

VOREPPE

CHAMP DE LA COUR



ORDRE DU JOUR

1. Présentation des Promoteurs
2. Engagements des Promoteurs
3. Etat des lieux et Diagnostics
4. Plan de Composition
5. Esprit paysager
6. Calendrier

1. Présentation des Promoteurs



1. Présentation des Promoteurs



**ENSEMBLE,
RÉUSSISSONS
VOS PROJETS**

UN PROMOTEUR SINGULIER

Safilaf est né en 1948 à l'initiative de chefs d'entreprises visionnaires, principalement issus de la fédération du BTP Isère, soucieux de construire des logements de qualité pour leurs salariés tout en relançant l'économie locale via la filière du bâtiment.

ACTIVATEUR DE L'ÉCONOMIE LOCALE

Acteur clé de la promotion immobilière en Isère et dans l'arc Alpin, Safilaf se donne pour mission de répondre à un besoin et une envie de logements, dans le cadre de projets urbains portés par les collectivités, au bénéfice du développement de l'économie locale et du confort des usagers.

UNE DIVERSITÉ DE PROGRAMMES

En synergie avec le bailleur social SDH, dont il est actionnaire, Safilaf représente un véritable partenaire pour les collectivités. Son offre de produits diversifiés permet de garantir la mixité d'usages : logements, locaux d'activité, résidences gérées, et résidences hôtelières sous la marque Tempologis.

5 rue Eugène-Faure • 38000 Grenoble
+33 (0)4 76 41 70 00 • safilaf@safilaf.com

safilaf.com

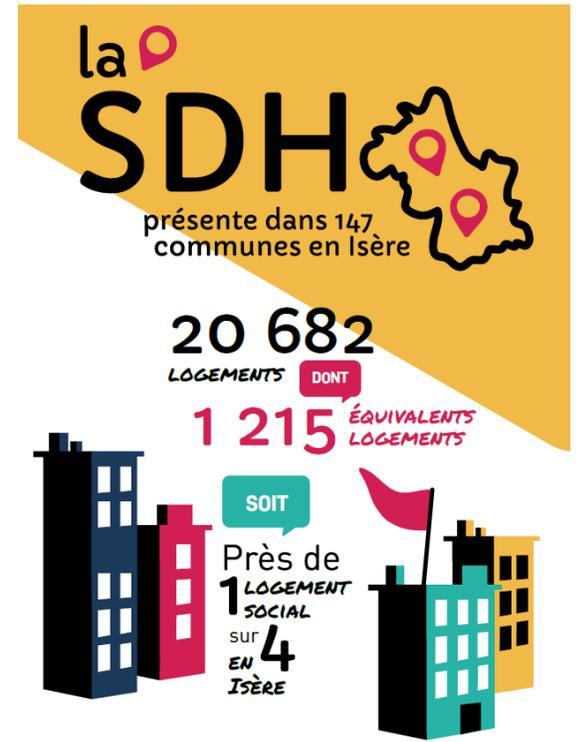


SAFILAF

La SDH, qui sommes nous ?

La Société Dauphinoise pour l'Habitat c'est :

- Un bailleur social majeur en Isère avec un parc de 20 682 logements en 2020
- Une proximité territoriale avec une présence dans 147 communes de l'Isère
- Un acteur mobilisé auprès des collectivités depuis 1948 pour assurer un logement pour tous.
- 601 logements neufs agréés en 2021
- Une volonté d'offrir une diversité de produits pour loger le plus grand nombre : logements étudiants, résidences seniors, accession sociale...



Près de **40 000** personnes logées.
53,1 % des locataires bénéficient d'aides au logement

SDH

Groupe ActionLogement

1. Présentation des Promoteurs



Panache



Les Lodges



Cogedim Grenoble s'inscrit comme acteur majeur du marché immobilier du sillon Alpin. Soucieux d'apporter une réponse précise en matière d'architecture d'urbanisme, l'intégration paysagère d'innovations et de construction durable, Cogedim Grenoble est accompagné par des partenaires experts dans chaque domaine.



