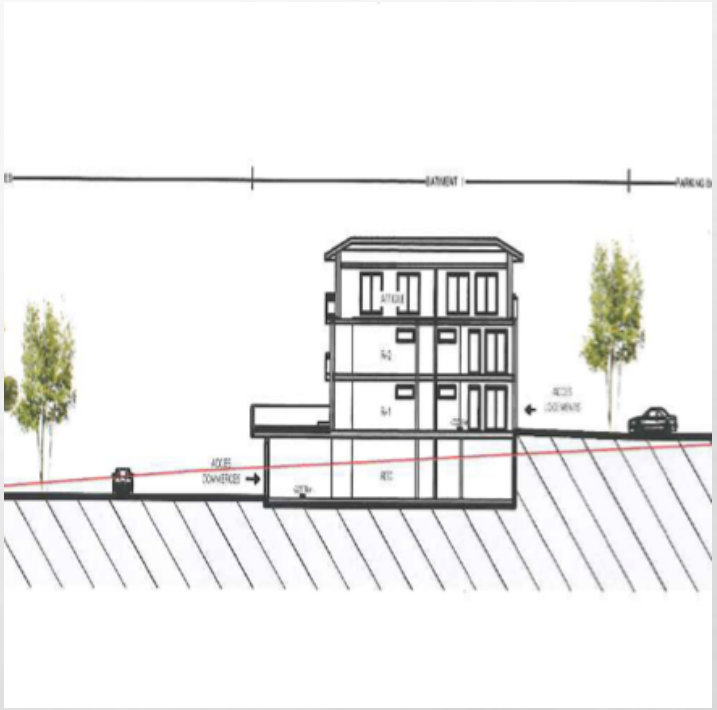











ACCES
COMMERCES

Insertion depuis le Rond-Point

Extension Centre St Martin

Insertion depuis la piste cyclable

Extension Centre St Martin

Analyse comparative des trois projets
ESPACE St Martin / NOYERAIE / Extension Centre St Martin

Nombre de logements construits / hectare avant rétrocession

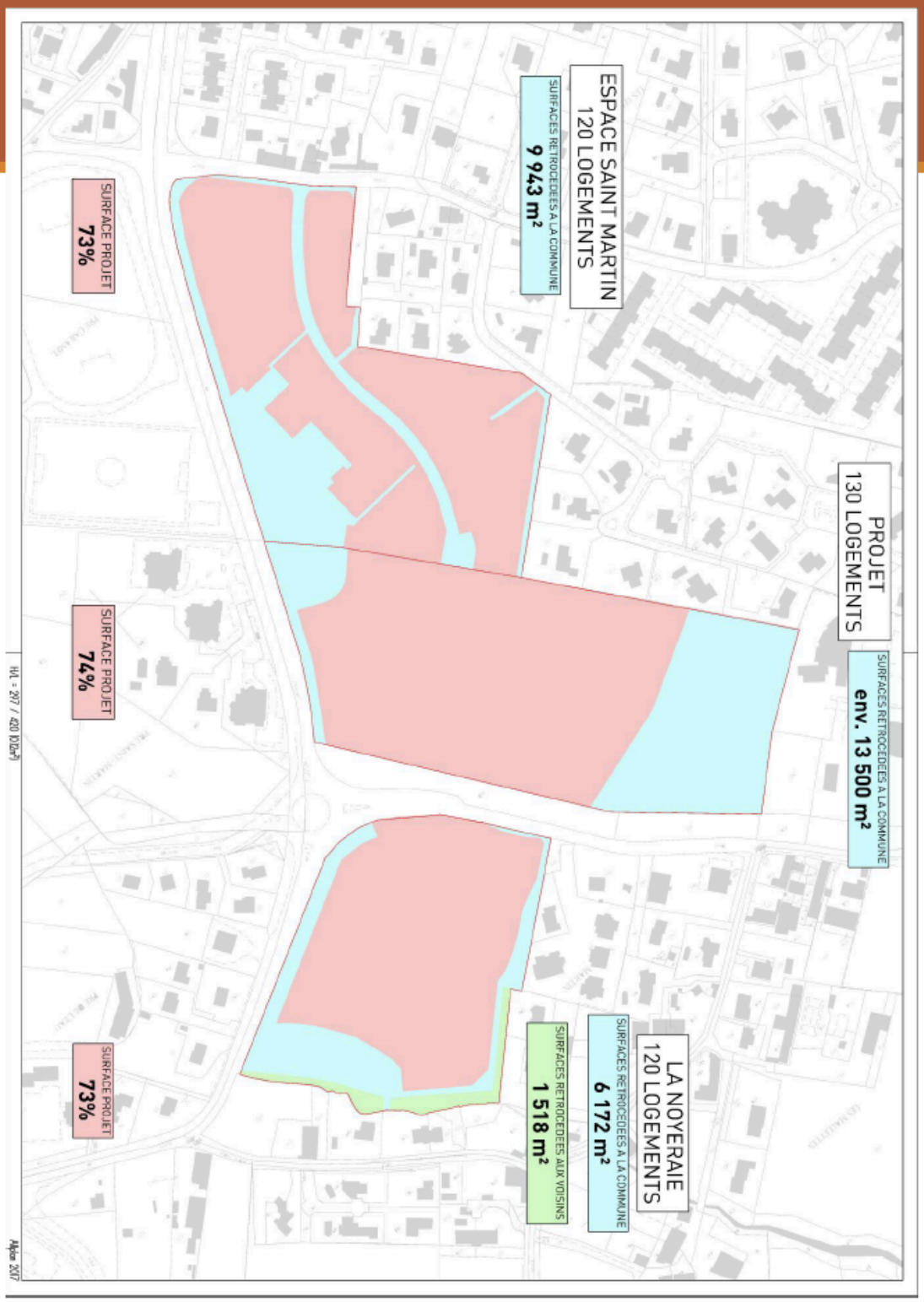
Nombre de logements construits / hectare hors rétrocession



