

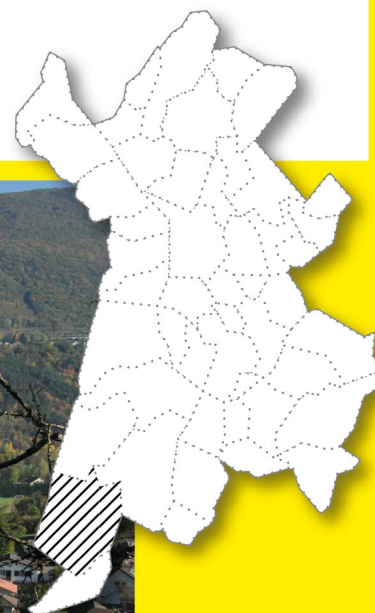


L'AGENCE  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DU GUA



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

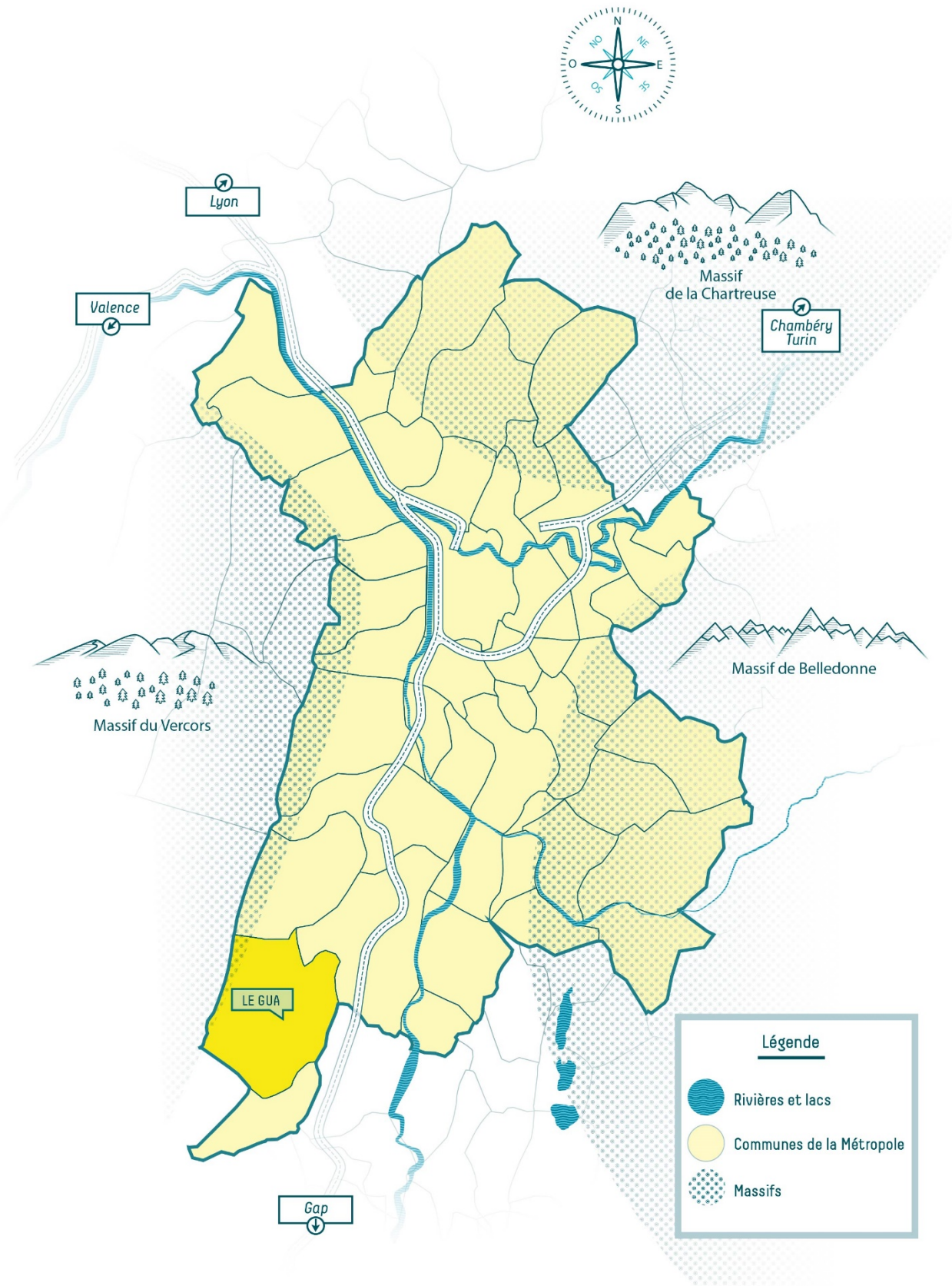
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

## Commune du Gua

Population : 1 812 habitants  
Superficie : 2 862 hectares  
Densité : 63 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 341 m à 2 161 m

**Pôle secondaire** de l'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG  
Commune membre du **PNR du Vercors**  
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	18
<b>JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES OAP SECTORIELLES ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>22</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	23
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 27 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE « LE PLANTIER BAS »	24

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### CONFORTER LE CENTRE BOURG ET LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

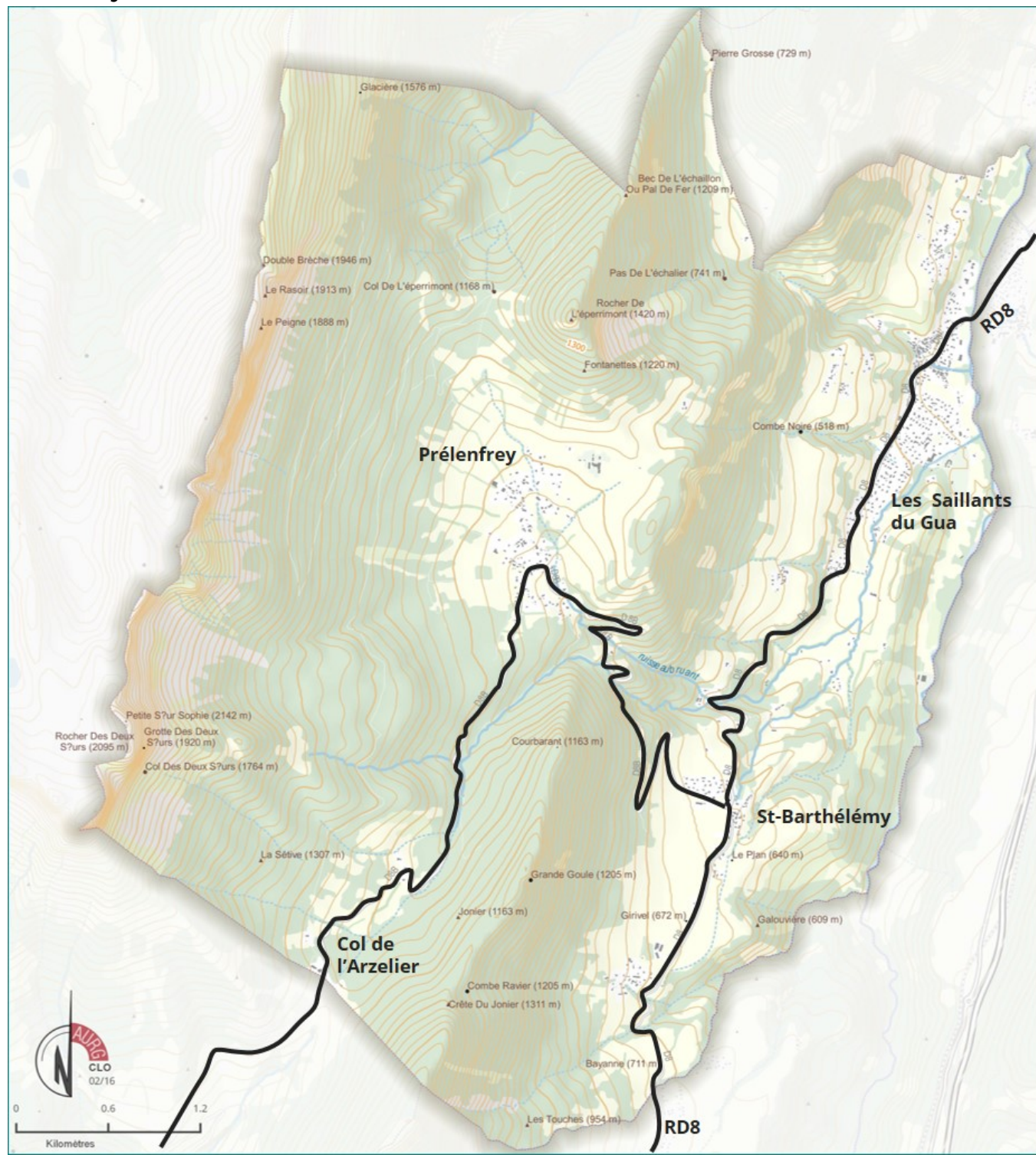
La commune du Gua est constituée de **plusieurs villages**, dont celui des Saillants qui constitue l'entité principale, mais aussi St-Barthélémy et Prélénfrey, qui comportent chacun leur église et pour le dernier, une école. Cette disposition particulière est une spécificité de la commune, qui est très attachée à la reconnaissance de plusieurs espaces synonymes de centralité. Toutefois, c'est bien le bourg des Saillants, situé dans la vallée de la Gresse, à la limite avec le Genevrey de Vif, qui constitue le pôle principal de la commune, avec la mairie, les écoles et un pôle commercial récemment redynamisé. Il s'agit donc d'accueillir les éléments de centralité en priorité sur les Saillants, tout en ne négligeant pas les besoins des autres villages.