2. Engagement des Promoteurs



2. Engagement des Promoteurs

Zoom sur Engagement n°3 : Créer un trait d'union entre architecture et paysages

- ❖ Impulser un travail en étroite collaboration entre architectes et paysagiste dès le lancement du projet
- ❖ S'imprégner des paysages environnants et intégrer des ambiances dès la conception
- ❖ Trouver un dialogue entre logements et aménagement paysagers
- ❖ Préserver l'intimité des logements avec zones tampons plantées
- ❖ Privilégier les vues sur les Paysages (proches et lointains)
- ❖ Privilégier la Biodiversité dans les espaces non bâtis (cf engagements n°5)



3. Etat des lieux et Diagnostics

Zoom sur les engagements 1, 3 et 5

Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs



3. Etat des lieux et Diagnostics

Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs

Démarche biodiversité

Acteur de la fabrique de la ville, **le groupement SDH – COGEDIM – SAFILAF** participe activement à la transition écologique de l'urbanisme. Cette transition passe par plusieurs impératifs tels que :

- **La limitation des impacts sur la biodiversité,**
- **La conservation et l'amplification du patrimoine arboré en ville,**
- **La création d'un cadre de vie agréable et apaisé dans les villes denses**
- **L'anticipation des effets des changements climatiques par une stratégie de résilience s'appuyant sur la nature et le paysage.**

Objectif de la mission d'ARP-ASTRANCE

Cette étude vise à analyser la qualité écologique des espaces verts, afin d'estimer l'enjeu patrimonial des espèces végétales et animales présentes. À la suite du diagnostic écologique, il s'agira de proposer différentes orientations d'aménagement, permettant d'impacter le moins possible l'existant, tout en exploitant au maximum la biodiversité du site.

3. Etat des lieux et Diagnostics

Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs

3. Contexte écologique | Cartographie du couvert arboré et hydrographique

Couvert arboré et réseau hydrographique

Le couvert arboré est relativement dense autour du site du fait de la **présence de parcs et jardins arborés**.

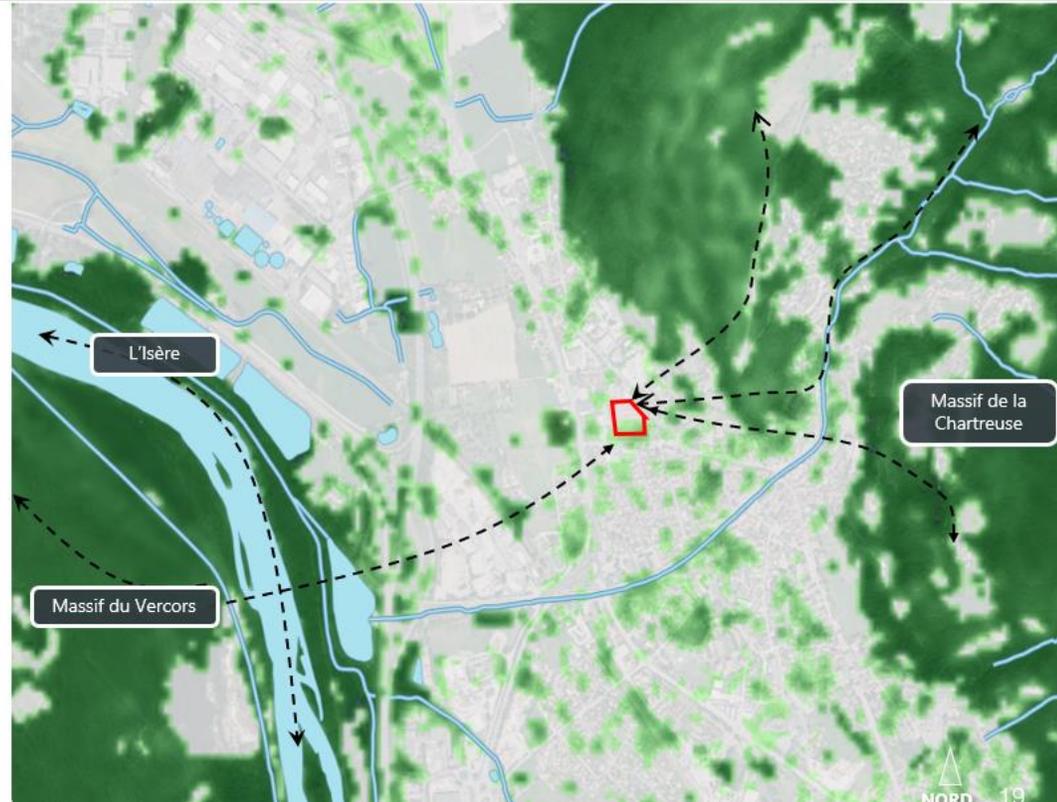
La strate arborée forme **un corridor en pas japonais entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors** en passant par le **corridor bleu formé par l'Isère** et ses nombreux canaux.