Analyse comparative des trois projets
ESPACE St Martin / NOYERAIE / Extension Centre St Martin

Surfaces Retrocédées

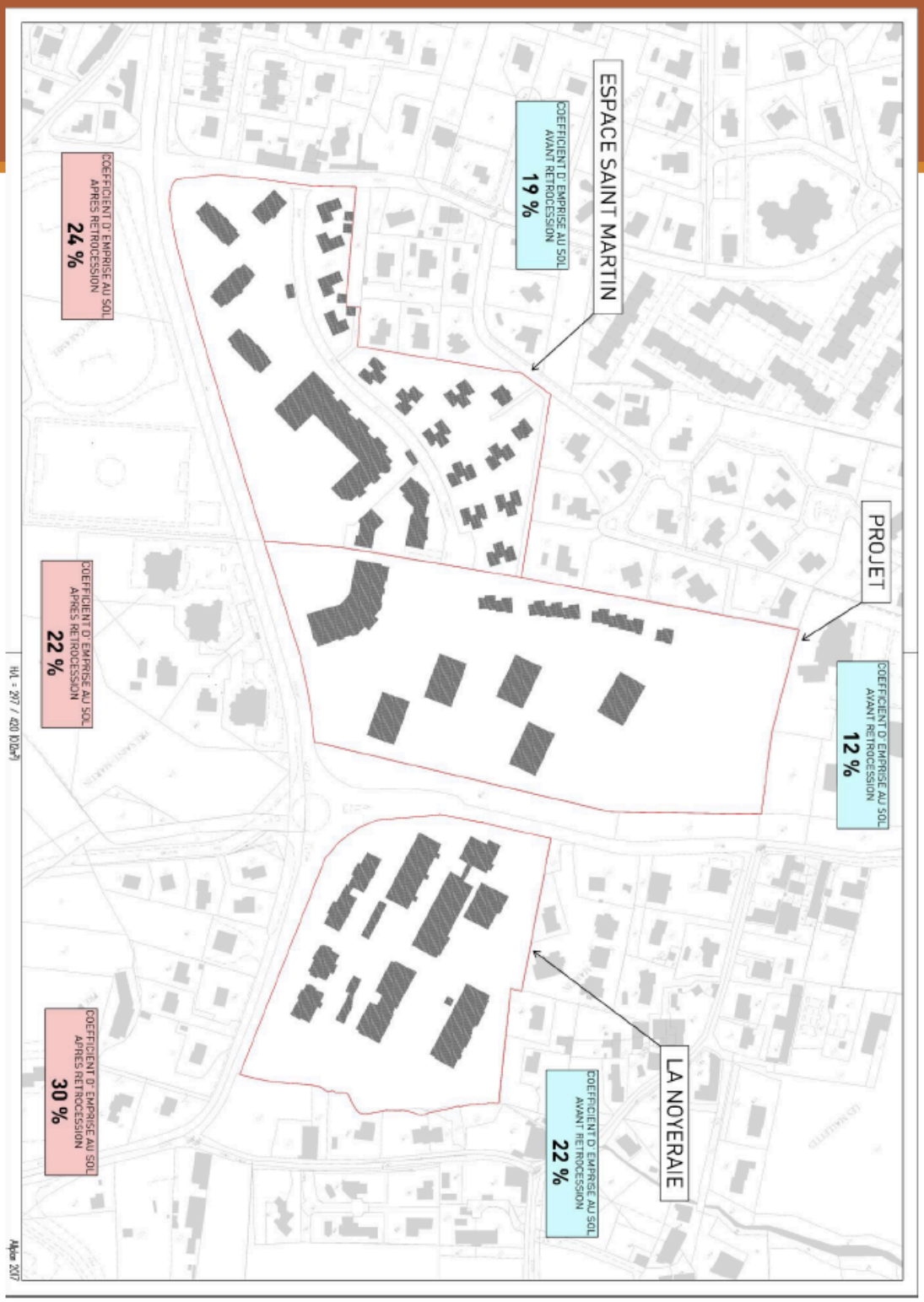
Surfaces Projets



Analyse comparative des trois projets
ESPACE St Martin / NOYERAIE / Extension Centre St Martin

