



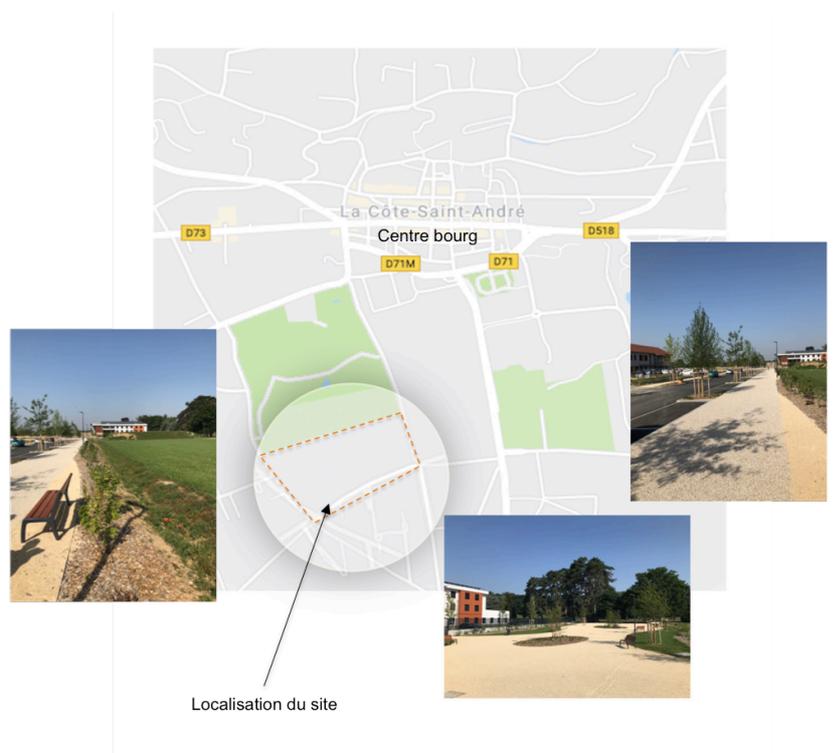
NOM DU SITE : OPERATION COTE & SUD

LOCALISATION : COMMUNE DE LA COTE SAINT-ANDRE

DESCRIPTIF DU SITE

Le quartier Côte & Sud est en périphérie du centre-ville de La Côte Saint-André, localisé sur un espace de 5 hectares (ha) acquis par la commune en 2003. Il s'agit d'un quartier en cours d'aménagement permettant de relier le centre bourg médiéval et les zones plus récemment urbanisées au sud de la commune.

Limitrophe, sur sa partie nord et ouest, avec le parc Allivet et ses 8 ha d'espaces verts, il a été conçu dans l'optique d'ouvrir un secteur intermédiaire voué à accueillir de l'habitat et des activités de services à proximité du centre-bourg.



Un des objectifs ayant eu un impact fort sur le projet est de mettre en relation le cœur de bourg avec les nouveaux quartiers par la création d'une venelle traversante d'Est en Ouest.

Une zone paysagère a été aménagée au nord du site pour permettre la transition entre le Parc Allivet et la zone bâtie.

Le projet répond également à des besoins spécifiques en lien avec la santé grâce à l'implantation d'un centre médico-psychologique et d'un EHPAD.

Enfin, des services sociaux communaux complètent les services présents sur le site (APAJH et ADPAH).



PLAN D'AMENAGEMENT : ALP'ETUDES

A QUELS ENJEUX REpond CET OUVRAGE ?

Il répond au besoin d'aménagement d'un nouveau quartier. Lors de la cession des lots aux différents aménageurs, dans les demandes du cahier des charges, il a été acté le principe de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Le PLU adopté le 16 juillet 2013 a permis de dynamiser la partie périphérie sud de La Côte Saint-André, en implantant de nouveaux habitants attirés par des logements neufs avec un cadre de vie attrayant.

L'intégration du secteur à la ville se fait par l'implantation de voiries internes reliées aux axes de communication préexistants, ce qui permet d'avoir une continuité urbaine.

Le projet de quartier Côte & Sud a pour objectif par la création de logements neufs de renforcer l'attractivité de la commune. Il s'est attaché à travailler les espaces publics larges. L'opération est relativement dense eu égard aux constructions effectuées ces dernières années sur le secteur, avec une part en logement sociaux pour répondre aux attentes de la Loi SRU.

Le programme répond également à l'enjeu de végétalisation des espaces publics :

- par la création d'une zone paysagère aménagée au Nord du site,
- et par la végétalisation des noues d'infiltration et des voies piétonnes

Les mobilités douces sont également développées avec l'implantation de larges espaces piétons le long des voiries internes.

La pluralité des usages et des fonctions au sein du projet fait sa force puisqu'il regroupe des services et une fonction d'habitat répondant à l'enjeu de mixité sociale conformément à la Loi SRU (une partie en habitats sociaux et une partie en accession à la propriété).