Des échanges de populations transitent probablement via le site dont les zones arborées forment des maillons essentiels du corridor vert.

Il est donc essentiel de garder et même de renforcer ces échanges de biodiversité de part et d'autre du site.

Légende :

-  Site d'étude
-  Couvert arboré
-  Réseau hydrographique
-  Corridor écologique passant par le site



3. Etat des lieux et Diagnostics Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs

4. Diagnostic écologique | Ecologie rétrospective

Photographie aérienne ancienne (1950 - 1965)



- Le terrain était auparavant composé uniquement de parcelles agricoles et de quelques arbres de façon ponctuelle ;
- Peu d'habitations autour du site excepté quelques corps de fermes ;
- Les axes de circulation étaient déjà présents autour du site.

Photographie aérienne (2018)



- Le site s'est presque entièrement urbanisé et partiellement imperméabilisé ;
- Les alentours du site sont également recouverts d'un tissu urbain avec des parcs et des jardins ;
- Des routes fragmentantes sont apparues de part et d'autre du site ;
- Les parcelles agricoles sont restées présentes à l'ouest du site.

3. Etat des lieux et Diagnostics

Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs

4. Diagnostic écologique | Cartographie des habitats du site

Cartographie générale

Cette carte distingue les différents habitats du site. Le diagnostic écologique porte exclusivement sur la zone délimitée en trait blanc ayant fait l'objet d'une visite le 08/09/2021

Le site était en partie une friche herbacée (fauchée le jour de la visite), qui peut être relié autres réserves du massif de la Chartreuse. Il serait donc important de garder ce genre de corridor lors du projet d'aménagement.

L'autre partie est le centre commercial ainsi que la voirie et le parking, qui constituent un bloc de sol imperméable.

Légende :

-  Site d'étude
-  Voirie et parkings
-  Bâti
-  Pelouse urbaine
-  Prairie de fauche
-  Friche herbacée et arbustive
-  Massif horticole
-  Robinier faux-acacia
-  Remblais