Le territoire communal est fortement impacté par des **risques naturels**, qui contraignent son développement. La connaissance du risque a fortement évolué, mettant en exergue la dangerosité potentielle de certains secteurs déjà construits. Il s'agit alors de limiter l'accueil de nouvelle population au sein des secteurs exposés. Les **enjeux environnementaux, paysagers et agricoles** vont aussi dans le sens d'une préservation des terrains actuellement non urbanisés, à l'inverse de l'évolution récente qui a vu se développer des quartiers pavillonnaires au détriment des terres agricoles. La commune s'engage ainsi dans un nouveau mode d'urbanisation, plus économe du foncier.

#### Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Conforter les fonctions de proximité dans les centralités de proximité
- Développer une offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics et participer à l'animation de l'espace public
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

### Les trois villages du Gua





## Déclinaisons communales

- **Conforter le pôle des Saillants** en tant qu'espace prioritaire du développement de la commune, en lien avec l'espace préférentiel de développement du SCoT déterminé autour du centre bourg élargi afin de conforter cet espace à long terme, en prenant en compte les espaces les mieux desservis et présentant des capacités d'évolution

- **Maîtriser l'évolution** des espaces les moins favorables au développement urbain

- **Prendre en compte la présence de risques** et ne pas exposer davantage les habitants aux risques naturels importants

- **Permettre le développement d'une offre de logements sociaux** sur la commune, dans le cadre des ambitions fixés par le PLH, afin de proposer une offre adaptée aux besoins de la population (vieillesse, décohabitation, ...) et de pouvoir accueillir des jeunes ménages

- **Préserver et développer les équipements publics** en sanctuarisant les espaces consacrés

- **Renforcer le maillage piéton** en particulier au cœur du bourg des Saillants et entre les quartiers pour diversifier les modes de déplacement et inciter la marche à pied en créant des parcours sécurisés.

## Traduction réglementaire

→ *Classement du noyau historique élargi en UA2 afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien*

→ *Classement en UD1 des tissus situés aux abords du centre ancien et qui présentent un potentiel d'évolution, afin de renforcer la vocation de pôle de vie du centre du village*

→ *Classement en UD2 des tissus pavillonnaires situés à proximité immédiate, afin de permettre une transition progressive des morphologies bâties*

→ *Création d'une centralité urbaine commerciale (CUC) limitée au centre bourg, autorisant l'accueil de commerces de proximité dans une limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial*

→ *Classement en UD3 des tissus situés à l'ouest de l'avenue du Vercors, afin de prendre en compte la pente et la difficulté d'accès sur la route*

→ *Classement en UD4 de deux secteurs exposés à des risques forts : bords de la Gresse et le Champa, afin d'y limiter la constructibilité*

→ *Délimitation d'un secteur de mixité sociale obligeant la production d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération comportant au moins 10 logements ou 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au sein du centre bourg élargi, correspondant aux zones UA2, UD1 et UD2, bénéficiant de règles de constructibilité favorables à la production de logements sociaux*

→ *Classement en UZ1 des fonciers communaux accueillant des équipements, ainsi que des espaces pouvant en accueillir de nouveaux, aux abords de l'école et des terrains de sport*

→ *Création d'une servitude de localisation pour l'aménagement d'équipements publics au cœur de l'opération du Plantier bas, en complément des services offerts par le centre-bourg*

→ *Délimitation d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une esplanade en vis-à-vis de la salle polyvalente*

→ *Inscription de 4 emplacements réservés et une servitude de localisation pour la création de cheminements piétons sur la commune afin de favoriser un maillage piéton sécurisé au sein du tissu urbanisé.*

## Déclinaisons communales

- Renforcer le pôle central de la commune en **optimisant le foncier du Plantier bas**

→ OAP n°27 du projet du Plantier bas afin de compléter la centralité principale de la commune, à proximité du nouvel équipement commercial, des services et des écoles.

→ Classement de cette zone en AUD1 afin de tendre vers des nouvelles formes d'habitat (intermédiaire, petit collectif, ...), susceptibles de correspondre aux attentes d'une partie de la population et d'en attirer une nouvelle

- Connecter le site du Plantier bas au réseau viaire existant

→ Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voie d'accès au secteur de projet du Plantier Bas depuis la rue de la Ferrière.

- **Offrir une alternative à la voiture** dans les déplacements quotidiens en direction de Vif et Varcès-Allières-et-Risset et diversifier l'offre de loisirs par un parcours cyclable sécurisé.

→ Emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable allant du Gua jusqu'au cœur métropolitain, inscrite au schéma directeur des itinéraires cyclables en tant que réseau de maillage

- **Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture** qui reste un outil essentiel de la mobilité dans un territoire éloigné des transports en commun et des axes vélo structurants.

→ S'agissant d'un secteur offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation sur l'ensemble du territoire communal d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture

- **Valoriser les berges du Bruyant comme un futur parc** permettant la déambulation piétonne entre le haut et le bas des Saillants

→ Emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc sur les berges du Bruyant

- **Sanctuariser le foncier d'activité** sans apporter de nuisances aux riverains

→ Zonage UE1 sur les deux zones d'activité de la commune afin de permettre à l'activité existante de se maintenir et de se développer sur place

- **Délimiter un seuil pérenne** entre urbain et rural aux Rossets, en lien avec la limite stratégique figurant au SCoT

→ Traduction par une limite de zonage entre urbain et agricole plus en amont que la limite théorique, afin de prendre en compte les enjeux liés aux risques, au paysage et à l'activité agricole

## Traduction réglementaire

## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

### Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

- > Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).
- > Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire, qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.
- > Pour les pôles secondaires tels que Le Gua, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement du Gua a été délimité de manière à inclure le **centre bourg des Saillants**, pôle principal de la commune, qui accueille une mixité de fonctions urbaines. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les villages de Saint-Barthélémy et de Prénelfrey, ni les secteurs habités plus à l'écart (les Grands Amieux, les Petits Amieux, Chaudemeyre, la Pierre, ...).

- > Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :
  - Conforter le centre bourg tout en limitant l'expansion urbaine
  - Préserver et valoriser les villages, hameaux et écarts, au sein du tissu urbanisé existant ou en confortement direct de celui-ci
- > L'espace préférentiel de développement du Gua correspond ainsi aux limites des zones UA2, UD1, UD2, UD3, AUD1 et UZ1 qui permettent :
  - La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
  - Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
  - L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses (zones U) ou en extension (zone AUD1)
  - Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement des Saillants

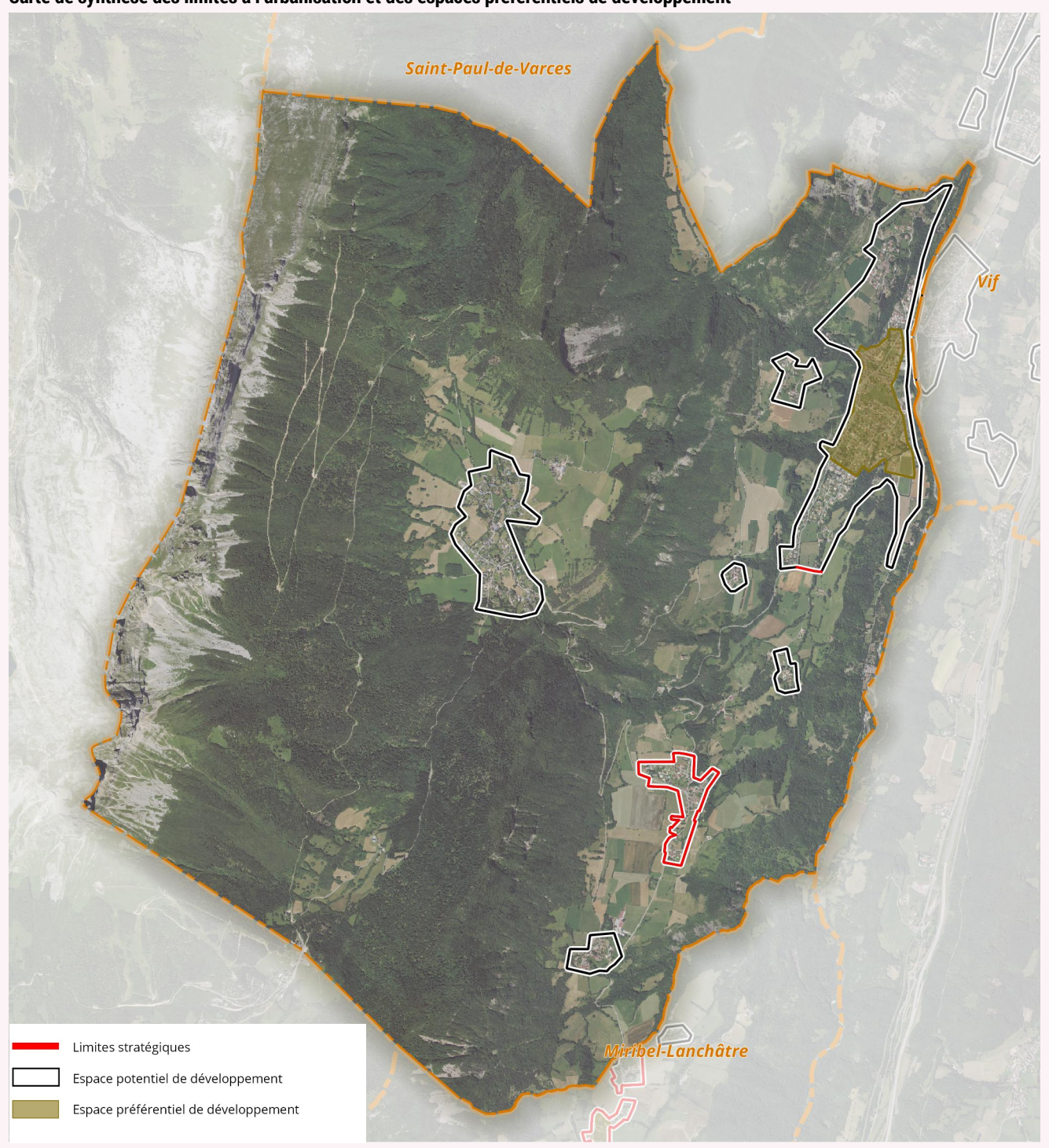
### Répartition de l'offre nouvelle en logements

- > Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements au Gua est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.



## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



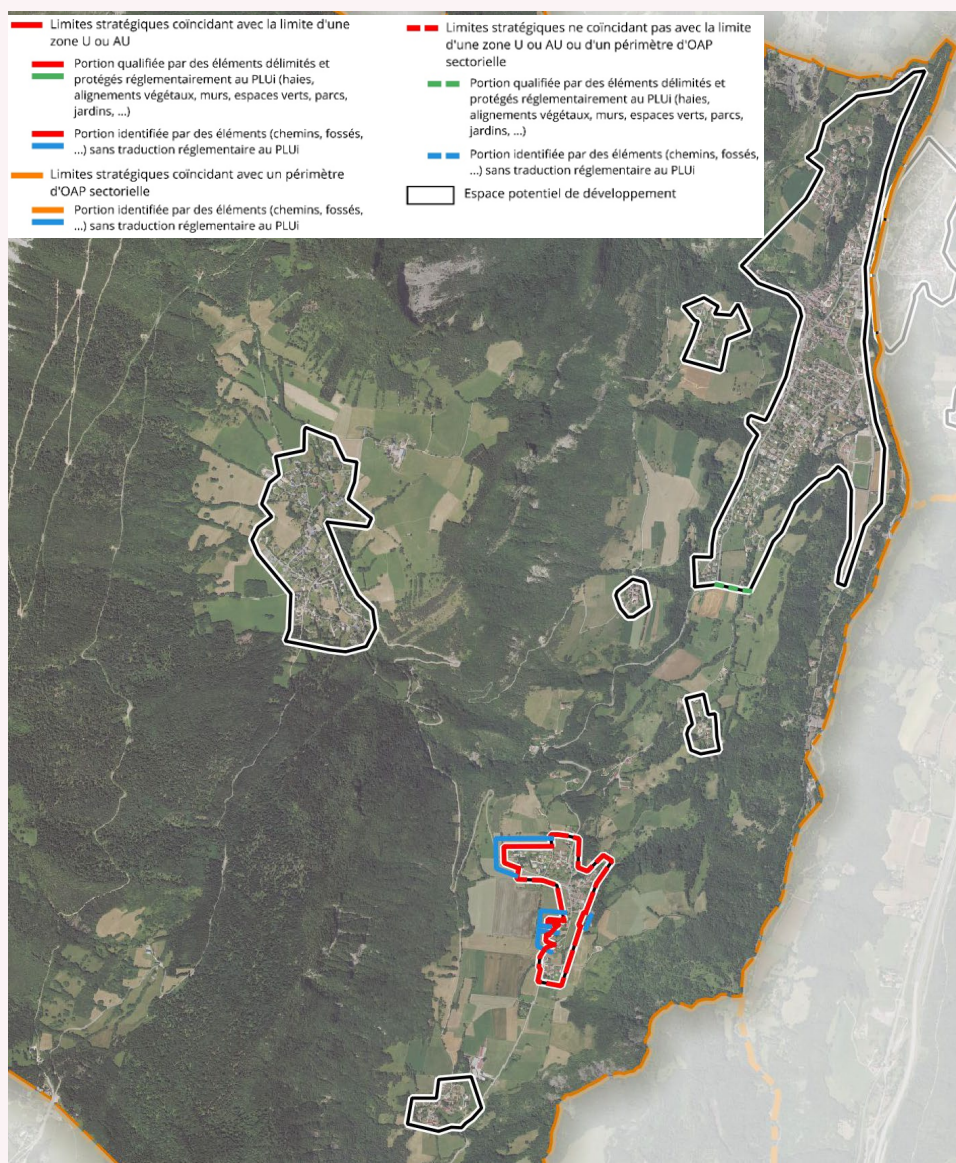
## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRéG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

