

# Le Villarey

« Un éco quartier rural »

Réunion Publique - Le 06 juillet 2017



# Objectifs de la réunion

- Rappels du contexte
- Choix d'un projet
- Présentation du projet promoteur en phase **ESQUISSE**
- Présentation du planning prévisionnel
- Exposé des modalités de concertation et d'information
- Echanges avec les habitants, la commune et le promoteur

# Rappel du contexte

- Le VILLAREY : secteur à enjeux pour la commune : urbains, paysagers, environnementaux mais aussi financiers,
- Maîtrise foncière : terrains en fin de portage EPFL, un terrain communal
- Une réflexion approfondie sur le PLU entraînant une modification de l'OAP n°1 « Le Villarey » et l'intégration des Lois Grenelle et ALUR
- Une opportunité opérationnelle : engager le projet avant la mise en place du PLUi et mettre fin au portage financier
- Modification du PLU en cours

# Le genèse d'un projet

Consultation d'opérateurs immobiliers en 2 temps :

Publication d'un avis de publicité dans les Affiches de Grenoble

## 1/ CANDIDATURE

- ✓ 8 candidats
- ✓ *Sélection : références, moyens, compréhension des enjeux, capacité technique et financière*
- Identification d'un ou plusieurs opérateurs immobiliers expérimentés, adaptés au projet, et apportant des garanties de savoir-faire en vue d'une bonne réalisation
- Choix de 3 opérateurs présentant un projet architectural, paysager, environnemental et financier

## • 2/ APPEL A PROJETS

- ✓ Présentation de 3 projets architecturaux, niveau Esquisse
- ✓ Offre opérationnelle et financière
- ✓ Planning
- Analyse des projets et réunion d'un jury citoyen
- Choix d'un opérateur à l'issue d'un vote

# Le choix des opérateurs par le jury

- Remise des projets par les 3 candidats admis à présenter une offre
- Exposition publique des 3 projets en mairie
- Analyse des dossiers par une commission technique
- Réunion d'un jury citoyen : le 13/06 :
  - 5 membres du conseil municipal + Le Maire
  - 3 habitants (tirés au sort)
- Audition des candidats : le 13/06
- Vote du jury et désignation du lauréat

# Les critères de l'analyse des projets

- Critères de sélection des projets :
  - Respect du projet d'OAP 1 «le Villarey» et traduction dans un projet architectural et paysager ;
  - Gestion de la densité suivant le principe du projet d'OAP ;
  - Qualité de l'intégration urbaine et paysagère ;
  - Qualité architecturale et environnementale ;
- Critères de sélection des offres :
  - Valeur financière d'acquisition du tènement ;
  - Crédibilité de l'approche économique ;
  - Modalités et clauses de l'acquisition foncière ;
  - Modalités de réalisation du projet (méthodologie, concertation) ;
  - Planning et délais opérationnels ;

# Le projet choisi par le jury



Equipe : Gilles TRIGNAT Résidences / OPAC 38 / ISIS Architecture et Urbanisme

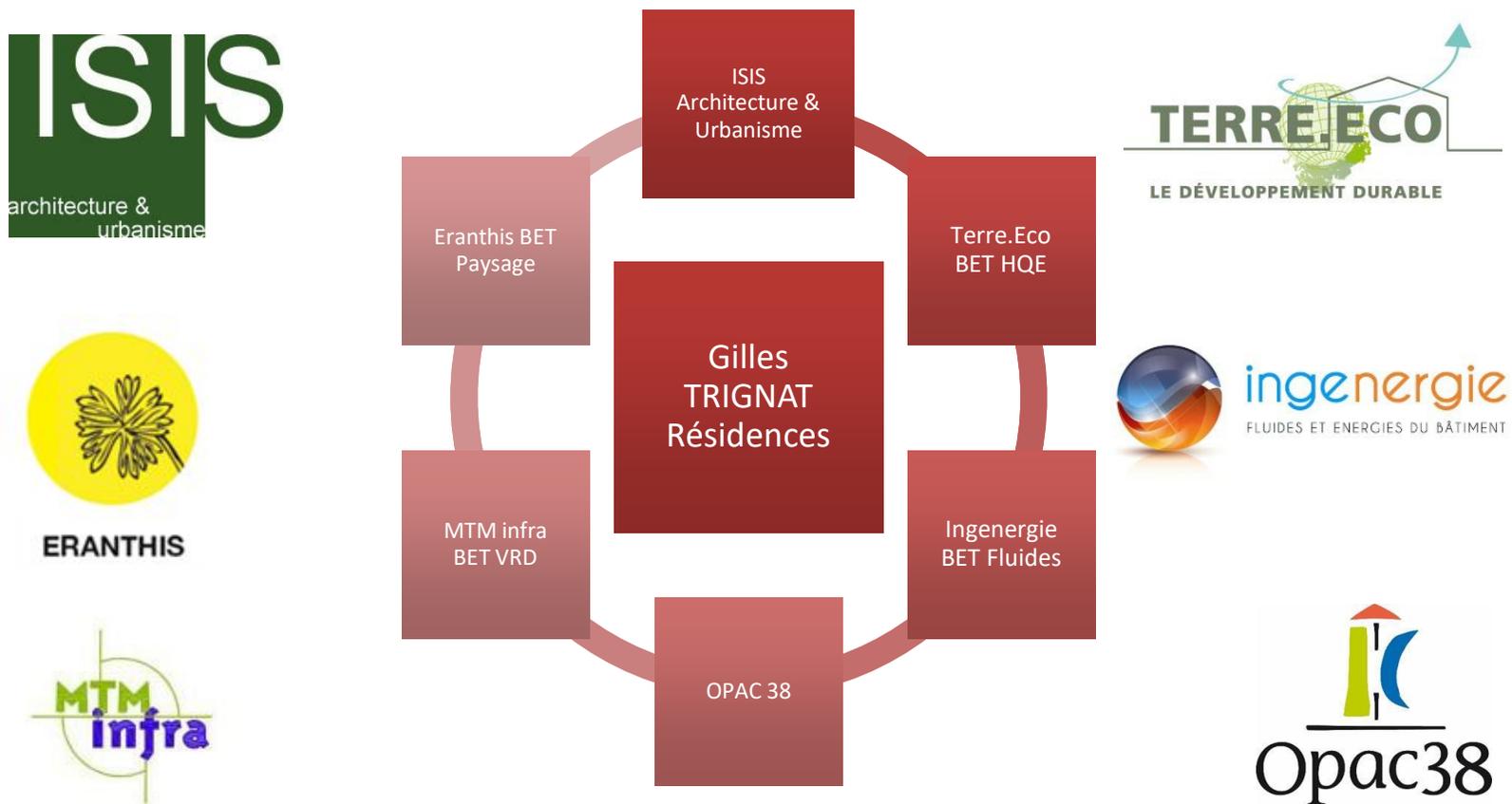
Avec Eranthis (Paysage), Terre ECO (HQE/QEB), Ingénergie (Thermique), MTM Infra (VRD)