Cartographie des habitats du site. © Arp-astrance 2021



3. Etat des lieux et Diagnostics

Intervention d'un écologue missionné par les opérateurs

4. Diagnostic écologique | Cartographie des enjeux

Enjeux biodiversité

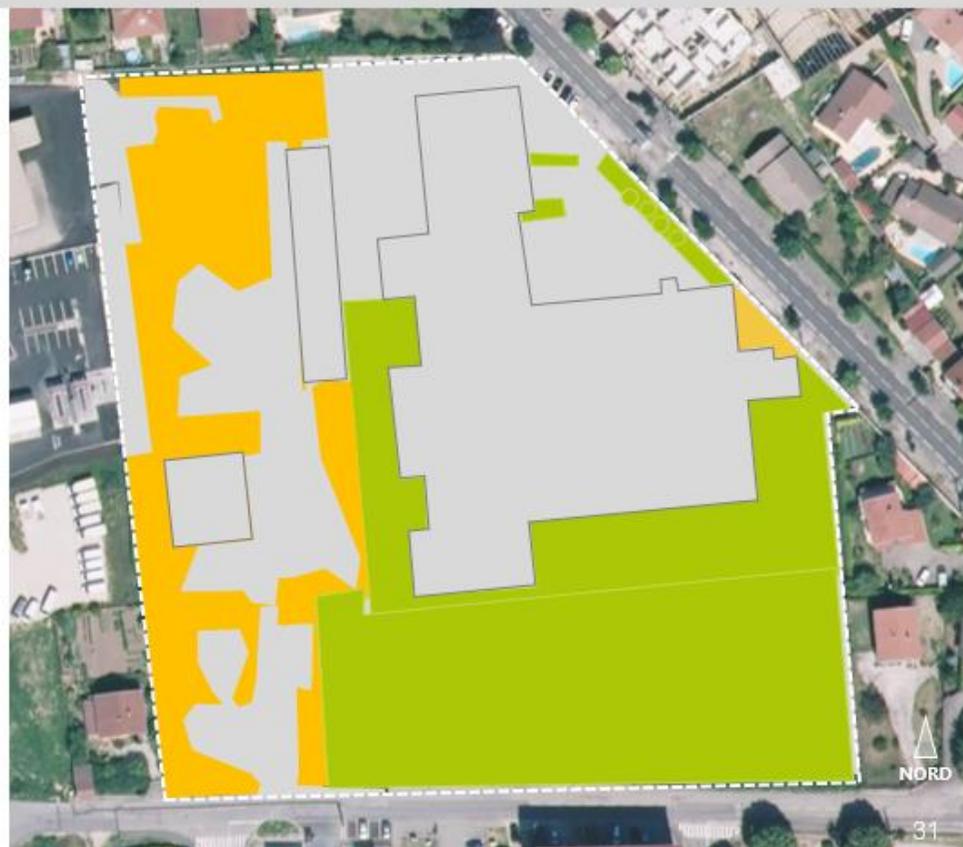
Cette carte identifie les enjeux biodiversité suite au diagnostic de site en dehors de l'emprise bâtie.

Une série d'enjeux a été identifiée dans un souci de préservation et d'amélioration des qualités écologiques et paysagères du site.

Ils sont principalement liés au renforcement de la connectivité du site avec les corridors écologiques adjacents et à la conservation de la prairie et de la friche à l'ouest du site.

Légende :

-  Enjeu fort
-  Enjeu modéré
-  Enjeu faible
-  Enjeu nul
-  Site de projet



3. Etat des lieux et Diagnostics Intervention d'un écologue

5. Préconisations | Schéma directeur « biodiversité »

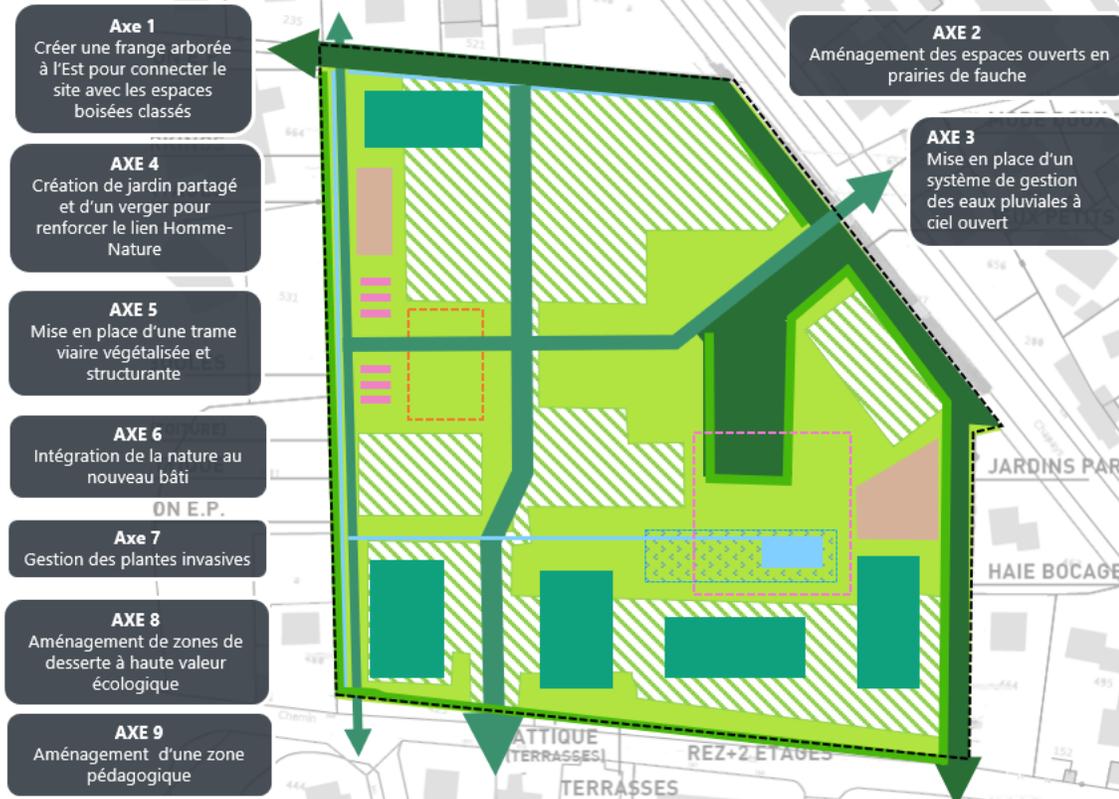
Cette carte identifie les axes « biodiversité » à privilégier dans le futur projet paysager et architectural.

