

# Devenir du Grand-Joly Phase I – Diagnostic prospectif

1-2 – Diagnostics  
1-3 – Recueil des besoins

Atelier  
Verdance  
Paysagistes  
Concepteurs

GALLIX QEB  
Le bâtiment, naturellement

Alpha-i & co  
Coopératives engagés à vos côtés

BARDANE

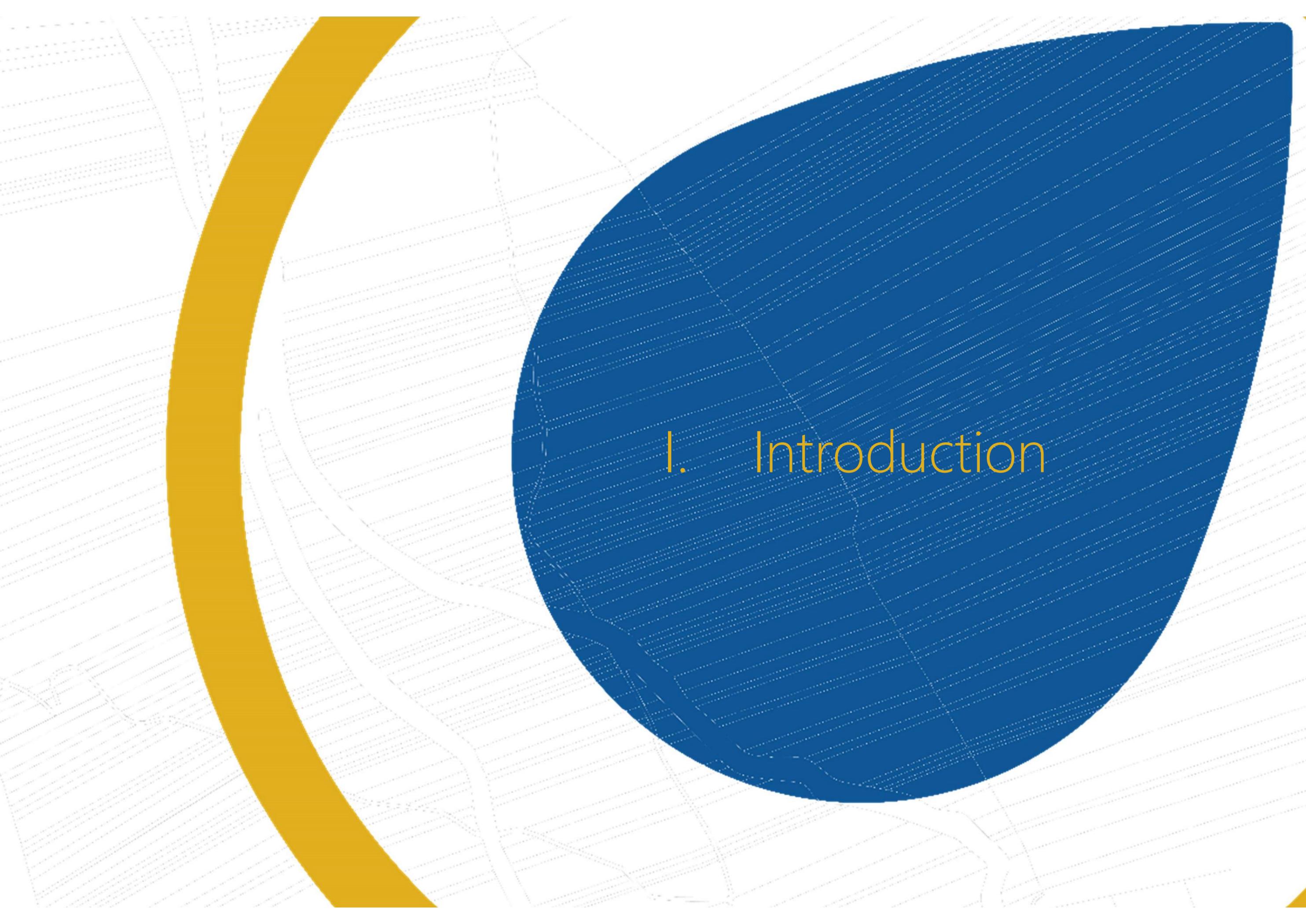
Célia  
David-  
Mauduit



Commune de Sainte-Agnès  
Mission de programmation, d'AMO – Concertation  
Restitution participative – 06/11/2023



- I. Introduction
- II. Diagnostics
- III. Concertation



# I. Introduction



## Construction des scénarii

- Qu'est-ce qu'un scénario ?

Des scénarii sont des explorations des différentes voies possibles d'aménagement et de phasage des travaux au regard des caractéristiques des bâtiments, du site et des objectifs et enjeux poursuivis

L'objectif de cette étape est de s'assurer de la faisabilité de l'opération et de permettre au client – la Commune de Sainte-Agnès représentée par les élus - d'exercer un choix éclairé

- Quels sont les intervenants dans la construction des scénarii ?