ÉTAT D'AVANCEMENT

Achat des terrains en 2003 par la commune

Genèse du projet en 2014

Appel à promoteurs et porteurs de projets en 2017

Démarrage des travaux de l'opération en 2017

EHPAD et Centre médico-psychologique ouverts en 2019

Logements sociaux livraison prévue en 2019

La partie Isère Habitat est à la commercialisation en 2019

Les lots 1, 2 et 3 sont gardés pour une urbanisation future

GOVERNANCE

Qui met en œuvre ?	Maîtres d'ouvrages Pour la voirie et les espaces de service : la commune Pour l'habitat : SDH pour les logements sociaux, Isère Habitat pour l'accèsion à la propriété
Qui gère ?	EHPAD et CMAI en gestion propre Voirie interne et espaces paysagers gérés par la commune Gestion privée pour les lots bâtis (par SDH et Isère Habitat)
Qui est propriétaire in fine ?	SDH pour les logements sociaux Isère Habitat pour son lot Commune pour la voirie interne ainsi que les lots 1,2 et 3 EHPAD pour son infrastructure
Quelle interaction entre les différents acteurs public/privé ?	Gestion publique des voiries et des ouvrages de gestion d'eau pluviale Gestion à la parcelle des eaux pluviales

INDICATEURS DE REUSSITE DU PROJET

LA CONCILIATION DES ENJEUX DE CHAQUE ACTEURS DE LA GESTION DE L'EAU ET DE L'URBANISME

Police de l'eau : prescriptions sur la qualité des rejets, la gestion des pluies fréquentes et exceptionnelles	Etude des rejets de polluants dans le DLE Le rejet n'apportera aucune incidence majeure sur la qualité des eaux souterraines actuelles sur le site grâce à la filtration naturelle du sol
Assainissement : maintien de la capacité des réseaux pour les pluies fréquentes et facilité d'entretien des ouvrages de raccordement	Réseau séparatif créé sur le site
Promoteur/aménageur : limiter l'emprise des ouvrages afin de réduire le coût du foncier et optimiser la revente ultérieure	Placement des ouvrages le long des voiries de circulation interne. De plus, les ouvrages sont placés à la frange des îlots et des venelles (optimisation foncière)
Collectivités et PLU(i) : concevoir des ouvrages qui permettent la mutualisation des fonctions ou usages, dans un souci d'optimisation de l'espace et d'intégration paysagère et urbaine. Intégration des eaux pluviales dans le document d'urbanisme	Conception du site dans une optique de mixité des usages avec implémentation des services sociaux, d'un centre médico-psychologique et d'un EHPAD Intégration paysagère du site avec végétalisation des noues et de la voirie, de l'aménagement paysager en continuité avec le Parc Allivet
Entretien des ouvrages : garantir la possibilité d'un entretien aisé	Entretien aisé des noues et regards du fait de leur accessibilité Bassin de rétention de l'EHPAD à pentes fortes, grillagé, ce qui peut contribuer à compliquer l'entretien Nécessité de bien surveiller les puits d'infiltration après chaque forte pluie car fort risque d'encombrement

L'INTEGRATION DES ENJEUX POUR CONTRIBUER A LA EMULTIFONCTIONNALITE DE L'OUVRAGE

Biodiversité : principe de la « nature en ville » avec la mise en place d'une trame végétale de qualité	Noues végétalisées avec pluralité des essences choisies Trame arborée le long de la voirie
Paysage : amélioration du cadre de vie pour les habitants	Conservation d'espaces enherbés et végétalisation du site Aménagement paysager qui permet la transition et l'accès direct vers le Parc Allivet
Changement climatique : réduction des effets de la minéralisation sur les îlots de chaleur urbain	Problématique de l'importance de la voirie enrobée qui emmagasine la chaleur Présence de noues végétalisées, d'un aménagement paysager, de verdure autour de l'EHPAD, ce qui favorise la fraîcheur. Maintien d'une arborescence sur le site
Aspect sanitaire : adaptation des ouvrages afin d'éviter les proliférations de nuisibles, les chutes, ...	Bassins de rétentions grillagés en raison de leurs présences sur le site de l'EHPAD et de leur pente relativement forte pour éviter une emprise importante au sol Noues avec un temps de séjour restreint (< 4j) afin de limiter d'éviter l'éclosion des œufs de moustiques

CONCLUSION

Points Positifs	Axes d'amélioration
Intégration de la gestion des eaux pluviales sur tout le site avec mise en place d'un système de noues, bassin de d'infiltration et bassin de rétention	Réduction de la largeur de voirie et utilisation de matériaux perméables pour les trottoirs
Gestion des eaux pluviales à la parcelle (sol le permettant)	Pour les lots non bâtis, veiller à une bonne intégration paysagère
Création d'un réseau d'assainissement séparatif	
Bonne végétalisation des espaces publics et de l'EPAD et continuité avec le centre urbain réfléchi.	



Avec l'aide technique
du bureau d'étude Alp'Etudes