Globalement le projet devra s'attacher :

- Renforcer les corridors écologiques et les liaisons douces en plantant des arbres ;
- à créer une trame verte et bleue structurante afin d'améliorer les continuités écologiques;
- à créer et valoriser les usages de nature, notamment par l'implantation d'un jardin communautaire et de verger.

Légende :

- Frange arborée et cœur arboré
- Ilots bâtis à haute valeur écologique
- Noues, zones humides et bassin paysager à sec à créer
- Zone publique paysagère : prairie de fauche
- Jardin communautaire
- Verger
- Axe piéton planté végétalisé et planté d'arbres
- Lisière et haies champêtres
- Zone d'activité ludiques (parc)
- Toitures végétalisées
- Zone pédagogique



Axe 1
Créer une frange arborée à l'Est pour connecter le site avec les espaces boisés classés

AXE 2
Aménagement des espaces ouverts en prairies de fauche

AXE 3
Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

AXE 4
Création de jardin partagé et d'un verger pour renforcer le lien Homme-Nature

AXE 5
Mise en place d'une trame viaire végétalisée et structurante

AXE 6
Intégration de la nature au nouveau bâti

AXE 7
Gestion des plantes invasives

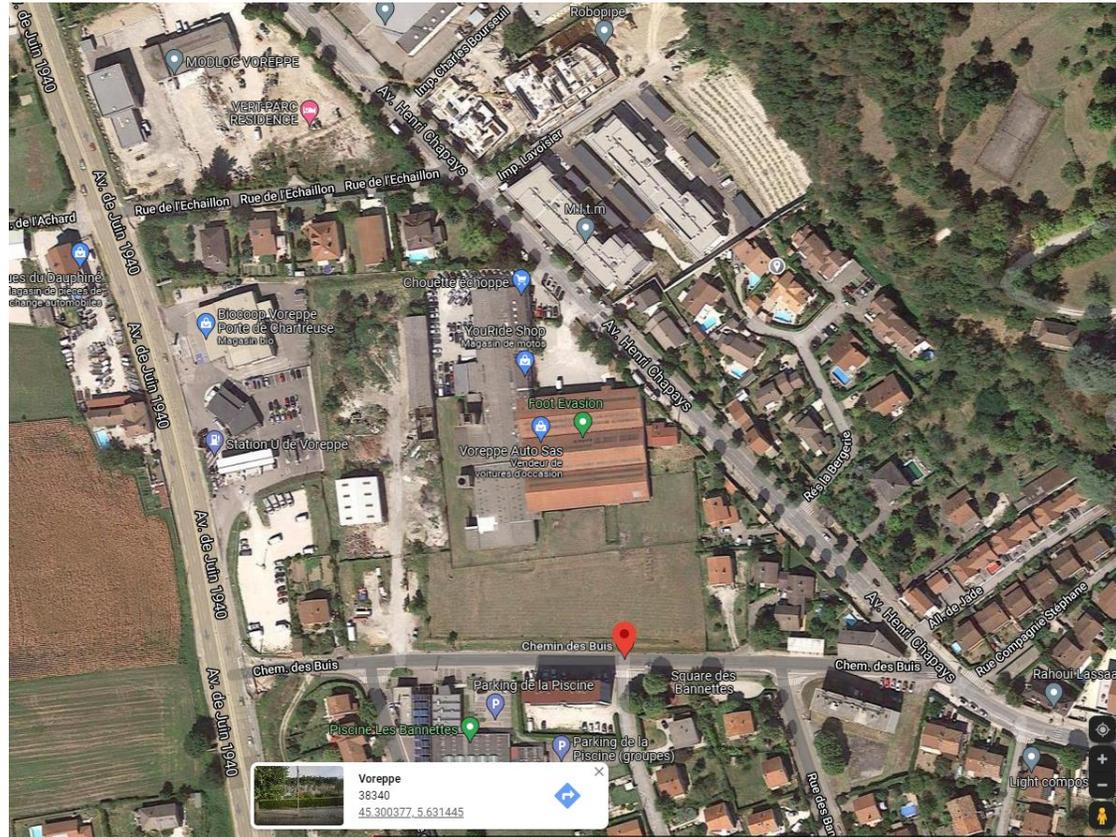
AXE 8
Aménagement de zones de desserte à haute valeur écologique