Les principales raisons de choix :

- ✓ Une conception basée sur une étude d'urbanisme approfondie, avec respect des caractéristiques urbaines et paysagères de Saint Paul de Varces = un projet équilibré à son environnement et une forme urbaine intégrée
- ✓ Une approche paysagère et environnementale développée : gestion des eaux pluviales, bio diversité, énergies renouvelables
- ✓ Un montage opérationnel apportant des garanties sur la qualité des espaces et des aménagements extérieurs
- ✓ Une offre financière structurée et compétitive

*Un équilibre entre la préservation d'un territoire, les grandes orientations réglementaires d'urbanisme et l'aménagement d'un site suivant le principe de l'écoquartier rural*

## Notre Equipe projet : Nos compétences



## Gilles TRIGNAT Résidences : Présentation

---

- **Présentation:**
  - Promoteur local et indépendant
  - Expérience de près de 40 ans
  - Spécialisé dans la construction de logements neufs
  
- **GTR en quelques chiffres:**
  - Effectif de 18 personnes
  - Activité développée sur les départements 38, 73 et 74
  - Réalisation de 150 à 200 logements par an

# Gilles TRIGNAT Résidences : Présentation

---

- **Nos Réalisations**
  - Des opérations Qualitatives
  - Des opérations Pérennes et Durables
  
- **Une programmation axée sur la résidence principale**
  - Des logements soignés et agréables à vivre
  
- **Notre objectif : La Satisfaction**
  - Satisfaction de nos clients
  - Satisfaction des communes
  - Des opérations « Vitrites »

## UN PROJET CONÇU EN CONSIDERANT 3 ÉCHELLES :

→ L'ÉCHELLE URBAINE.

→ L'ÉCHELLE DU PROJET.

→ L'ÉCHELLE DU BÂTI ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS.