- Le **groupe projet** : composé d'élus et d'habitants / porteurs de projet volontaires
- Le **groupement** : les entrepreneurs choisis par les élus pour les accompagner dans le projet
- Le **COFIL** ou **Comité de Pilotage** : composé d'élus, instance de décision sur le projet

## Construction des scénarii

- Comment sont construits les scénarii ?
  - Un **groupe de projet** accompagné du groupement :
    - élabore les hypothèses explorées dans les scénarii sur la base des choix d'activités / usages des élus
    - travaille à leur mise en situation
    - en fait une première évaluation
  - Le **groupement** approfondit les hypothèses sur les plans :
    - **fonctionnel** par la vérification de :
      - le fonctionnement simple et efficace de chaque entité / activité
      - la gestion des flux et des périmètres d'accessibilité
    - **environnemental** par la vérification de la capacité de l'hypothèse à satisfaire le profil environnemental défini
    - **technique** par le contrôle de la facilité d'exploitation des équipements techniques
    - **économique** par le chiffrage des coûts des travaux et d'exploitation (sur base d'estimation)
    - **stratégique** par l'étude du phasage des différentes phases de travaux

## Construction des scénarii

- Bases de construction des scénarii
  - La construction des scénarii s'ancre sur :
    - le diagnostic (réglementation, caractéristiques du site et du bâti)
    - sur la synthèse du recueil des besoins
  - Les activités et les usages sont intégrés sur la base de :
    - des **objectifs et enjeux** poursuivis par les élus
    - leur **compatibilité** avec le cadre réglementaire (PLU, PPR...)
    - des **complémentarités** qu'elles peuvent établir avec d'autres usages et / ou activités
    - des **capacités financières** de la commune
    - la capacité de porteurs de projet à s'**engager** dans la durée

## Construction des scénarii

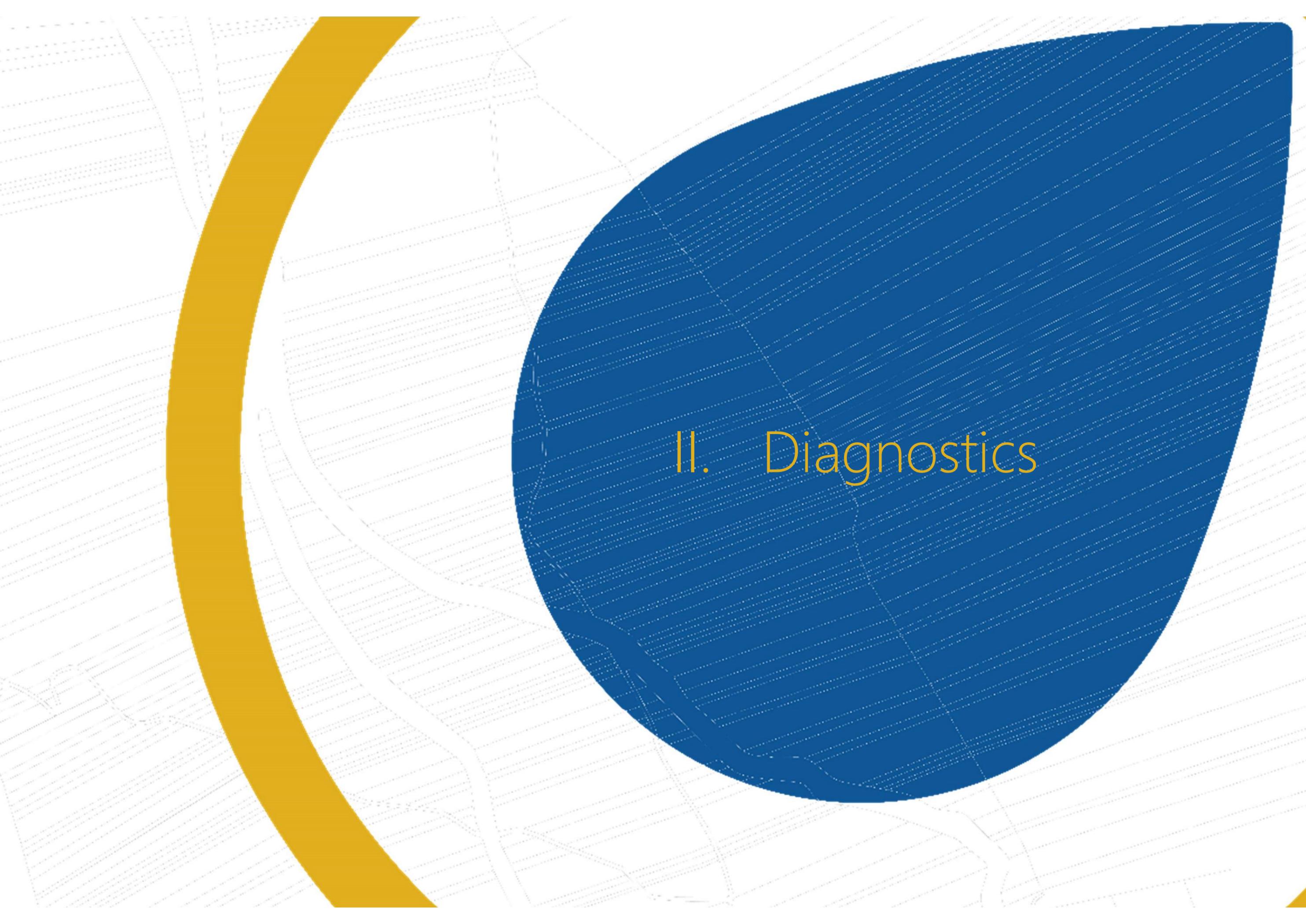
- Comment est choisi le scénario retenu ?