AXE 9
Aménagement d'une zone pédagogique

Plan de principe non contractuel avec préconisations et propositions au stade esquisse

3. Etat des lieux et Diagnostic

Intervention d'un urbaniste missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Etat des lieux de l'existant



3. Présentation du Projet

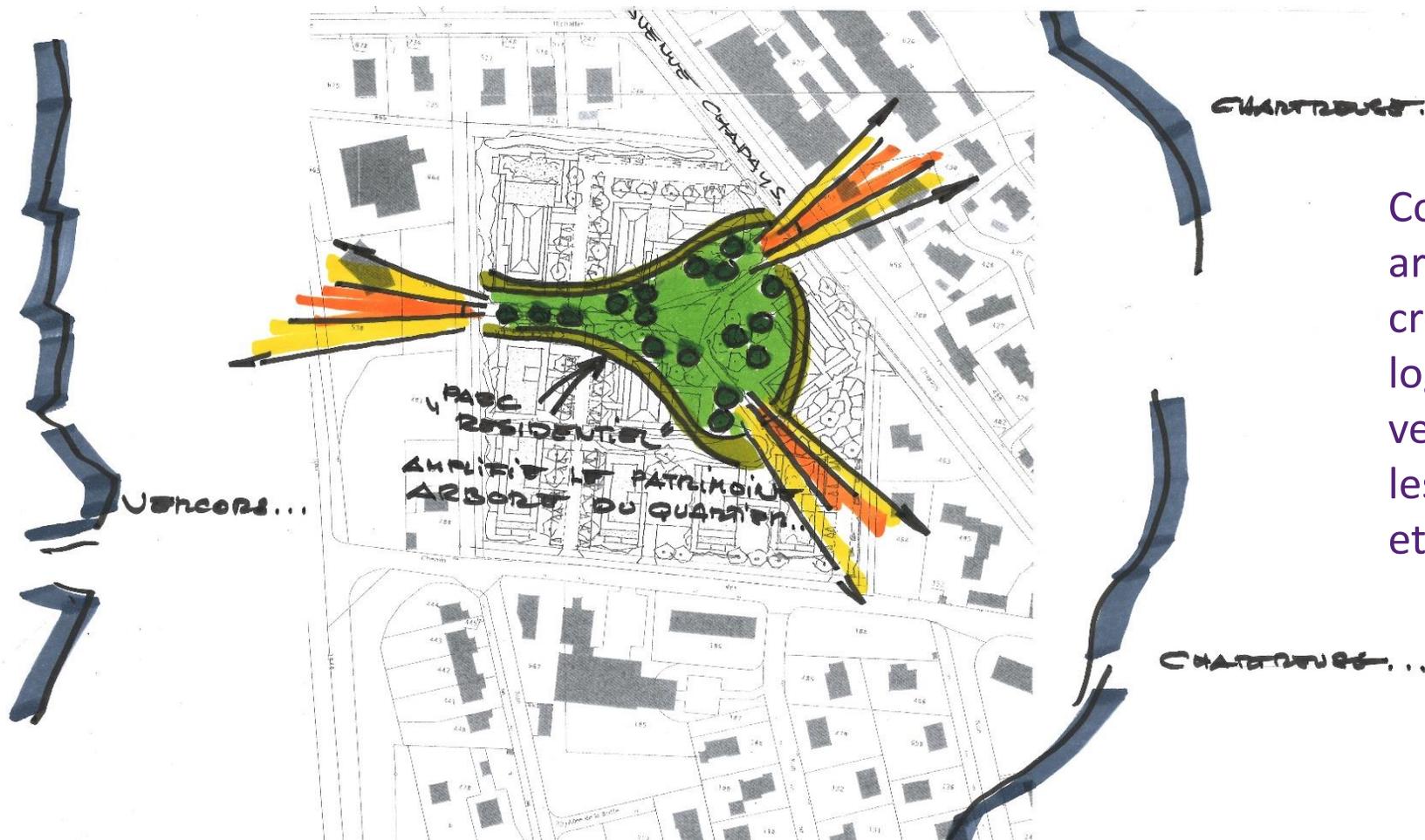
Intervention d'un urbaniste
missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Mettre en place une trame
végétalisée de l'AOP au plan de
composition voies douces et
noues paysagères