*Intervention de Mr.FERRERO, architecte et urbaniste à l'agence ISIS*



## APPROCHE URBAINE



## APPROCHE URBAINE

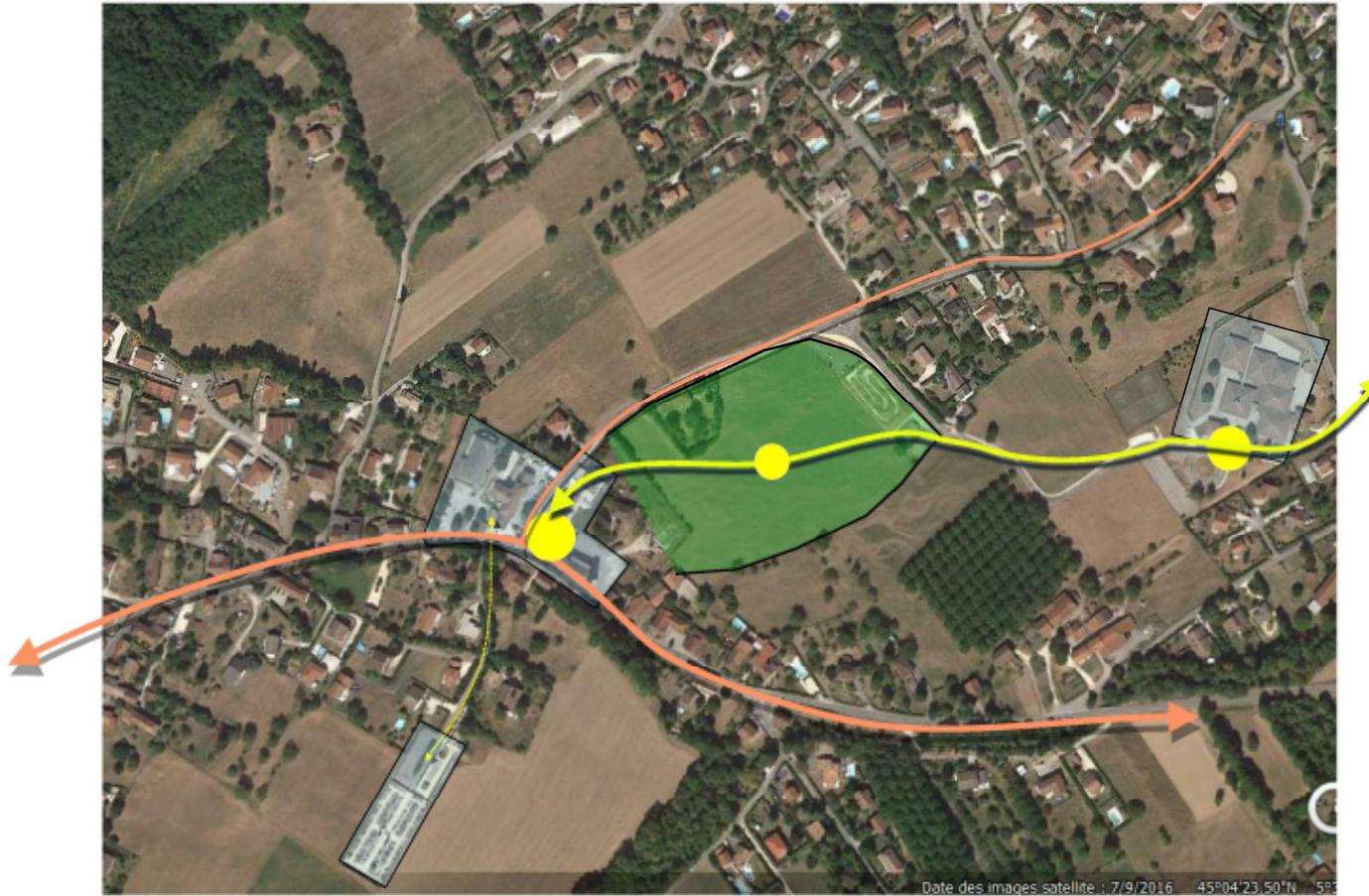


## APPROCHE URBAINE





# APPROCHE URBAINE



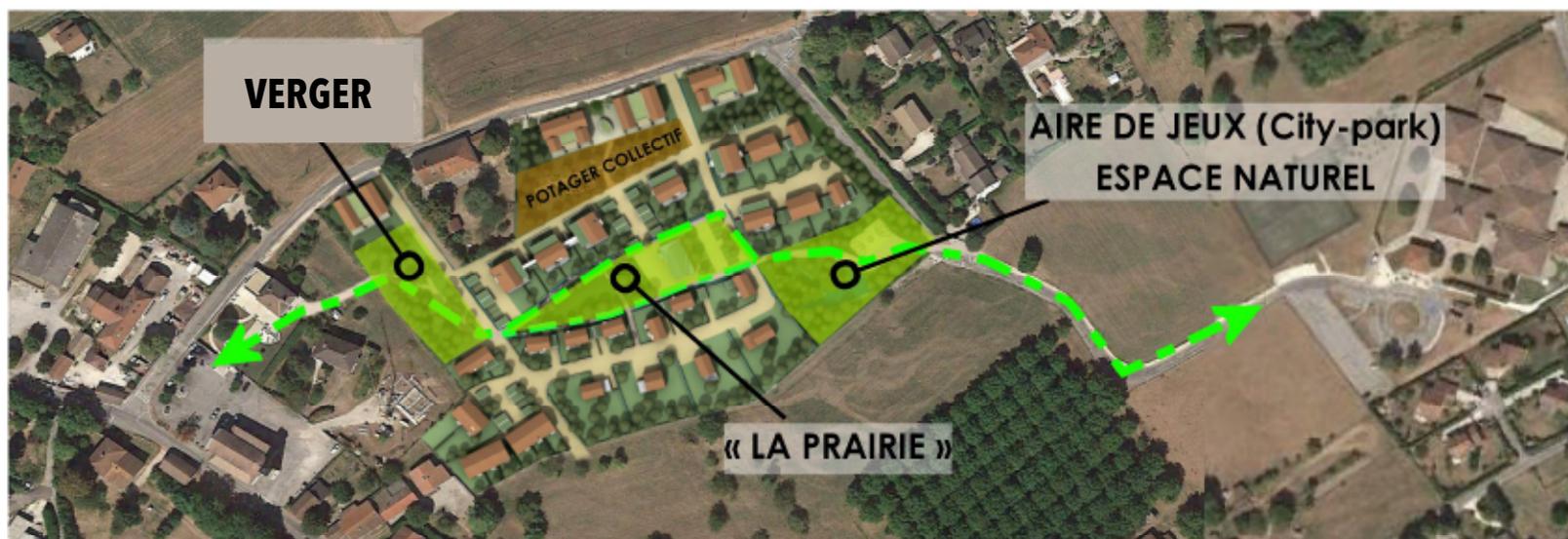
## L'ÉCHELLE DU PROJET

Conforter le  
centre et créer  
du lien...



## L'ÉCHELLE DU PROJET

Conforter le centre et créer du lien...



## L'ÉCHELLE DU PROJET

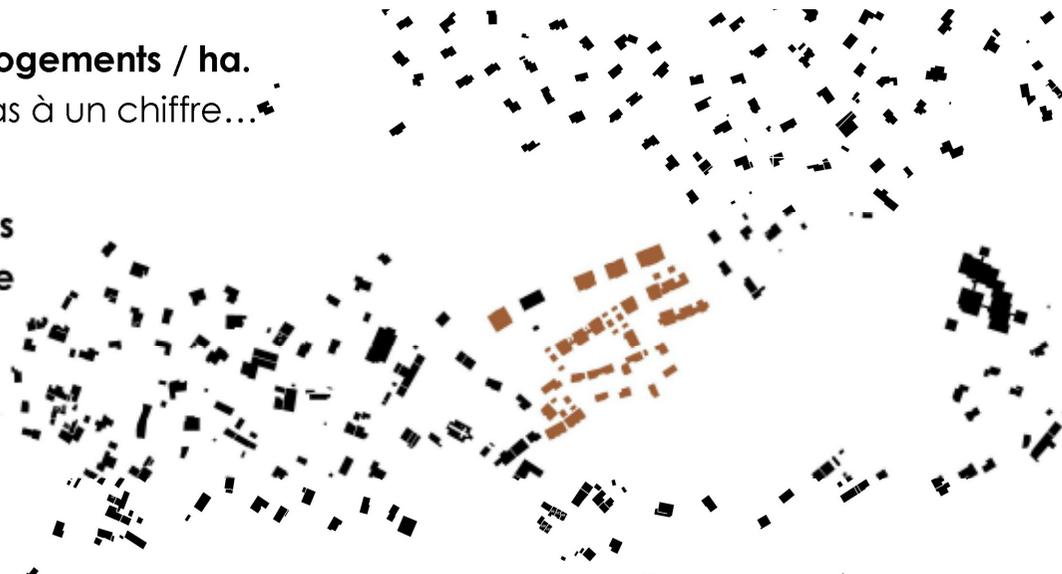
La densité : 80 logements = 33 logements / ha.

Mais la densité ne se résume pas à un chiffre...

Négatif (relation plein/vide) des formes bâties du projet : une densité équilibrée.

→ cohérence des pleins.

→ cohérence des vides.



Simulation d'une urbanisation de 62 lots libres, à l'échelle du site :

→ Équivalent de 3 terrains du Villarey environ.



Rappel : une maison individuelle = environ deux logements du projet (moyenne par lgt 70m<sup>2</sup>).