En deux temps :

1. Réunion participative de présentation des scénarii au cours de laquelle sont entendus les avis, remarques et les améliorations possibles
2. Réunion du Comité de Pilotage composé d'élus

Chaque scénario est évalué sur différents plans :

- **fonctionnel** : satisfaction des impératifs de fonctionnement des activités
- **technique** : satisfaction des impératifs techniques notamment de facilité de gestion
- **financier** : capacité de la commune de financer le projet et impact de certains choix sur le coût
- **phasage** : étalement dans le temps du coût
- **portage** : engagement du ou des porteurs de projet sur la durée



## II. Diagnostics

## Réglementaire – PLU – Synthèse zonage Ua



Thèmes	Nature contrainte	Précision
<b>Interdiction et limitation</b>	Artisanat, commerces de détail	<b>Surface de vente maxi</b> 100,00 m <sup>2</sup>
<b>Risques naturels</b>	[...] les constructions [...] ne doivent pas compromettre la stabilité des sols	Terrains d'assiette et avoisinants
<b>Performances énergétiques</b>	<b>Insertion climatique</b>	Implantation et volumétrie Optimisation apports solaires
	<b>Maîtrise des dépenses énergétiques</b>	Performances énergétiques renforcées ε sur secteur Perrière
<b>Concourir à la biodiversité</b>		Favoriser la perméabilité des sols
		Favoriser la porosité des clôtures ou des haies

## Réglementaire – Plan de Prévention des Risques



Zonage	Nature du risque
<b>RV</b>	Ravinement ou de ruissellement
<b>RG</b>	Glissement de terrain
<b>Bv</b>	Ruissellement sur versant (faible)

## Analyse Environnementale de Site



	Nature donnée	Remarque
	Pluviométrie	≈ 980 mm/an, 108 jours/an Régulière sur l'année Pics en mai et fin d'année
	Potentiel solaire	Faibles masques dus aux massifs Potentiel solaire intéressant (≈ 10 % inférieur à celui de Marseille)
	Eaux usées et pluviales	Réseaux séparatifs La Perrière programmée en 2025 (?) Compétences Com Com Le Grésivaudan
	Eau pluviale	Interdiction d'infiltration (risques ruissellements)
	Zones naturelles protégées	ZNIEFF I Col des Mouilles Landes du Ferrouillet ZNIEFF II Contreforts Occidentaux du Massif de Belledonne

### Paysager – Composants de l'harmonie



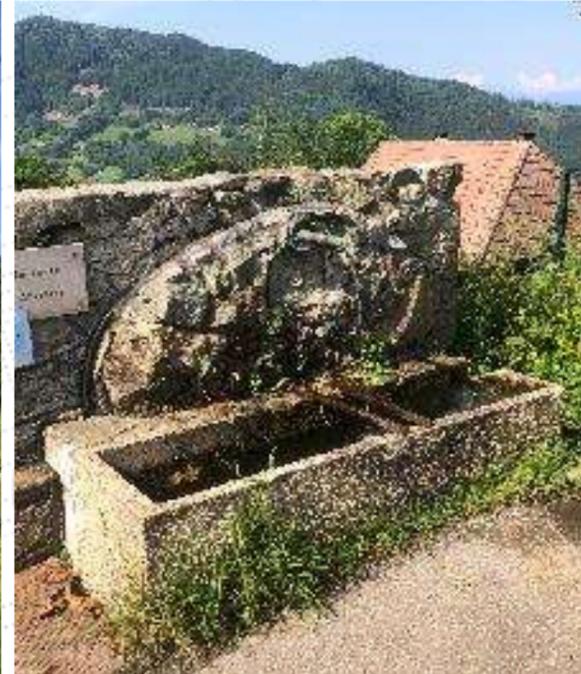
Un site en belvédère

Le champ des abeilles avec son verger lie les composantes du paysage :

- massifs montagneux
- espaces de culture
- haies et boisements



### Paysager – Éléments patrimoniaux



Un site marqué par :

- de grands arbres
- une fontaine
- la Grande Maison
- un soutènement
- un chemin forestier

### Paysager – Accès



La transition champ des Abeilles – Grand-Joly très franche voire non traitée

L' accès des visiteurs de la route de montagne formant un premier plan de qualité se fait par le chemin des Abeilles mal dimensionné

Les livraisons sont complexes

### Paysager – Espaces extérieurs privatifs



Des espaces privatifs non traités

## Paysage - Vues



- Un belvédère sur la combe et offrant des vues larges et profondes sur :
- la vallée du Grésivaudan et la Chartreuse
  - le massif de Belledonne

## Architectural – Grand-Joly



Thèmes	Sous-thèmes	Éval°	Remarques
Spatial	Proportions	+ -	Salle de restaurant
	Dimensions	+ -	Chambres très spacieuses Stockages exigus voire inutilisables
	Ouvertures	-	Petites
	Vues	+ -	Vues de qualité inégale
Fonctionnel	Locaux	+ -	Réserves petites voire inutilisables Manque de rangements Locaux mal implantés
	Circulations entre locaux	-	Demi-niveaux d'où escaliers
Circulations	Gestion des flux	- -	Hierarchie des flux non assurée
	Périmètres d'accessibilité	- -	
Confort	Thermique	-	Mauvais
	Acoustique	- -	Interne et externe mauvais
Accessibilité		- -	Non assurée

## Technique – Grand-Joly



Thèmes	Sous-thèmes	Éval°	Remarques
Technique	Structure	+	Dimensionnement charpente à contrôler
	Second œuvre	- -	Locaux bruts de décoffrage
	Chauffage	-	Chaudière à remplacer par dispositif plus vertueux
	Eau Chaude Sanitaire	-	
	Électricité – Éclairage	-	À reprendre et remplacer
	Ventilation	-	À faire
	Réseaux	- -	Anarchiques
Environnemental	Parois (façades, murs, planchers, toit)	- -	À isoler