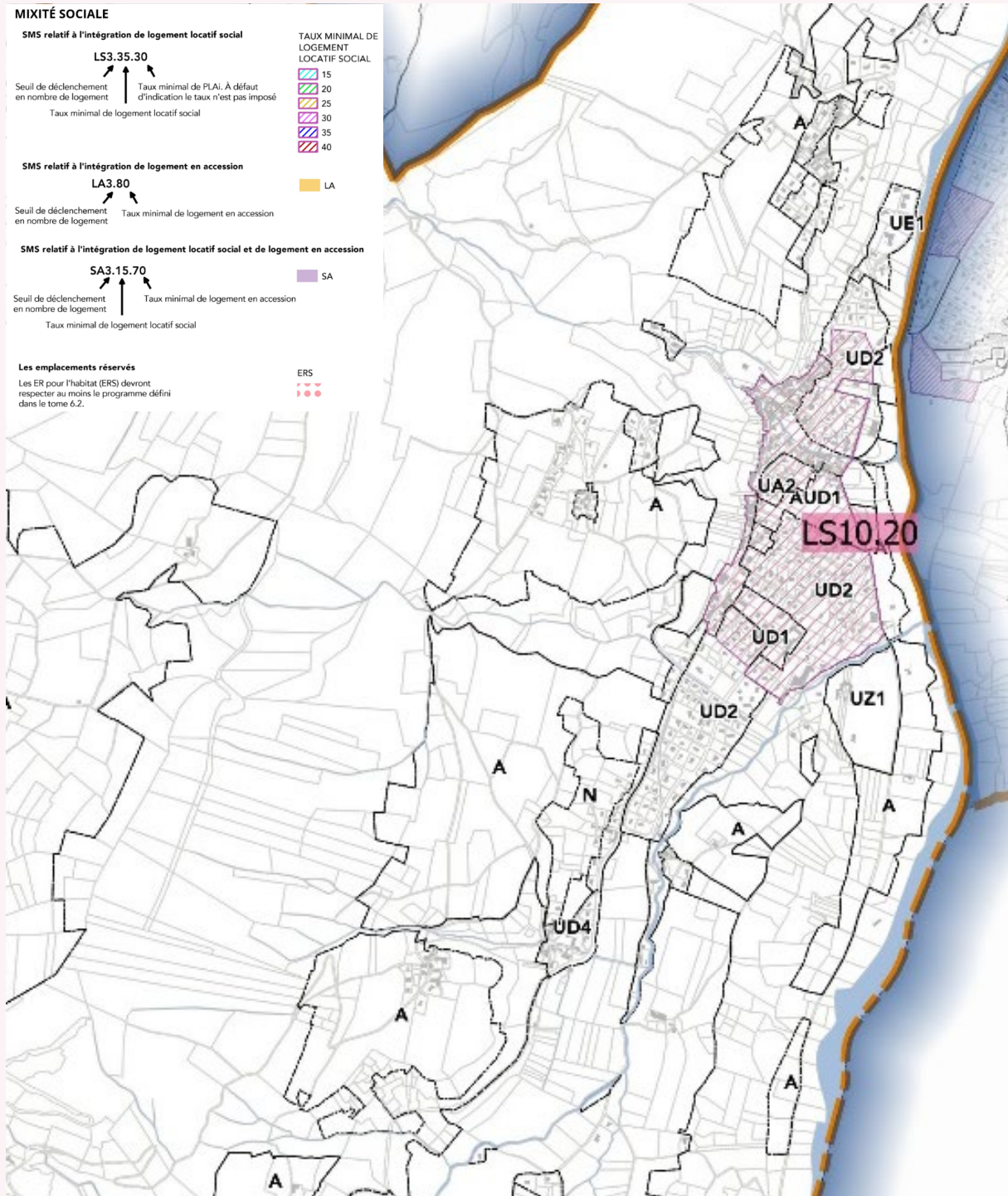
Sur la commune du Gua, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble sont délimitées autour du village de Saint-Barthélémy ainsi que, de manière marginale, à l'extrémité sud du centre bourg des Saillants.

Au Nord-ouest du village de Saint-Barthélémy, la limite stratégique coïncide en partie avec la limite des zones urbaines UD3 et UD4. Plus au sud du village, la limite stratégique coïncide avec une partie de la zone UA et de la zone UD4, sur des portions identifiées par un zonage agricole ou naturel. En partie Est du village, la limite stratégique coïncide ponctuellement avec la limite des zones UA et AU. Cette portion correspond à une rupture topographique (forte pente) rendant inconstructibles de fait les secteurs situés au-delà de la limite. Sur les autres secteurs du village de Saint-Barthélémy, la limite stratégique se caractérise par un zonage agricole ou naturel au-delà de cette enveloppe.

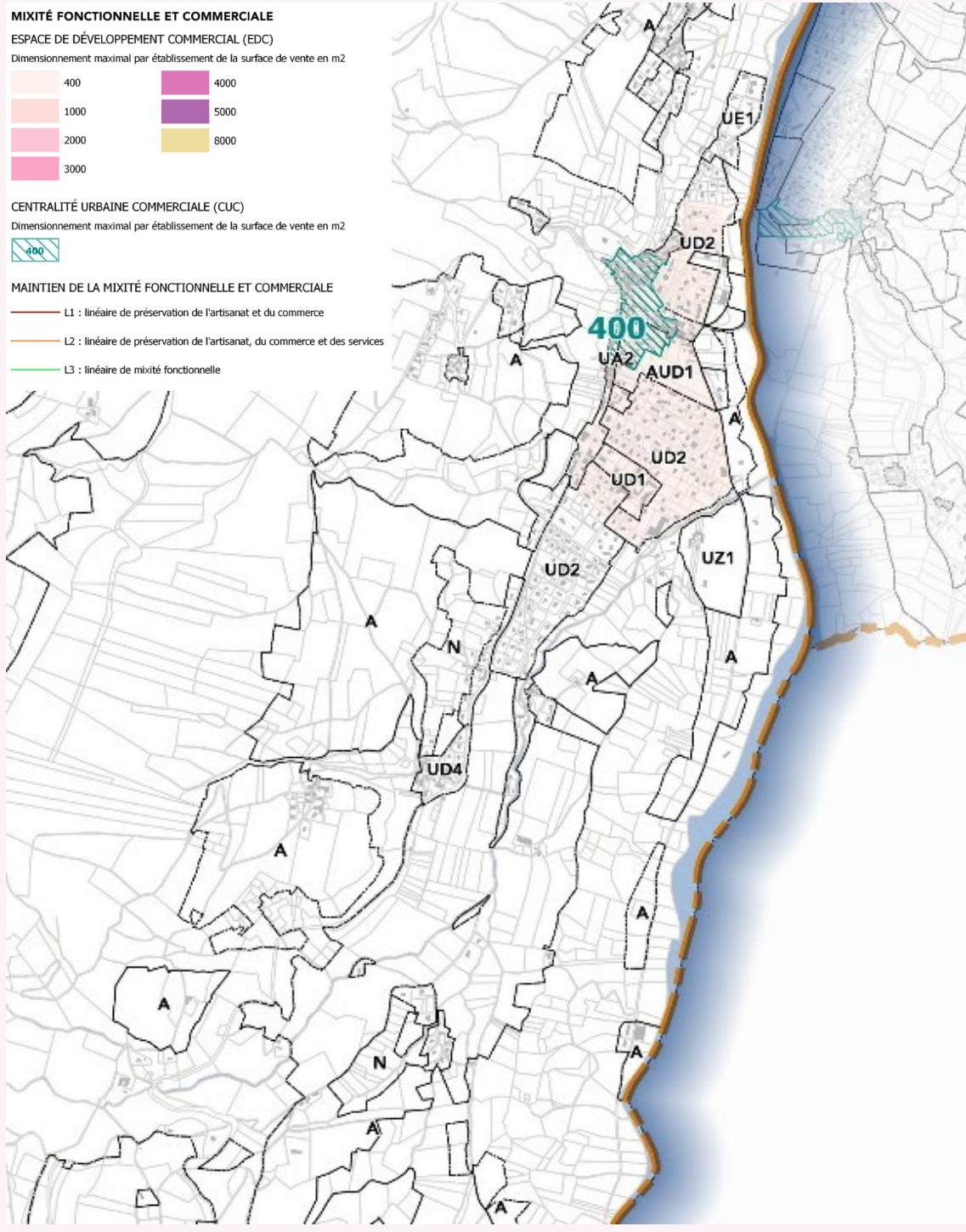
À l'extrémité sud du centre bourg des Saillants, la limite stratégique ne coïncide pas avec la limite de zones urbaines ou à urbaniser. Cette portion est identifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (tronçon de cours d'eau reconnu au titre de la trame verte et bleue au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique).