# L'ÉCHELLE DU PROJET

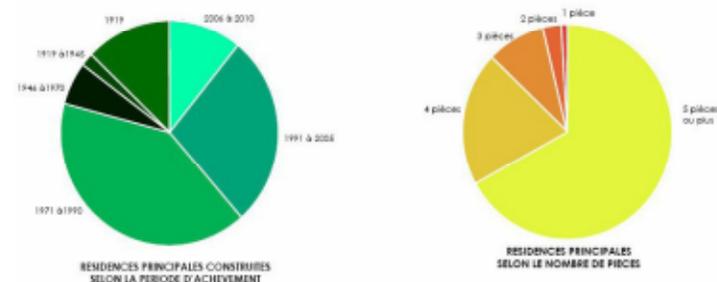
## DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Nouvelles tailles de logements dans le village  
= **opportunités pour jeunes familles, couples, seniors, enfants du village,...**
- Tailles de logements et de jardins/balcons **diversifiées, adaptées aux modes de vies de chacun.**
- Aide au maintien et au développement des services communaux et extra communaux
  - « **turn-over** » et **maintien des salles de classes**
  - **développement des lignes de bus vers le centre-bourg**

Une offre de logements **complémentaire à celle existante**, majoritairement en maisons individuelles de 5 pièces et plus.

Une occupation cohérente avec celle généralement associée à un centre bourg : proximité des équipements, création d'espaces de convivialité et de liaisons piétonnes...

**Un lieu de vie ouvert et évitant tout effet « d'enclave résidentielle ».**



Types de logements à Saint-Paul-de-Varces.

## L'ÉCHELLE DU PROJET

### Voiries et stationnements

- Un lien piéton vers le groupe scolaire, agrémenté de séquences paysagères.
- Des espaces piétons / cycles prioritaires avec traitement de surface adapté, avec tolérance à la circulation de véhicules motorisés.
- Une offre de stationnements (environ 180 places) adaptée aux besoins propre de l'opération.

#### AMÉNAGEMENT DES VOIRIES ET STATIONNEMENTS

-  Voirie principale mixte avec priorité piétons / cycles (Traitement de surface adapté)
-  Voirie secondaire mixte avec priorité piétons / cycles
-  Voirie secondaire contrôlée avec borne (déménagement...)
-  Voies vertes (piétons, cycles ...)
-  Stationnements



## L'ÉCHELLE DU BÂTI – TRAITEMENT ARCHITECTURAL .



HAMES BOGAGÈRES

DANVILLE



Une architecture qui soit l'expression d'une **ruralité inscrite dans son époque.**

→ toiture à pans, orientation des faitages...

→ travail sur l'échelles perçues des bâtiments :  
fractionnement des volumes.

→ valorisation du matériaux bois

→ diversité d'expressions architecturales.

*Un projet conçu autant avec le végétal que le bâti... La prairie communale, une des séquences du cheminement piétons*

**Diversifier les ambiances architecturales et paysagères...**

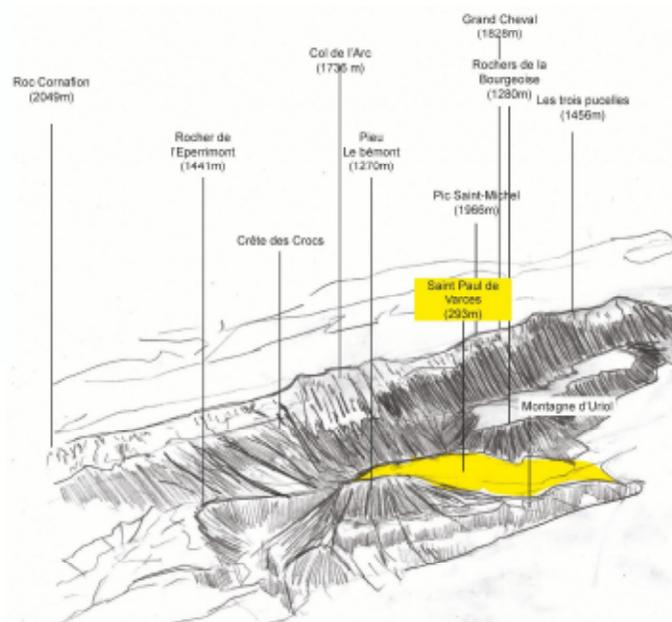
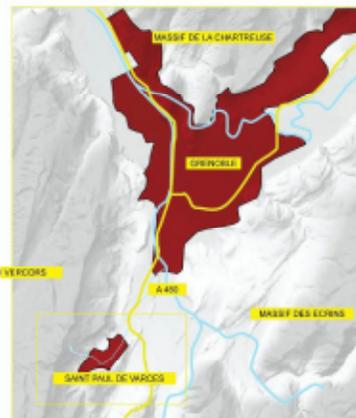