## Architectural – Grande Maison

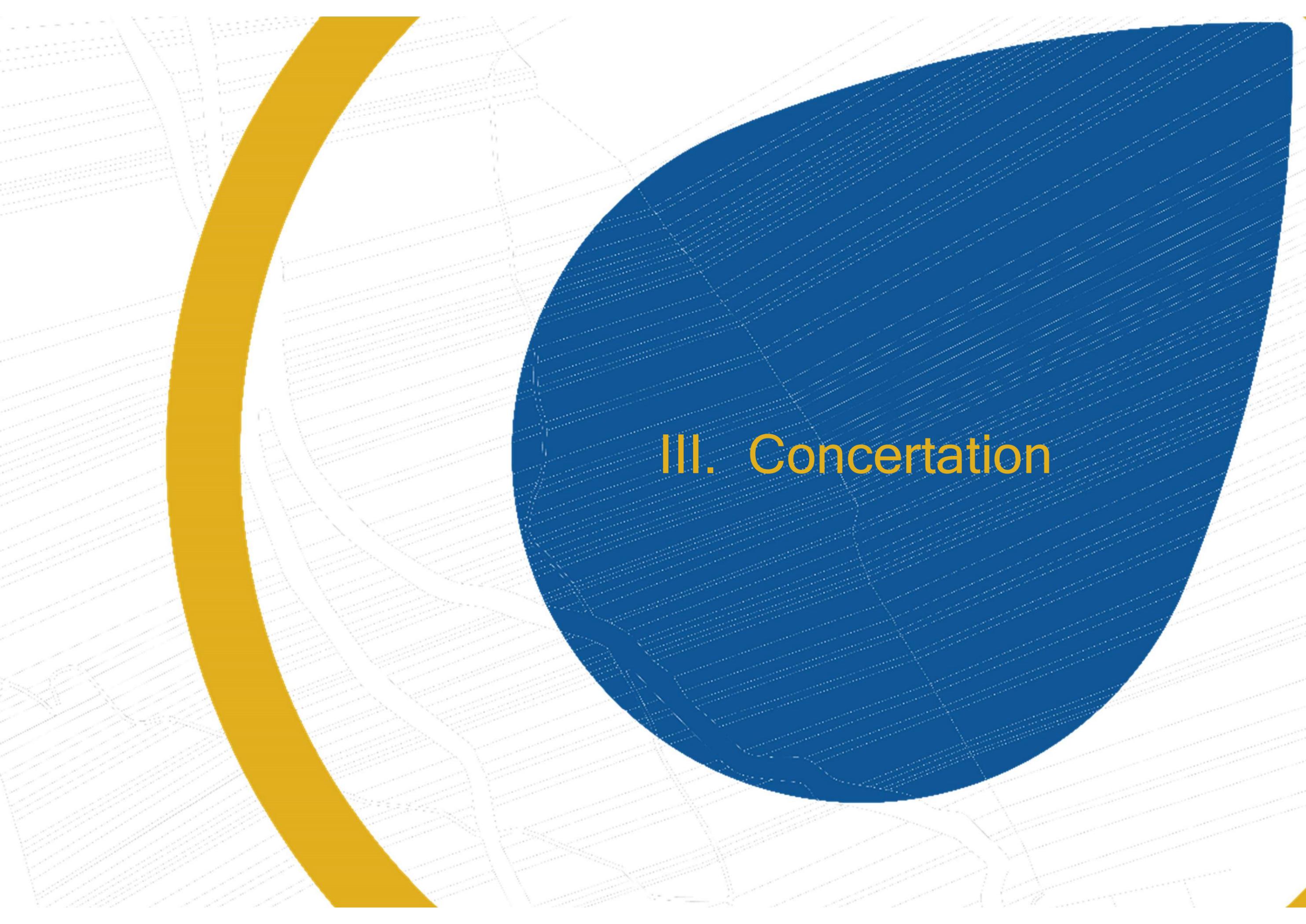


Thèmes	Sous-thèmes	Éval°	Remarques
Spatial	Proportions	+	
	Dimensions	+	Usages à adapter suivant locaux
	Ouvertures	+ -	Petites
	Vues	+	Vues de qualité sur Belledonne Sur le Grésivaudan à développer
Fonctionnel	Locaux	+ -	Bas de plafond en combles
	Circulations	-	À reprendre et à optimiser
Circulations	Gestion des flux	+	À organiser suivant usages futurs
	Périmètres d'accessibilité	+	À organiser suivant usages futurs
Confort	Thermique	- -	Mauvais
	Acoustique	-	À contrôler suivant usage
Accessibilité		- -	Non assurée