## Extrait de l'atlas de la mixité sociale



## Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



## CONFORTER LES VILLAGES, HAMEAUX ET ÉCARTS, TOUT EN LIMITANT LEUR EXTENSION

Si les Saillants constituent la polarité principale de la commune, les villages et hameaux situés plus en altitude participent à l'identité particulière du Gua. **Champrond** est situé immédiatement au nord des Saillants, **St-Barthélémy** et **la Pierre** sont disposés le long de la route départementale qui rejoint Miribel-Lanchâtre et le Trièves, tandis que **Prélenfrey** constitue une entité à part, en tant que village de montagne, à près de 1 000 mètres d'altitude. Le PLUi reconnaît ces spécificités à travers des dispositions particulières. L'enjeu est de permettre à ces ensembles historiques de préserver leurs capacités d'accueil, tout en freinant le développement pavillonnaire qui a considérablement banalisé leur paysage.

L'omniprésence de l'eau sur le territoire communal explique historiquement la présence d'un nombre important de petits noyaux d'urbanisation et de fermes isolées. L'enjeu est aujourd'hui de ne pas poursuivre ce **mitage** des terres agricoles, afin de préserver les potentialités foncières de l'agriculture, de maintenir la qualité paysagère particulièrement remarquable, et de ne pas accroître l'exposition de la population aux risques naturels. Le PLUi prend aussi en compte la spécificité de la copropriété située au **col de l'Arzelier**, et ses besoins de rénovation thermique, à 1150 mètres d'altitude.

### Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Affirmer l'identité spécifique de la "métropole montagne" comme vecteur de développement et de dynamisme économiques
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Créer les conditions d'une mobilité durable



Village de Saint-Barthélémy



## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les formes architecturales vernaculaires des noyaux anciens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>UA3</b> des noyaux de Champrond et de Saint-Barthélémy, afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires</b> récemment implantés autour de ces villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>UD3</b> des récentes extensions pavillonnaires qui se sont constitués autour des noyaux de Champrond, Chaudeneyre, Saint-Barthélémy, la Pierre</li> <li>→ Classement en <b>UD3</b> du village de Prélénfrey afin de préserver ses spécificités d'implantation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prendre en compte la présence de risques</b> et ne pas exposer davantage les habitants aux risques naturels importants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>UD4</b> de plusieurs secteurs exposés à des risques forts à Champrond, aux grands Amieux, à Riveteyre, à St-Barthélémy et à la Pierre, afin d'y limiter strictement la constructibilité</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le foncier permettant d'accueillir des équipements à Prélénfrey</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>UZ1</b> de la parcelle accueillant la salle polyvalente</li> <li>→ <b>Emplacement réservé</b> pour la création d'une aire de stationnement public et l'aménagement d'une zone de déneigement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Permettre l'amélioration et la sécurisation</b> de la desserte de Champrond ainsi que du lien avec Vif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>4 emplacements réservés</b> pour l'élargissement de voies existantes et la création de voies d'accès</li> <li>→ <b>Emplacement réservé</b> pour la création d'un cheminement piéton-cycle en bordure de Gresse, de Clos Bernard à Vif</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sécuriser la traversée du village de St-Barthélémy en y renforçant la place des piétons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>3 emplacements réservés</b> pour l'aménagement d'un cheminement piéton, l'élargissement de voies et la sécurisation d'un carrefour</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménager et sécuriser un carrefour à la Pierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Emplacement réservé</b> pour l'élargissement de la voie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver une des dernières potentialités foncières</b> au sein du village de St-Barthélémy, en incitant à une urbanisation qualitative de parcelles dont l'exposition paysagère est remarquable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>AU</b> des parcelles situées en entrée sud du village, afin d'y envisager une opération d'ensemble s'intégrant au tissu ancien</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Délimiter un seuil pérenne entre urbain et rural</b> à St-Barthélémy, en lien avec les limites stratégiques du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Traduction par des <b>limites claires entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles</b>, s'appuyant sur des tracés (routes, chemins), des cours d'eau, une rupture de pente et le plus souvent en venant s'apposer à la limite actuelle d'urbanisation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prendre en compte la spécificité du col de l'Arzelier</b>, notamment les besoins de réhabilitation de la copropriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>UC3</b> de la parcelle accueillant la copropriété du col de l'Arzelier afin de permettre des travaux de réhabilitation, notamment thermique</li> </ul>

## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

### Préserver l'environnement bâti et paysager du Gua

Commune de montagne au caractère rural encore préservé, le Gua bénéficie d'un **cadre paysager exceptionnel, fortement lié à l'activité agricole** qui structure et entretient les paysages ouverts. L'enjeu est donc de préserver le potentiel agricole, à travers une délimitation nette et durable des espaces agricoles et le maintien des accès aux champs, afin de permettre la stabilité et la viabilité de l'activité agricole sur le territoire. Les grands tènements et les terres agricoles de qualité sont à préserver du mitage et du morcellement, afin de garantir un fonctionnement durable des exploitations.

Les **éléments patrimoniaux bâtis** recensés témoignent de l'important poids historique de la commune, à travers :

- La présence d'une architecture rurale typique du Vercors,
- L'importance d'éléments liés à la présence de l'eau,
- Le rôle de la commune dans la Résistance et dans la protection d'enfants juifs,
- L'impact de l'industrialisation sur le territoire (ciment, électricité)

#### Rappel des orientations du PADD

- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs des espaces ruraux et montagnards
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pentes, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts, notamment pour limiter l'avancée de la forêt
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole



Aperçu des Saillants

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre aux <b>exploitations agricoles</b> de se développer voire de s'installer.</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en zone <b>A</b> des espaces agricoles exploités (cultivés ou pâturés), y compris les secteurs en cours d'enfrichement sur les coteaux, dont on veut conserver la vocation agricole</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver l'<b>écrin paysager</b> formé par les champs qui accompagnent la RD 8 au pied du Jonier, au sud de St-Barthélémy</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en <b>As</b> des champs, afin d'y interdire toute nouvelle construction même agricole, et ainsi préserver un espace paysager sensible, potentiellement soumis à une pression urbaine</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre l'<b>exploitation forestière</b> des nombreux espaces de forêt</li> </ul>	<p>→ <i>Classement des espaces de forêt en zone <b>N</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les formes architecturales vernaculaires de la commune</li> </ul>	<p>→ <i>Identification de trente fermes du Vercors au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser l'importance historique et les formes architecturales vernaculaires de la commune</li> </ul>	<p>→ <i>Identification de bâtiments anciens d'intérêt patrimonial et d'éléments de patrimoine de proximité au <b>plan du patrimoine bâti, paysager et écologique</b> :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bâti résidentiel : cinq bâtiments domestiques (maisons de hameau), cinq demeures bourgeoises et château de la Ferrière</i></li> <li>• <i>Patrimoine rural : Trente fermes du Vercors, pour la plupart situées à Prélénfrey, ensemble de granges à la Pierre, six fours à pain</i></li> <li>• <i>Équipements publics : ancienne école et mairie des Saillants, ancienne école et école actuelle de Prélénfrey</i></li> <li>• <i>Patrimoine lié au évènements de la 2nde guerre mondiale : ferme des Vincents, plaques commémoratives des Justes, préventorium et Lazaret de Prélénfrey, quatre monuments aux morts</i></li> <li>• <i>Patrimoine lié à l'eau : trois moulins, trois canaux, neuf fontaines et bassins, un pont</i></li> <li>• <i>Patrimoine religieux : Églises des Saillants, de St-Barthélémy et de Prélénfrey, six croix, un calvaire, deux presbytères</i></li> <li>• <i>Patrimoine industriel : forge, micro-centrale hydroélectrique, scierie, carrière de ciment et moulin à ciment Vicat</i></li> <li>• <i>Patrimoine lié aux activités touristiques : Hôtel Pélissard</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre une évolution de l'urbanisation <b>en cohérence avec l'existant</b></li> </ul>	<p>→ <i>Définition d'orientations adaptées au sein de l'<b>OAP Paysage et Biodiversité</b> (carnet de paysage "Vallée du Drac et rebord du Vercors")</i></p>