*Un site ouvert sur le village, une architecture respectueuse du contexte*



# APPROCHE PAYSAGERE

UN SITE À PROXIMITÉ DE GRENOBLE



**UNE RELATION FORTE AUX MASSIFS DE L'URIOL ET DU VERCORS**

**UN SITE ENTOURÉ DE CHEMIN DE RANDONNÉE**



**UNE BOUCLE DE PROMENADE RELIANT LES ÉQUIPEMENTS**



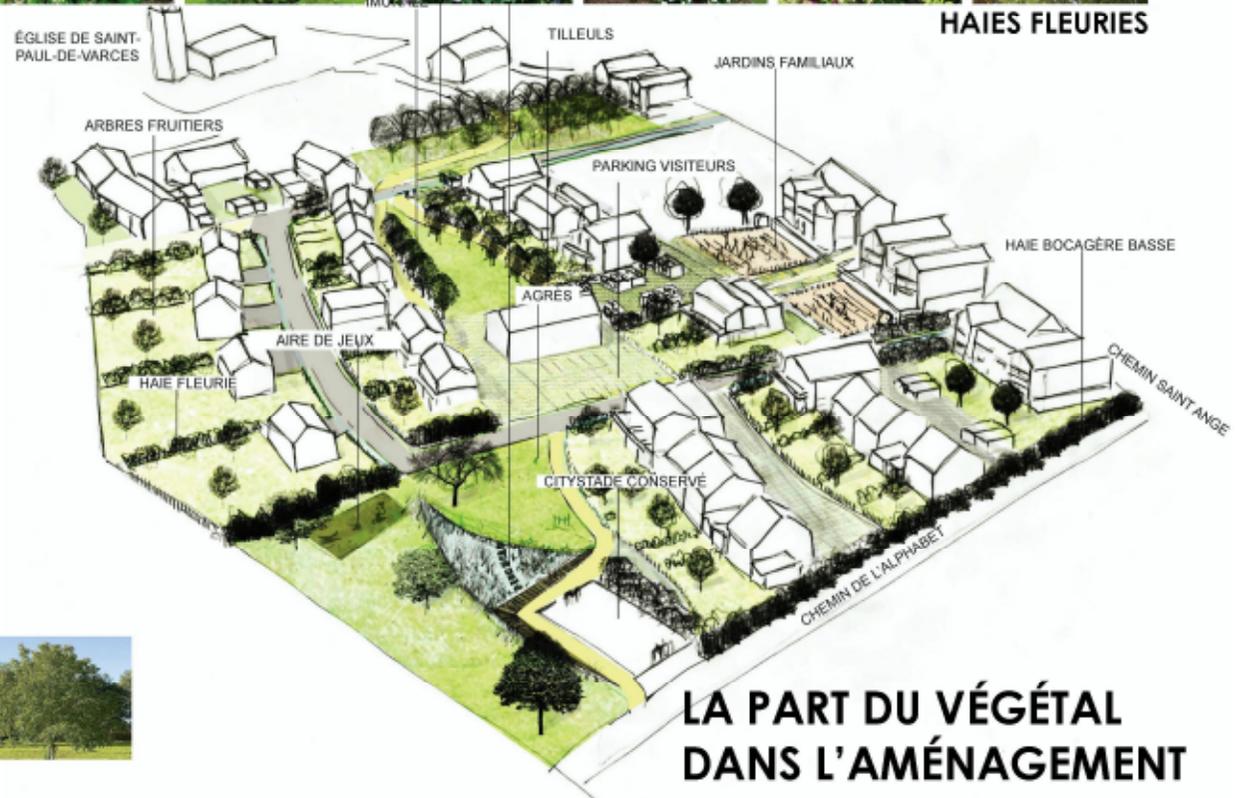
## HAIES BOCAGÈRES



## ARBRES FRUITIERS



Pomme fleurie



## HAIES FLEURIES

# LA PART DU VÉGÉTAL DANS L'AMÉNAGEMENT





*Un site ouvert sur le village, une architecture respectueuse du contexte*

### Paysage, Trame verte, Trame bleue

#### - un quartier bien intégré

Rappel sur le site du caractère rural de la commune et du grand paysage avec le maintien du végétal :

- ✓ qualité esthétique et paysagère,
- ✓ valorisation de la biodiversité,
- ✓ support de la gestion des eaux pluviales,
- ✓ création d'usages : des espaces de production, de rencontre et de loisirs pour tous.

### Cadre et qualité de vie

#### - un quartier pour bien vivre ensemble

Développement de typologies en lien avec le contexte :

- ✓ création d'espaces extérieurs généreux, qualitatifs, et végétalisés,
- ✓ aménagement de locaux vélos sécurisés et faciles d'accès, et de celliers pour chaque logement,
- ✓ intégration au bâti ou en abri, des locaux déchets,
- ✓ création de logements adaptés à tous (séniors),
- ✓ limitation des vis-à-vis et valorisation des vues lointaines



**Bioclimatisme et énergie renouvelable**  
- un quartier raisonné, sobre et durable

Elaboration d'un plan masse bioclimatique afin de tirer parti des éléments climatiques du site:

- ✓ implantation des constructions les plus hautes au nord pour limiter les ombres portées,
- ✓ expositions des pièces de vie au sud et à l'ouest,
- ✓ aménagement de logements multi-orientés : ventilation naturelle, lumière changeante sur la journée,
- ✓ taille des fenêtres et type d'occultation adaptés, selon les expositions (éclairage naturel favorisé, déperditions thermiques et surchauffes limitées)
- ✓ ombrages des arbres fruitiers sur les façades et les terrasses, végétalisation des espaces, passage de noues pour le rafraichissement naturel des espaces

Recours aux énergies renouvelables locales

- ✓ biomasse énergie : chauffage au BOIS pour l'ensemble de l'opération (participe au développement de la filière bois locale, efficacité et facilité d'utilisation pour un coût maîtrisé).



**Réduction des nuisances, gestion des déchets, limitation des consommations**

**- un chantier à faibles nuisances**

Rédaction d'une charte, application et suivi de la démarche de chantier à faibles nuisances

- ✓ Réduction des nuisances : acoustiques, visuelles, sécurité, déplacement, salissure et poussières...
- ✓ Tri des déchets de chantier et valorisation,
- ✓ Vérification des consommations en eau et énergie sur le chantier pour anticiper gaspillage et fuites.

Un suivi de la **bonne application des prescriptions issues de la charte** sera effectué par le bureau d'étude environnement durant **toute la durée du chantier, avec rapport de conformité et sensibilisation** des compagnons sur place.



Présentation Opac38  
Données  
au  
31/12/2016



Le Villaret  
St Paul de Varces

*L'Opac38 s'engage à vos côtés pour relever le défi de l'habitat de demain*



## Notre identité

---



*Le groupe Opac38 est composé d'un Oph Opac38 et d'une coopérative Dauphilogis*

- Création

Créé en 1950, l'Opac38 relève de la législation relative aux OPH (Offices Publics de l'Habitat). Établissement public à caractère industriel et commercial, l'Opac38 a compétence sur le territoire de la région Auvergne Rhône-Alpes et sur les territoires limitrophes.

- Valeurs

« Le développement durable et la solidarité ».

- Objet social

Proposer un habitat de qualité incluant les services adaptés à la diversité des besoins des personnes éligibles au logement social.

- Implantation

L'Opac38 est présent sur **273** communes de l'Isère et sur **9** communes du Rhône, ainsi que sur les **19** intercommunalités de l'Isère et **2** du Rhône.

- Localisation

La gestion de proximité est assurée par un maillage de **7** directions territoriales.