## Technique – Grande Maison



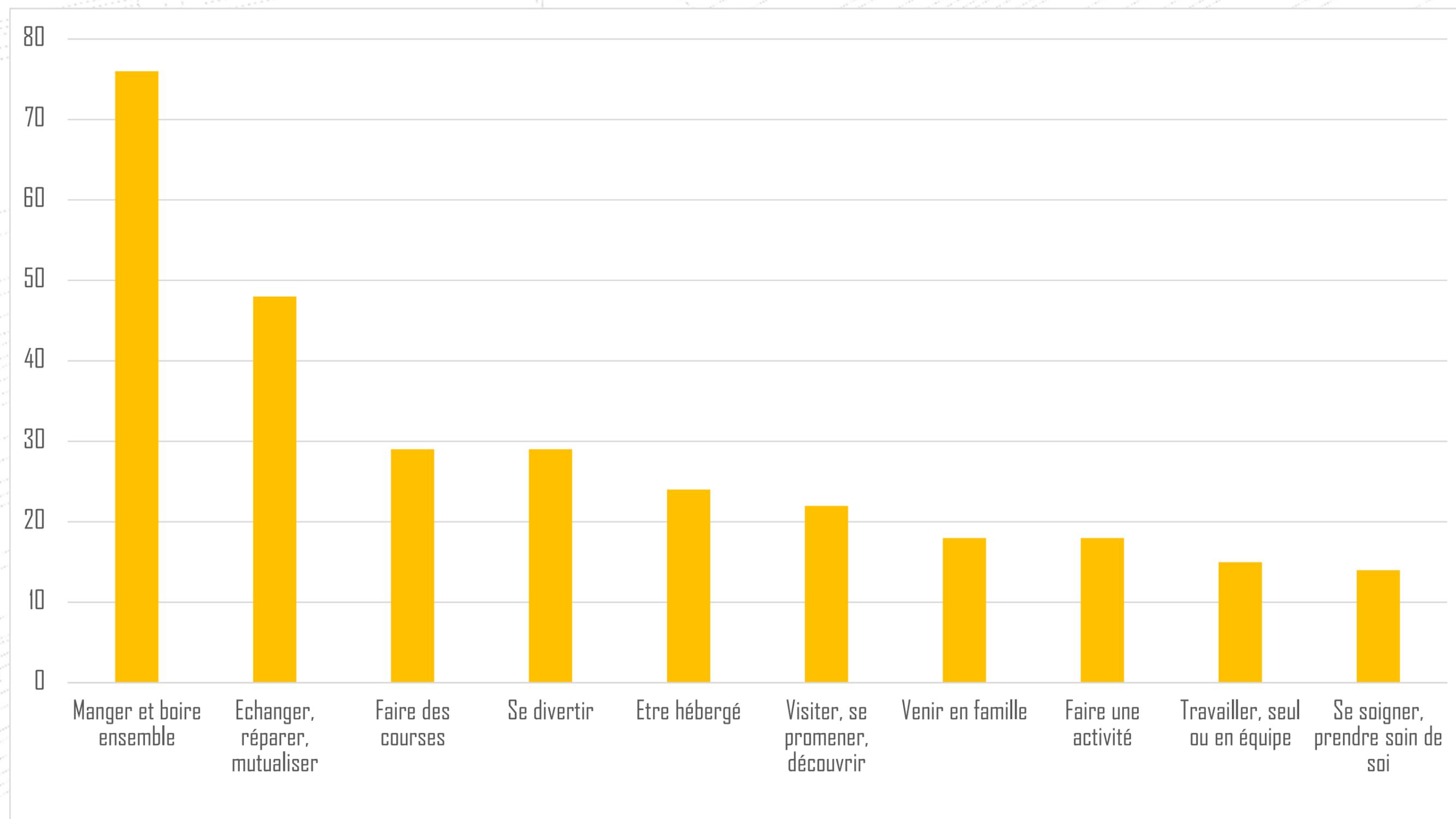
Thèmes	Sous-thèmes	Éval°	Remarques
Technique	Structure	+	Dimensionnement charpente et planchers à contrôler
	Second œuvre	-	À reprendre
	Chauffage	-	Chaudière à remplacer par dispositif plus vertueux
	Eau Chaude Sanitaire	-	
	Électricité – Éclairage	-	À reprendre et remplacer
	Ventilation	-	À faire
	Réseaux	-	À refaire
Environnemental	Parois (façades, murs, planchers, toit)	- -	À isoler