3. Présentation du Projet

Intervention d'un urbaniste missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Compléter le patrimoine arboré du quartier par la création d'un parc au cœur des logements avec une coulée verte et voisée qui s'ouvre sur les paysages lointains, Vercors et Chartreuse

3. Présentation du Projet

Intervention d'un urbaniste
missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Favoriser les rencontres et les échanges entre les futurs habitants par des équipements communs pour petits et grands

3. Présentation du Projet

Intervention d'un urbaniste
missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Compléter la trame végétalisée
et arborée par un « mail
plante » en accompagnement
des parkings visiteurs

3. Présentation du Projet

Intervention d'un urbaniste missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



Alignement et transparences des implantations qui intègrent des cônes de vues à partir de l'espace public avenue de Chapays et Chemin des Buis

3. Présentation du Projet

Intervention d'un urbaniste missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



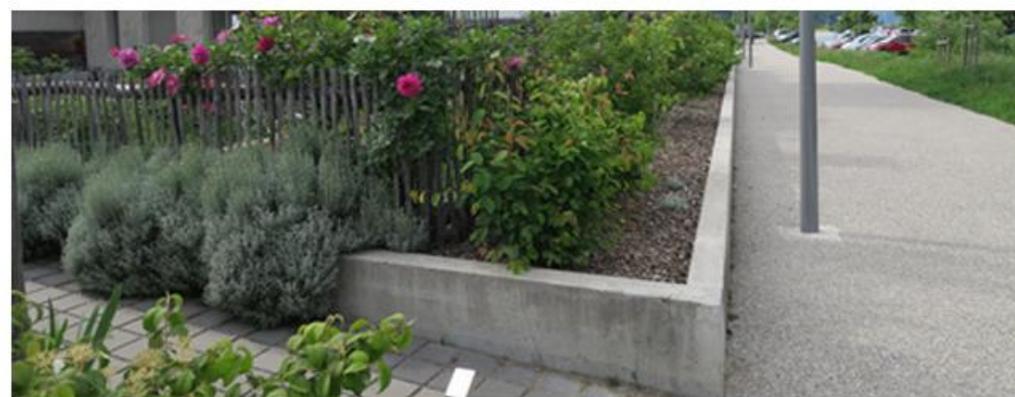
Un quartier à l'architecture diversifiée et à l'épannelage en accord avec son environnement

4. Plan de composition

Intervention d'un urbaniste missionné par les opérateurs : Guy Giacometti



5. Esprit paysager



SDH
Groupe ActionLogement

SAFILAF

COGEDIM

5. Etape suivante :

Lancement des missions d'études Architectes et Paysages



5. Calendrier prévisionnel

2022 : Phase Etudes

- Dépôt du permis d'aménager (PA) et des permis de construire (PC) respectifs: 1^{er} semestre 2022
- Une réunion publique pourra être organisée avant dépôt des PC

2023 à 2025 : Phase Travaux

- Dates à adapter avec phasage Travaux d'Aménagement Pays Voironnais

Des Questions ?