## Déclinaisons communales

- Protéger le **cèdre du Liban** qui ponctue le paysage du centre des Saillants
- Identifier des **éléments singuliers** du territoire
- Prévenir les **risques d'inondation** et préserver la trame écologique et la qualité paysagère autour de la Gresse

## Traduction réglementaire

- *Identification du **cèdre du Liban** au plan du patrimoine bâti, paysagers et écologique*
- *Valorisation de sites naturels ou historiques au **plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysager et écologiques** : 2 cascades, fontaine ardente, ruine de châteaux*
- *Délimitation d'un **emplacement réservé** pour l'acquisition de parcelles riveraines de la Gresse, permettant la gestion publique du cours d'eau et de ses berges*

## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	593,2
Zones naturelles	2 190,0
Zones urbaines	97,5
Zones à urbaniser indicées	2,8
Zones à urbaniser strictes	0,7




# 2

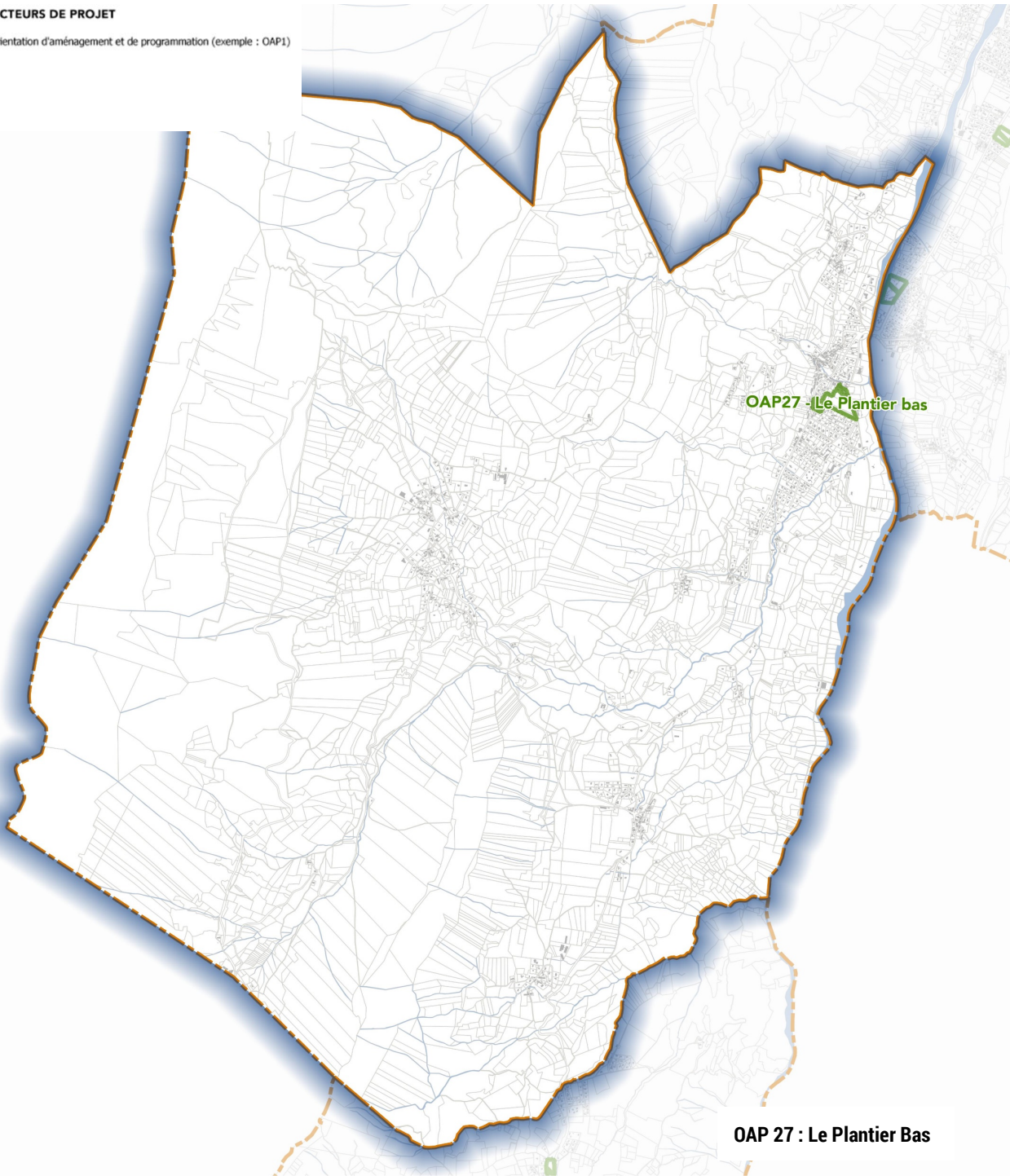
## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

## OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)

## ZONAGE



OAP 27 : Le Plantier Bas





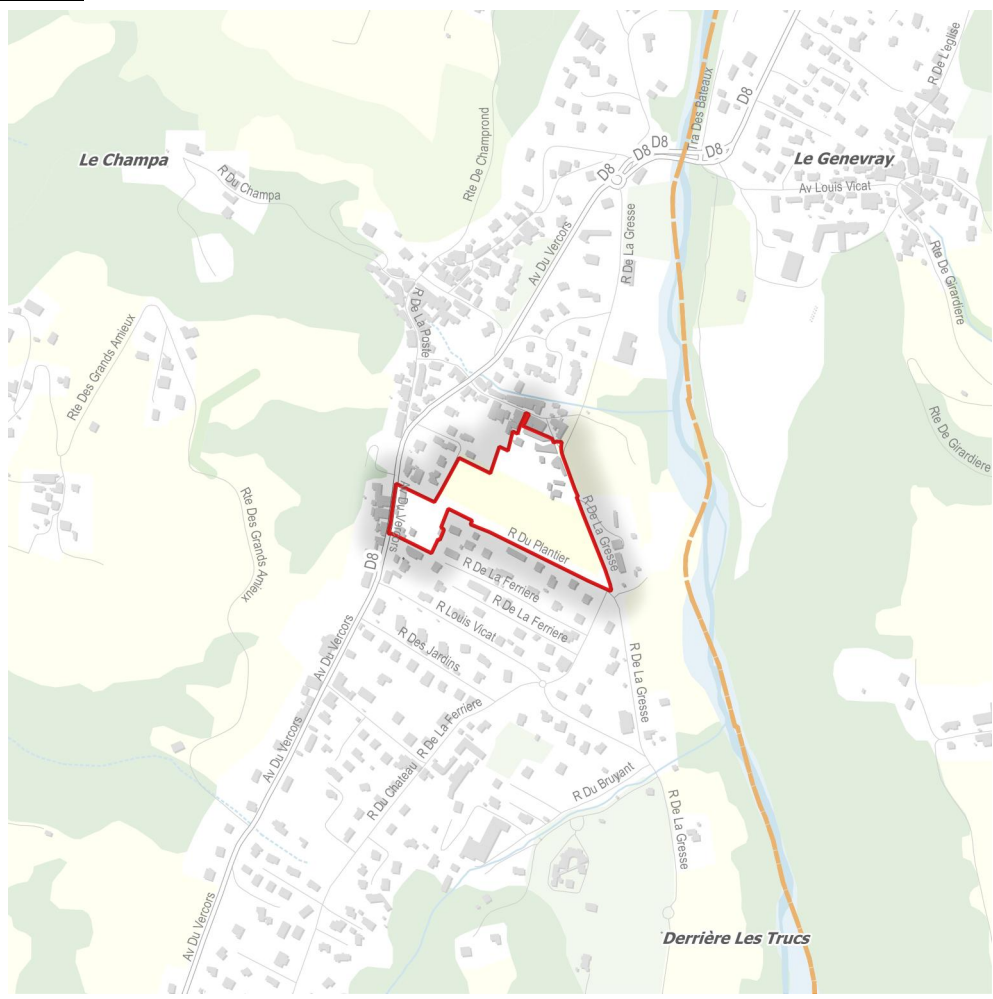
# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 27 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE « LE PLANTIER BAS »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Afin de prioriser le développement de la commune sur le centre bourg des Saillants, le secteur stratégique du Plantier Bas fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour assurer une continuité et une porosité avec le tissu urbain existant et pour structurer ce nouveau quartier avec la centralité commerciale et les équipements publics de la commune. Cette OAP doit répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal dans les projets.