## Notre vocation

### Garantir une gestion de proximité

- Accompagner les habitants
- Rendre chacun acteur de son cadre de vie
- S'inscrire dans un partenariat avec les territoires

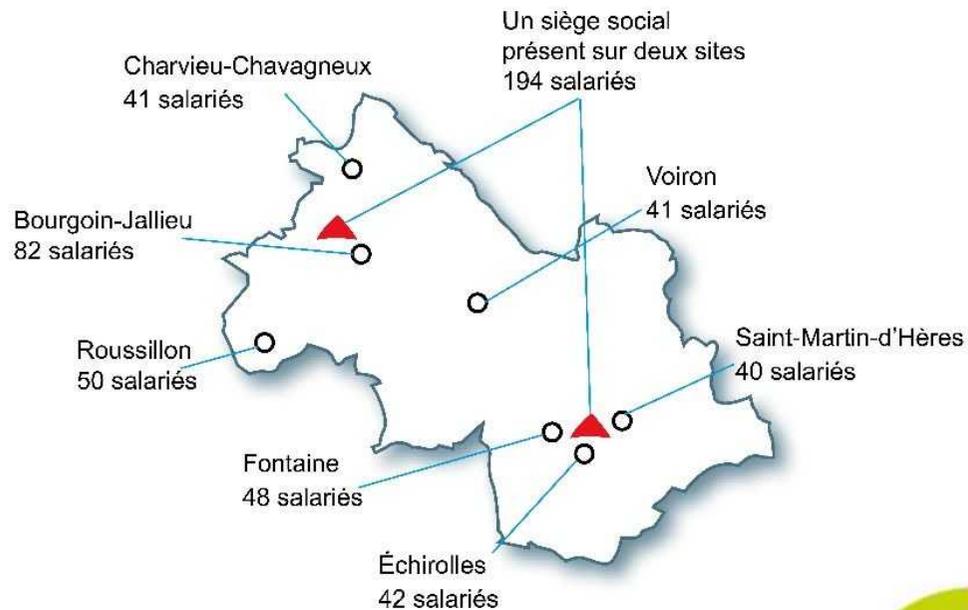
### Proposer toutes les solutions d'habitat

- Un habitat adapté aux territoires
- Un habitat adapté aux besoins des habitants
- Un habitat mixte (location, accession et équipements de proximité)
- Un habitat respectueux de l'environnement et économe en énergie

### Contribuer au développement des territoires

- Être un acteur de la vie économique
- Participer à l'attractivité des territoires par la diversité de l'offre
- Contribuer à la création et au maintien de l'emploi

# Notre organisation



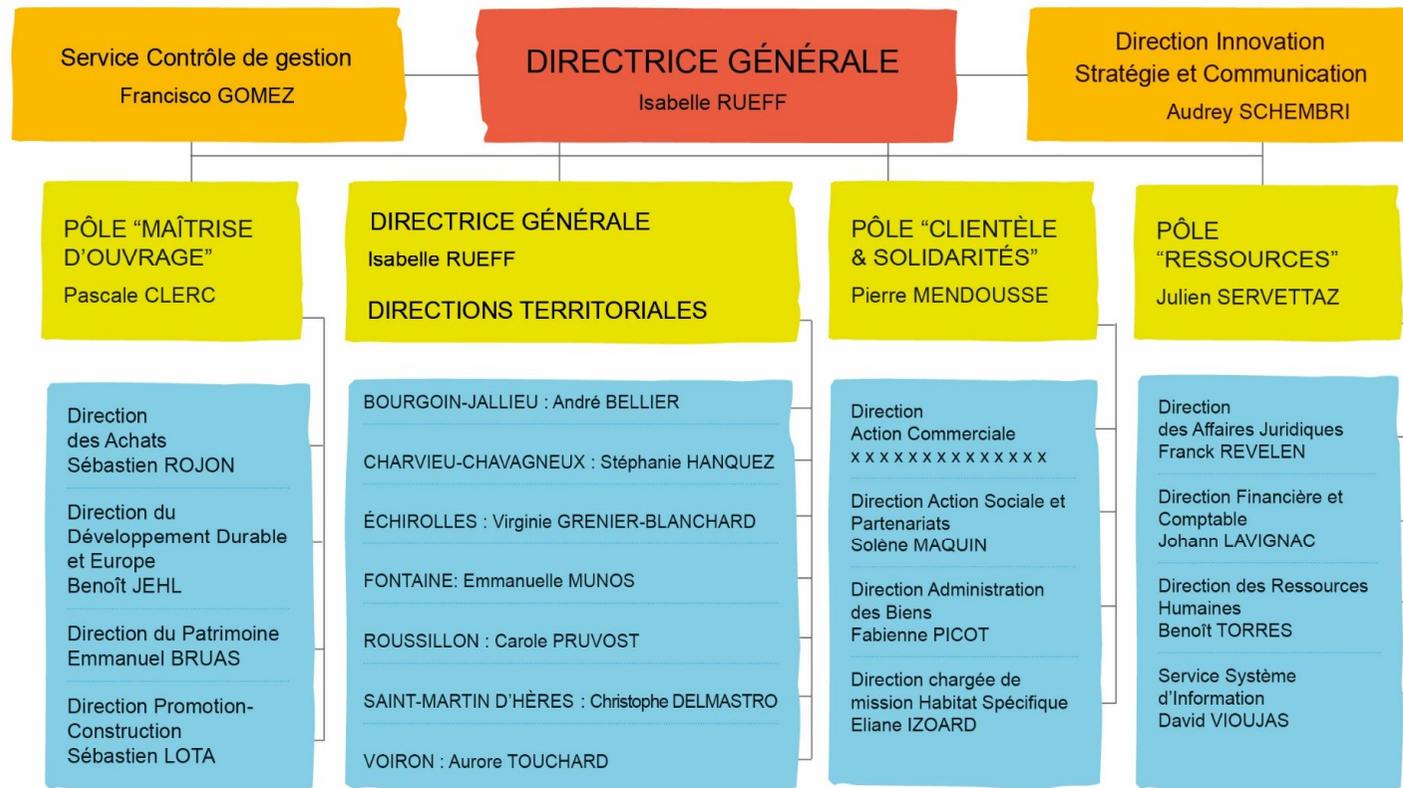
538 salariés dont :  
- 194 au siège  
- 344 présents sur les territoires