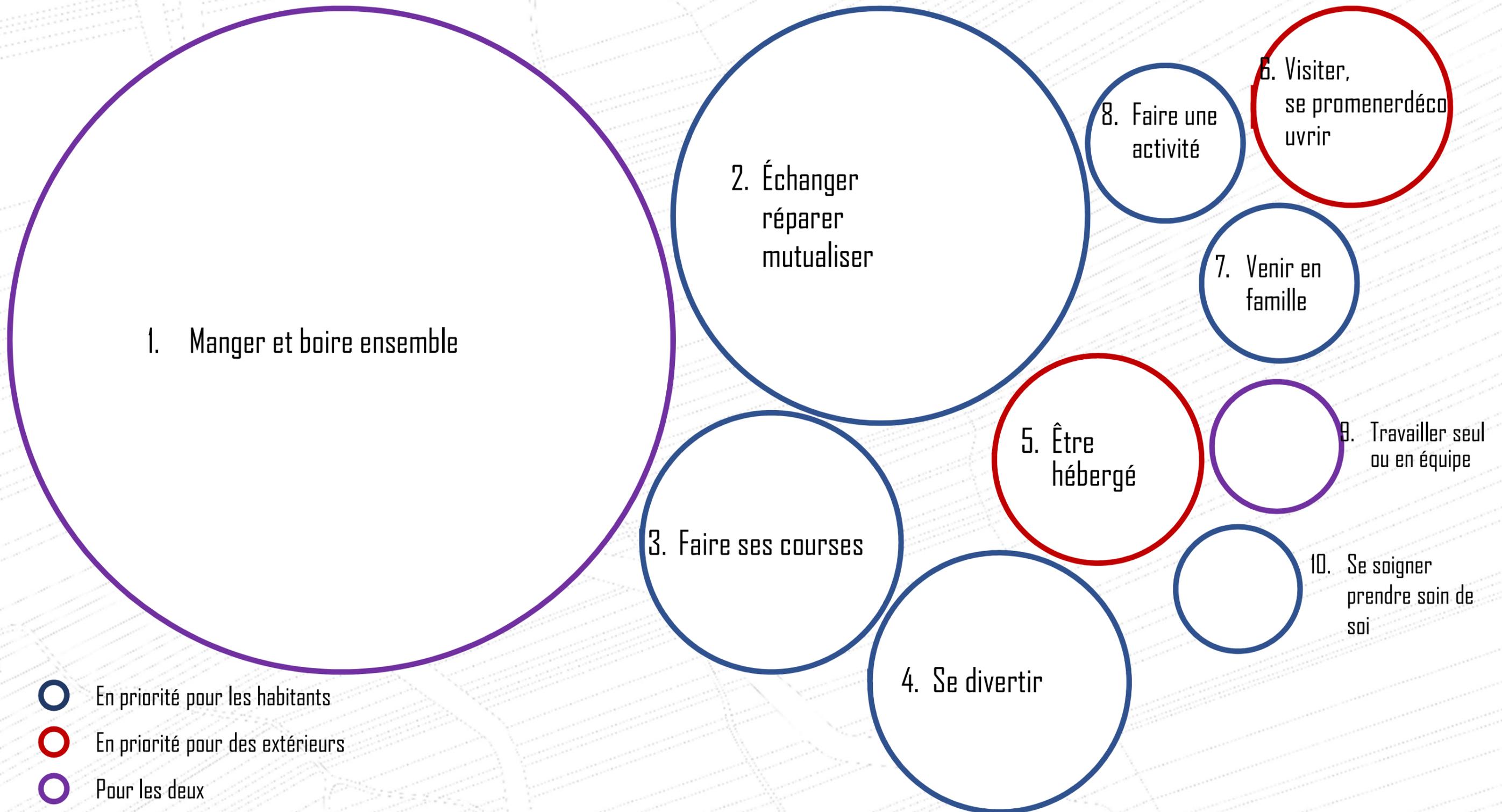
### III. Concertation



## Près de 300 idées classées en 10 thèmes



## Résultats



## 1. Boire et manger ensemble

Au sommet des attentes se trouve un espace de convivialité ouvert en journée, en soirée et le week-end permettant de boire un verre et éventuellement grignoter

On trouve aussi le souhait d'organiser des fêtes de famille dans un espace adapté, avec ou sans traiteur

### Idées

Bar café

Lieu de rencontres et d'échanges

Organiser des fêtes de famille

Cuisine rapide

Convivialité

Service traiteur

Bruncher le dimanche

Restaurant de village

Cuisine locale et végétarienne

### Acteurs

Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Auberge du Grand-Joly

MJC

Taverne des Mouilles

Gites

Porteurs potentiels cités

Porteurs possibles s'étant déclarés

MJC pour le bar associatif

## 2. Échanger, réparer, mutualiser

De nombreuses idées autour de la réutilisation, mutualisation, réparation pour participer à une transition écologique et économique  
Différents niveaux sont envisagés, nécessitant plus ou moins d'animation et d'investissement, et pouvant offrir des perspectives de développement économique en lien avec d'autres territoires

### Idées

### Lieu de rencontre et de partage

Espace de troc, dépôt  
Échanges entre habitants  
Repair Café

Activités collectives : mondée des noix, tricot, couture  
Jardin partagé  
Espace d'échanges de savoirs, de compétences  
Location, prêt de matériel avec conseils  
Faire des jus de pomme ensemble

### Acteurs

Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Porteurs potentiels cités

Porteurs possibles s'étant déclarés

François Soulier pour le Repair Café

## 3. Faire ses courses

Il existe une envie forte d'un petit commerce permettant de trouver des produits basiques (épicerie sèche, pain, produits ménagers...) et quelques services (colis, distributeur) et éventuellement des produits locaux, avec deux points de vigilance : la fréquentation qui doit être suffisante (peut être facilitée par un service de transport pour les personnes qui ne peuvent se déplacer) et l'articulation avec le marché et l'AMAP

### Idées

#### Épicerie sèche et de dépannage

#### Épicerie Bar

Point Relais Colis

Acheter du pain

Acheter des produits locaux

Distributeur automatique de produits

Distributeur automatique de billets

### Acteurs

#### Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Boulangère, brasseurs, éleveurs, miel, maraîchère

AMAP

Épicerie à Laval

#### Porteurs potentiels cités

#### Porteurs possibles s'étant déclarés

## 4. Se divertir

La programmation d'évènements divers est fortement demandée. Elle pourrait s'appuyer sur les acteurs associatifs et culturels locaux et de la vallée. Son portage est à inventer

Elle prêter attention à : limiter les effets de concurrence avec les restaurateurs locaux et entre communes ; faciliter l'accès au lieu (transports, stationnement) ; éviter les nuisances sonores pour le voisinage

### Idées

Programmation – rencontres, spectacles, événements, concerts, conférences

Théâtre de verdure

Salle d'exposition

Fête du pain

### Acteurs

Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

MJC, bibliothèque

Artistes locaux (musiciens, chanteurs...)