Situé dans le secteur Grand Sud du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, au nord-est de la commune du Gua et au sein du centre-bourg des Saillants, ce tènement d'environ 2 ha présente un potentiel de logements important pour la commune, par ailleurs fortement contrainte par les risques. Par sa situation et sa superficie, ce site doit être pensé au travers d'une opération d'ensemble afin d'assurer l'interface entre la centralité commerciale du bourg et le tissu pavillonnaire. Le projet doit permettre d'ouvrir le site sur la commune et d'inscrire un projet d'équipement public permettant de conforter le pôle de vie. Le site s'inscrit dans l'ambiance « *bourgs, villages et hameaux* » de l'OAP paysage.

### Localisation du site





## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

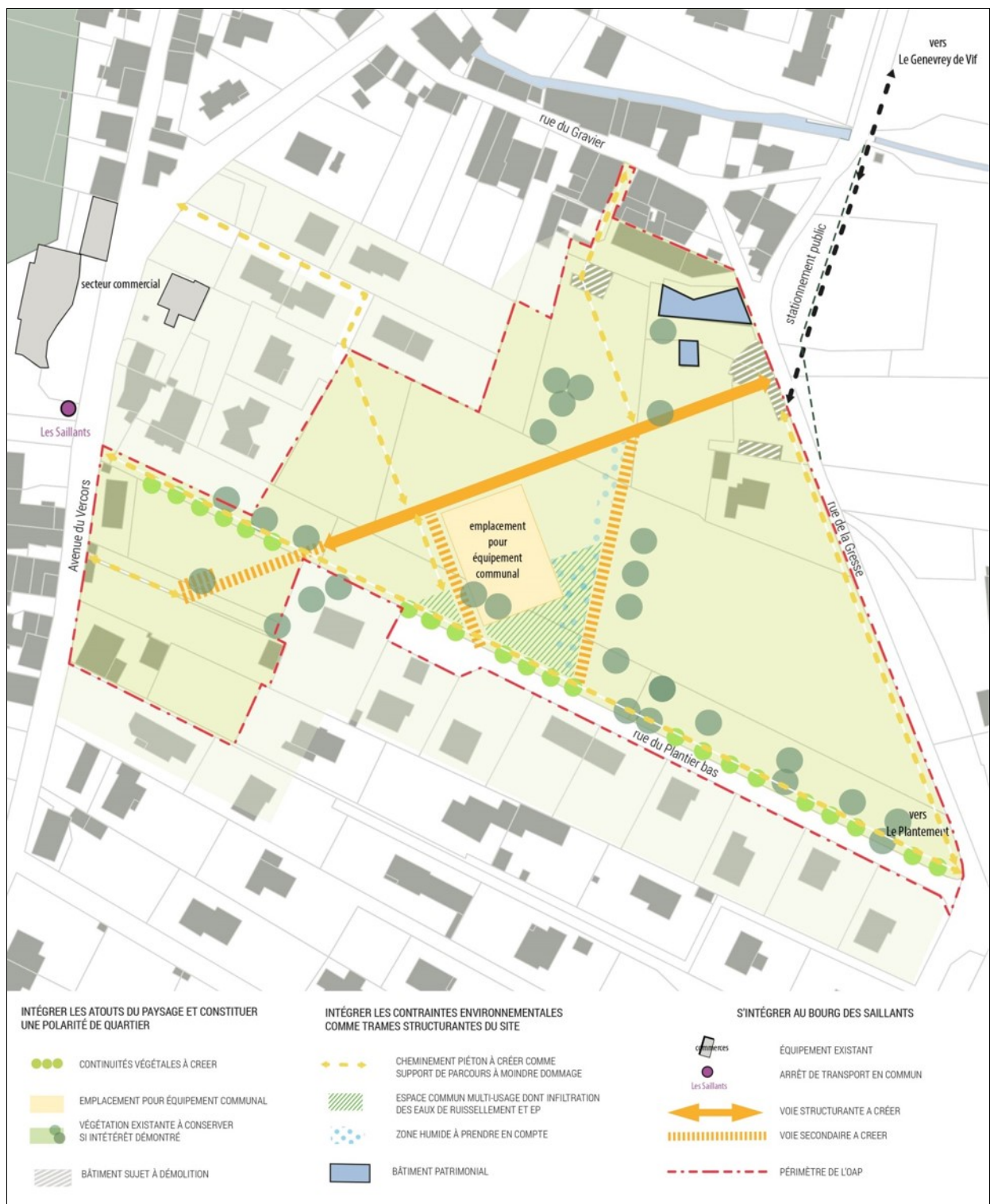
### Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards (notamment en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants)
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Optimiser l'offre de stationnement automobile
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de ce site à proximité du centre-bourg permet de conforter l'urbanisation des Saillants en réalisant une continuité urbaine relativement dense dans un secteur à proximité des principaux commerces, équipements et arrêts de transports en commun de la commune. Les orientations suivantes de l'OAP du Plantier Bas sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la résilience, de la place de la nature en milieu urbain, de la structuration des accès, porosités et voie de circulation à l'intérieur du site de projet et du confortement des pôles de vie :

- Intégrer les atouts du paysage et les contraintes environnementales comme trames structurantes de l'aménagement du site
- Organiser des continuités viaires entre le site de projet et les quartiers environnants
- Constituer une polarité de quartier s'intégrant au bourg des Saillants

## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP27



## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier offre un potentiel constructible d'environ 50 logements. Une partie du terrain doit accueillir un équipement communal en son centre, complété de stationnements publics. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site et l'aménagement des espaces paysagers, prenant en compte les contraintes environnementales.

Cette opération mixte a pour vocation de diversifier l'offre de logements proposée sur la commune, en permettant notamment une mixité sociale avec 20 % de logements sociaux.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Zonage en AUD1 qui reprend les règles de la zone UD1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i></li> <li>→ <i>Site compris dans un secteur de mixité sociale pour la construction de logements locatifs sociaux.</i></li> </ul>
--	---



## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Intégrer les atouts du paysage et les contraintes environnementales comme trames structurantes de l'aménagement du site

Le tènement possède une déclivité forte à l'ouest (entre 8 et 12%), une partie plus plate à l'est et une forme de noue en partie centrale (secteur arboré). Cette topographie est en partie responsable du risque d'inondation et de ravinement pluvial sur versant qui impacte fortement le site.

Une situation sur deux axes de ruissellement naturel qui nécessite de trouver *in situ* des capacités de tamponnage et d'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'un exutoire en direction du ruisseau de la Gresse.