23 membres composent le conseil d'administration

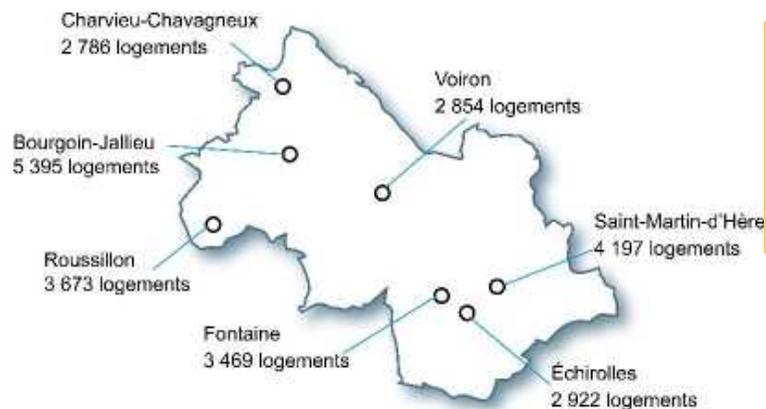


- (1) Caisse d'allocations familiales
- (2) Comités interprofessionnels du logement
- (3) Union départementale des associations familiales

# Notre organigramme



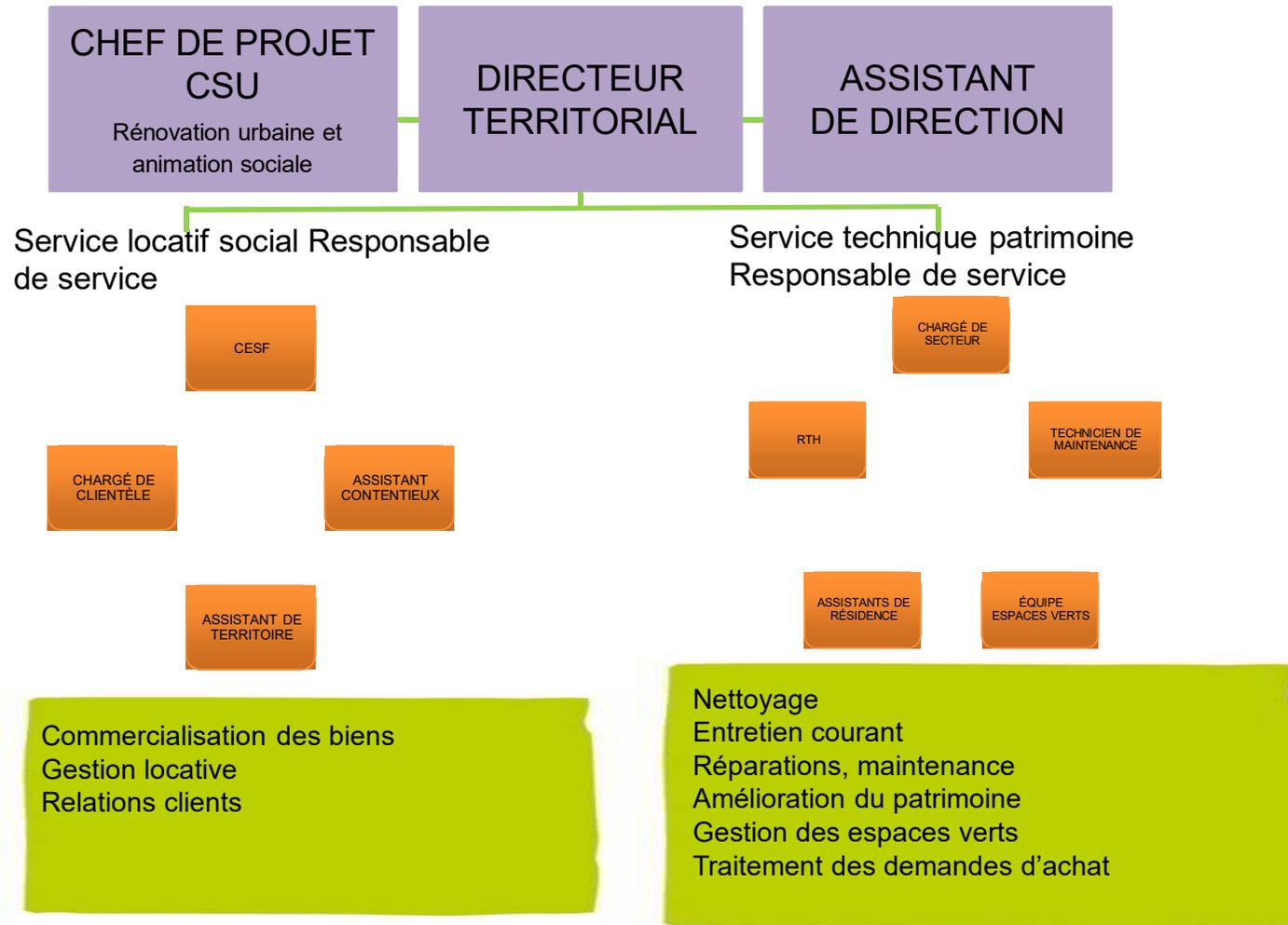
## Notre patrimoine



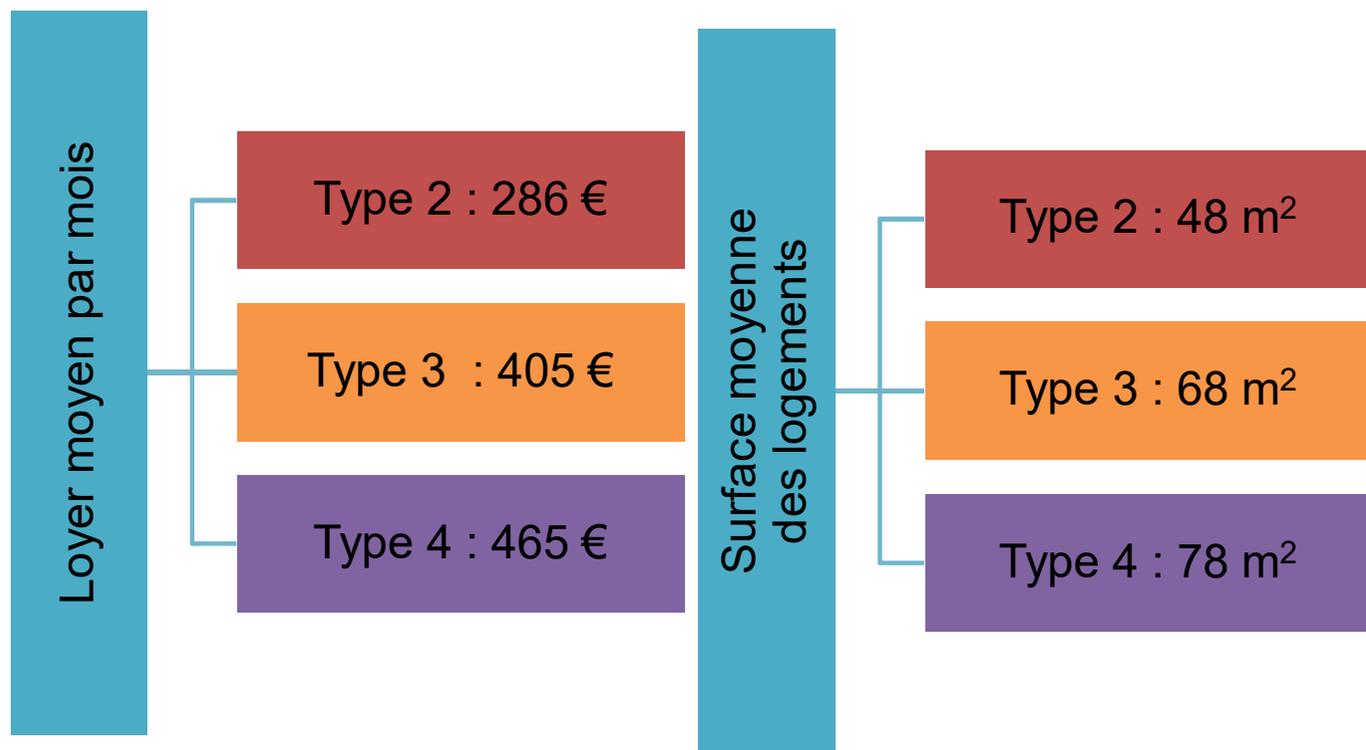
**25 296** logements  
(dont **226** en gestion pour tiers)  
gérés par 7 directions territoriales

	Opac38	DT Fontaine
Nombre de logements familiaux	25 296	3469
<i>Dont nombre en gestion immobilière pour tiers</i>	226	64
Nombre de foyers (lits)	1 542	378
Nombre de commerces	86	6
Nombre de garages	11 171	1 664

# Organigramme d'une direction territoriale



## Nos chiffres-clés



## ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL

- **Les attributions de logement sont soumises à certaines conditions**

Les candidats doivent disposer d'un montant de ressources inférieur aux plafonds définis par la réglementation, qui tient compte du nombre de personnes à charge, et s'ils sont étrangers, être en règle sur le territoire.

- **La demande**

La demande de logement social peut être réalisée sur internet ou en guichet

Un numéro unique d'enregistrement de la demande est délivrée dans un délai d'un mois maximum. Elle est valable un an.

- **La commission d'attribution**

Une commission d'attribution attribue chaque logement nominativement.

Elle tient compte du niveau de ressources du demandeur, de la composition familiale, des conditions actuelles de logement, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements indispensables au demandeur.

## ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL

- **Logements personnes âgées autonomes.**

A ce jour, il est reconnu que le maintien à domicile des personnes âgées retarde de façon significative la perte d'autonomie, pour autant que des logements adaptés soient mis à disposition et que des services de proximité « d'aide à la personne » soient organisés.

En lien avec la CARSAT, l'OPAC 38 développe une offre spécifique pour l'accueil de personnes âgées autonomes. Ce rapprochement permet de sécuriser les attributions de ces logements, ces logements relèvent néanmoins des règles habituelles de condition de revenus.
- **Cette offre se décline selon deux axes :**