Densité / CES yc garages - avant rétrocession

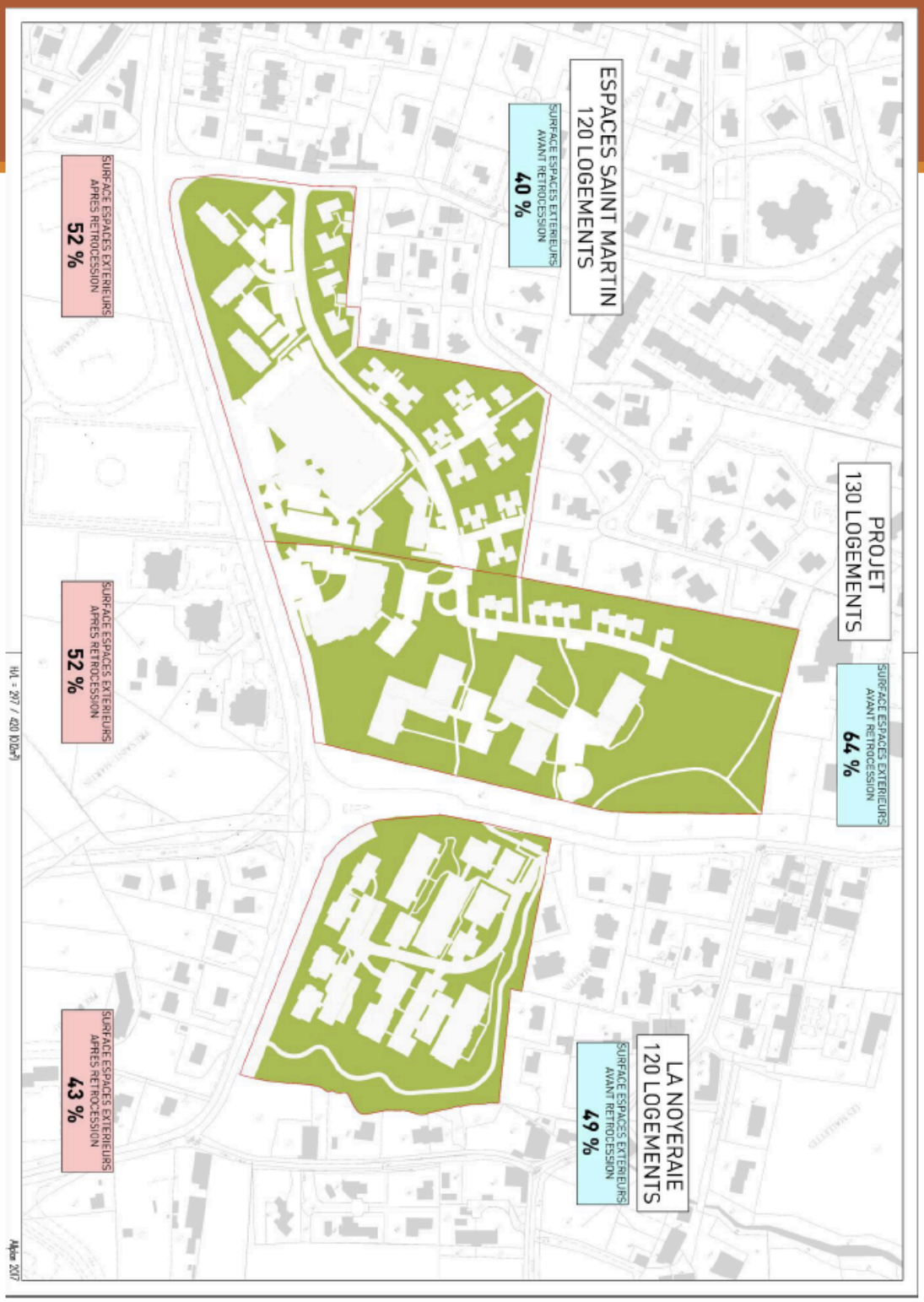
Densité / CES yc garages - hors rétrocession



Analyse comparative des trois projets
ESPACE St Martin / NOYERAIE / Extension Centre St Martin

Espaces Extérieurs - avant rétrocession

Espaces Extérieurs - hors rétrocession



Analyse comparative des trois projets
ESPACE St Martin / NOYERAIE / Extension Centre St Martin

Surface Grise (voirie et stationnement) - avant rétrocession

Surface Grise (voirie et stationnement) - hors rétrocession





MERCI DE VOTRE ATTENTION



★ QUESTIONS