Groupe de folk

Espace Aragon, Espace Claude Bergès

La GélINETTE, la Freydière, la Marmite, le Perchoir

Théâtres et compagnies du secteur

Festival Palindrome

Cinétoile

Porteurs potentiels cités

Porteurs possibles s'étant déclarés

MJC : événements

Claude Lamour : salle d'exposition

## 5. Être hébergé

Il existe déjà une offre d'hébergement relativement importante à Sainte-Agnès / Saint-Mury au Grand Joly et dans les gîtes. Des services complémentaires pourraient être imaginés : accueil de groupe, tentes, camping-car. L'offre doit être qualitative, avec un nombre de lits suffisants et coordonnée avec les autres gîtes

Il est aussi évoqué de créer des logements classiques ou pour personnes âgées

### Idées

#### Accueil de groupes (séminaires, touristes...)

Hébergement léger (tentes, camping-car)

Accueil cavaliers

Gîte et table d'hôtes

Logement personnes âgées

Dortoir, refuge (couchage collectif)

Accueil groupes cyclistes

Pouvoir héberger amis / familles juste pour une nuit

### Acteurs

#### Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Auberge du Grand-Joly (gîte)

Gîtes

Isère Cheval Vert / Crinière au Vent

Cyclo Club Bernin et autres clubs cycliste

Professionnels qui organisent des stages

#### Porteurs potentiels cités

Mr et Mme Chaumont

Gîtes locaux

#### Porteurs possibles s'étant déclarés

## 6. Visiter, se promener, découvrir

Le Grand Joly offre un potentiel intéressant pour l'accueil de touristes, individuels ou en groupe, pour de l'information, du matériel, un point de départ ou de l'hébergement

Les professionnels du tourisme et des excursions cyclistes et cheval identifient un potentiel économique important qui pourrait être développé

### Idées

Accueil sensibilisation nature (groupes)

Location matériel (vélos, ski...)

Accueil cavaliers

Chemins pédagogiques nature

Accueil cyclistes (infos, réparation...)

Créer des espaces de biodiversité

Point info tourisme

Activités sur le sensoriel

### Acteurs

#### Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Gîtes

Accompagnateurs de montagnes (plusieurs identifiés)

MJC (Club Nature)

ATV Cycle et autres vélocistes

Office de tourisme

Club Cyclo Bernin

Isère Cheval Vert / Crinière au vent

Espace Belledonne

#### Porteurs potentiels cités

Sandrine Roussel-Boulon

Guides locaux

#### Porteurs possibles s'étant déclarés

## 7. Venir en famille

Les familles recherchent des espaces de loisirs intérieurs et extérieurs pour les enfants

Cela pose des questions sur l'intergénérationnel (convivence ou nuisance) et la mutualisation des espaces

Des activités spécifiques aux familles et à la parentalité pourraient être envisagées sous la forme d'ateliers

### Idées

## Jeux et espaces en plein air pour les enfants

Accueil des enfants le mercredi

Ateliers sur la parentalité, parents-enfants...

Espaces pour les jeunes

Piste d'athlétisme pour les enfants

### Acteurs

Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

APESAM, école, MJC

Porteurs potentiels cités

Porteurs possibles s'étant déclarés

## 8. Faire une activité

Le Grand Joly pourrait devenir un espace complémentaire pour des activités variées. Les espaces d'activités intérieurs et extérieurs doivent se prêter à des activités variées qui peuvent évoluer au fil du temps, en privilégiant la simplicité. Aussi, au-delà d'activités programmées, l'idée d'un lieu où l'on peut venir sans réserver et se retrouver pour des activités libres (lire, tricoter...) a été exprimée

Des questions se posent sur l'animation des activités par des bénévoles, la fréquentation et l'articulation des activités pros et perso ainsi que sur les potentielles nuisances

### Idées

#### Pétanque

Activités douces (yoga, pilates, danse)

Activités personnes âgées – intergénérationnel

Événements associatifs (avec accès cuisine, logistique)

Salle de sport

Parcours de sport / de santé

Piscine

### Acteurs

Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

APESAM, école, MJC

Porteurs potentiels cités

Porteurs possibles s'étant déclarés

## 9. Travailler, seul ou en équipe

Le Grand-Joly peut être un lieu pour accueillir des travailleurs locaux (coworking, espace artisanal) ou d'ailleurs (séminaires, résidences) valorisant les espaces naturels et activités de plein air. Le lieu doit être sympathique et convivial, avec une bonne connexion internet  
Le Grand-Joly peut aussi être un prétexte pour centraliser / mutualiser des offres d'emplois et conseils

### Idées

#### Organiser des séminaires d'entreprise

Coworking

Espace artisanal

Espace de transformation alimentaire

Résidences d'artistes, répétitions

Guichet de petits jobs

Espaces communs pour praticiens bien-être

### Acteurs

#### Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Association Coworking

Entreprises de la vallée

Professionnel.le.s de l'alimentation

Professionnel.le.s organisant des activités

Professionnel.le;s de santé, thérapeutes

Artisans et artistes

#### Porteurs potentiels cités

Coworking : Antonin

Laurène Lucas et autres agri/transformateurs à Laval, Sainte-Agnès, Saint-Mury

#### Porteurs possibles s'étant déclarés

Coworking : Véronique Vengeon

Norbert Moussy

## 10. Se soigner, prendre soin de soi

La présence de professionnels de santé ainsi qu'autour du bien-être et de la cosmétique pourrait faciliter le quotidien des habitants, à condition d'avoir une demande suffisante pour que l'activité fonctionne

Les salles sont simples (petite taille, point d'eau, salle d'attente) et pourraient être mutualisées pour différentes activités

### Idées

#### Permanences de professionnels de santé

Massages

Consultation autour du bien être

Services esthétiques et cosmétiques (coiffure, pédicure...)