  - Le bâti dans un cadre intergénérationnel. Nous proposons des logements adaptés spécifiques. Cette intégration permet d'effacer les effets « stigmatisant » du logement de type résidence.
  - L'accompagnement de la personne. Nous mettons en place un partenariat avec la commune et les acteurs locaux du Service et des Soins à domicile, permettant ainsi d'accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement, si le besoin apparaît.

## Aspect financier du projet

Notre proposition financière

**1.730.000€**

*Qualité du projet*

*& Valorisation du terrain*

Juillet / Octobre 2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concertation</li><li>• Réunions Publiques</li></ul>
Octobre 2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• Signature des Accords Fonciers</li></ul>
Décembre 2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dépôt Permis de Construire</li></ul>
Avril 2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obtention Permis de Construire</li></ul>
Juillet 2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Purge Permis de Construire</li></ul>
Juillet 2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Achat du Foncier</li></ul>

# Planning opérationnel

- ❑ Concertation sur le projet : exposition de l'esquisse, registre en mairie
  - ❑ Exemples de thèmes de la concertation liés au projet : statut et traitement de l'espace public central et des espaces communs, city stade, champs de bosses, cheminement piétons, etc...
  - ❑ Autres questions sur le projet : pour réponse et communication de l'information aux habitants
- ❑ Réunions de travail avec le promoteur : montage juridique et financier
  - ❑ Conception de l'Avant-Projet Sommaire par l'Architecte
- ❑ 2<sup>ème</sup> réunion publique : à définir > après le 15 septembre / début octobre
    - ✓ Pour bilan de la concertation
    - ✓ Pour information présentation de l'APS et avancement du projet
    - ✓ Pour réponses aux questions du registre
- ❑ Dépôt des Permis (PC/PA) : fin 2017
  - ❑ Achat du terrain : Juillet 2018
  - ❑ Début des travaux : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

## Les étapes :

✓ **Concertation/information**

✓ **Montage opérationnel**

✓ **Bilan des échanges et des rencontres**

✓ **Engagement du projet**

✓ **Vente du terrain, recettes communales**

# Le Villarey

« Un éco quartier rural »

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

Réunion Publique - Le 06 juillet 2017