- > Les secteurs d'écoulement et de rétention des eaux sont à valoriser en espaces multifonctionnels (loisirs, sports, aire de jeux, maraîchage, jardins et vergers partagés, ...) afin de leur conserver un caractère pérenne et efficient.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'intégrer les risques dans des aménagements paysagers.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conservation du principe d'une végétation arborée existante autour des axes de ruissellement (secteur bas au centre et bordures est et sud du terrain),</li> <li>→ Création d'un espace central de recueil des eaux de ruissellement et de débordement, affecté à des vocations multiples (jardins partagés, espace extérieur lié à un équipement public, ...),</li> <li>→ Positionnement des constructions en fonction des points de vue sur le paysage et des apports solaires ainsi que de la topographie du terrain (inscription dans la pente en organisant et dirigeant les écoulements afin de limiter la vulnérabilité des bâtiments et en privilégiant les ouvertures sur les façades non exposées : parcours de moindre dommage, ...).</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure un espace commun multi-usages dont infiltration des eaux de ruissellement et d'eau pluviale, une zone humide à prendre en compte, des continuités végétales à créer et de la végétation existante à conserver si l'intérêt est démontré.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le secteur d'OAP est concerné par des risques de crues torrentielles d'aléa faible (T1) et de ravinement sur versant d'aléas faible et moyen (V1 et V2) affichés sur le plan des risques naturels dont les dispositions réglementaires sont inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi. Les constructions doivent notamment prendre en compte le Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) ainsi que la surélévation du premier niveau de plancher au-dessus de la hauteur de référence par rapport au terrain naturel.</li> </ul>

## Organiser des continuités viaires entre le site de projet et les quartiers environnants

L'emprise foncière du secteur est imperméable dans sa partie ouest (présence de propriétés bâties) mais accessible par deux ou trois possibilités d'entrées pour les véhicules situées sur la rue de la Gresse.

L'ouverture du site sur les différents espaces de centralités situés à proximité (établissements sportifs et scolaires situés au sud, commerces situés à l'ouest, berges de la Gresse et, à terme, site Vicat du Genevrey de Vif à l'est, ...) par un maillage d'itinéraires piétons/cycles s'appuyant sur la structure viaire existante (voies privées, venelles, ...) est nécessaire pour créer une connexion et une dynamique entre ce nouveau quartier et le tissu existant. Le site de projet est également à connecter aux arrêts de transports en commun les plus proches (les Saillants, Le pont du Genevrey) par un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements
- > L'OAP précise les conditions permettant de structurer les accès, porosités et voies de circulation à l'intérieur du site.

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Au nord et à l'ouest du site, des liaisons piétonnes doivent raccorder l'avenue du Vercors (activités commerciales, arrêt TC, équipements, ...), la rue du Gravier (accessibilité au bourg ancien, ...) et le Genevrey de Vif,</li> <li>→ Constitution d'un espace de stationnement lié à un futur équipement public communal contribuant aux besoins complémentaires pour l'attractivité commerciale de l'avenue du Vercors et la desserte en transport en commun,</li> <li>→ Au sud et à l'est du site, des liaisons piétonnes doivent raccorder la rue de la Gresse en direction du secteur du Plantement (groupe scolaire, équipements sportifs, salle des fêtes, berges de la Gresse,...).</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminement actif et de desserte.</li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit trois emplacements réservés (ER) et une servitude de Localisation (SL) pour un maillage viaire entre l'avenue du Vercors et le rue de la Gresse.</li> </ul>

## Constituer une polarité de quartier s'intégrant au bourg des Saillants

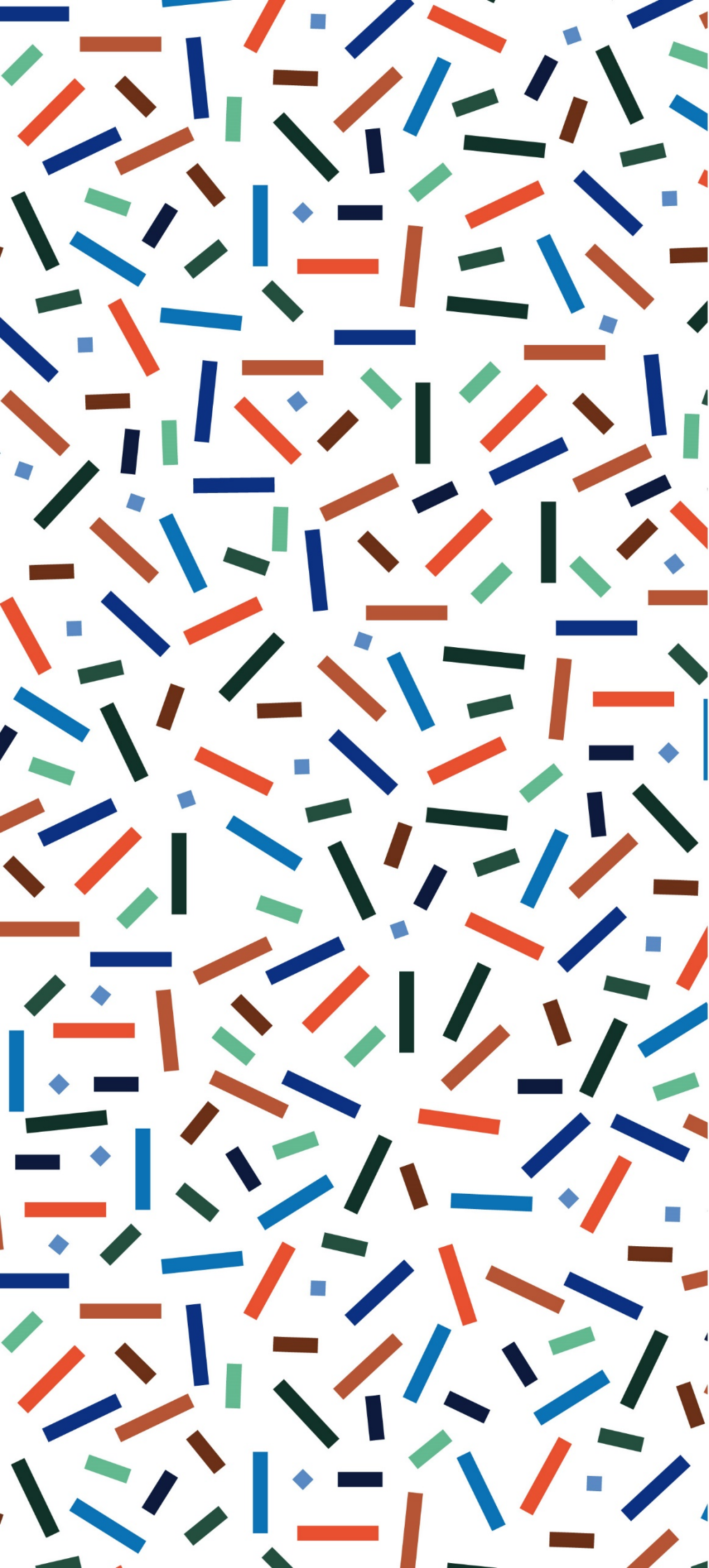
Le site est positionné entre le cœur urbain des Saillants (commerces, café-restauration, point de desserte en transport en commun, ...) situé sur l'avenue du Vercors et le secteur du Plantement qui accueille de nombreux équipements publics (école, terrains de sport, salle des fêtes, ...).

Par sa position, le site de projet offre la possibilité d'élargissement de la fonction de centralité du secteur et de la conforter par des parcours piétons et cycles. Le positionnement envisagé d'une réserve foncière pour un futur équipement communal et d'une aire de stationnement en connexion avec le centre du bourg (commerces, arrêt de transport en commun, ...) vient également conforter cette centralité.

- > Il est nécessaire d'inciter des usages partagés des espaces collectifs pour renforcer la dynamique de quartier
- > L'OAP permet de conforter le pôle de vie du bourg.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par le positionnement d'une réserve foncière liée à un équipement public communal en cœur du site,</li> <li>→ Par la création d'une diversité de formes urbaines (mélange d'habitat intermédiaire et d'habitat groupé autour d'espaces partagés : jardins collectifs, allées piétonnes, ...) favorisant la rencontre afin de constituer une véritable vie de quartier,</li> <li>→ Par des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat en cohérence avec les constructions existantes en périphérie du site.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure l'emplacement pour un équipement communal, un espace commun multi-usages, ainsi que les bâtiments sujets à démolition.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit une servitude de localisation pour un équipement communal et des stationnements publics.</li> </ul>





**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**lametro.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)