Ateliers de nutrition, micro-nutrition

### Acteurs

#### Acteurs incontournables à intégrer dans la réflexion

Professionnel.le;s de santé

Thérapeutes

#### Porteurs potentiels cités

Isabelle Rieux : diététicienne

Kiné / Ostéopathe

Magamli Corbillet (psycho, sophro, hypnose)

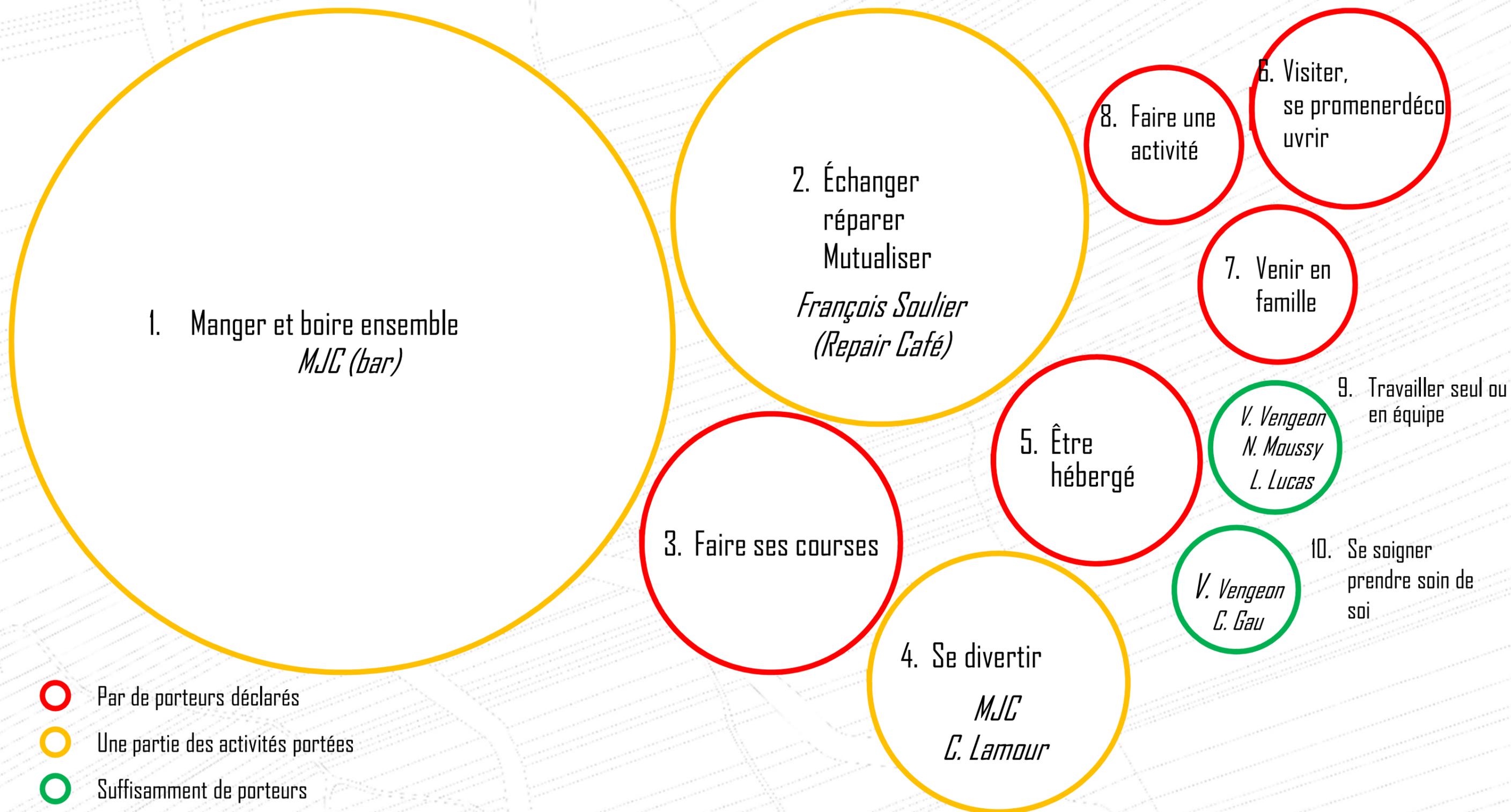
#### Porteurs possibles s'étant déclarés

Véronique Vengeon : massages

Catherine Gau : coordination santé



## Synthèse





Les prochaines dates à retenir pour les personnes qui s'inscrivent (porteurs ou soutiens):

- **Un temps de partage d'expérience de lieux inspirants** qui portent des activités qui pourraient exister au Grand Joly :
  - Jeudi 23 novembre entre 12h et 15h
  - ou
  - Vendredi 1er décembre entre 9h et 12h
- Un atelier pour **travailler sur les scénarii** du Grand Joly
  - Le lundi 11 décembre en soirée (19h à 21h)
- Et d'autres temps à venir en 2024...



**Atelier  
Verdance**  
Paysagistes  
Concepteurs

 **GAITIX QFB**  
L'ÉCONOMISTE À VOS CÔTÉS

 **Alpha-i&co**  
Économistes engagés à vos côtés

  
**BARDANE**

**Célia  
David-  
Mauduit**