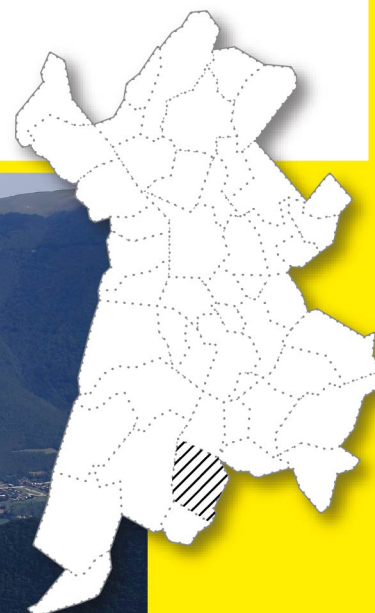




RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SAINT-GEORGES-DE- COMMIERS



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

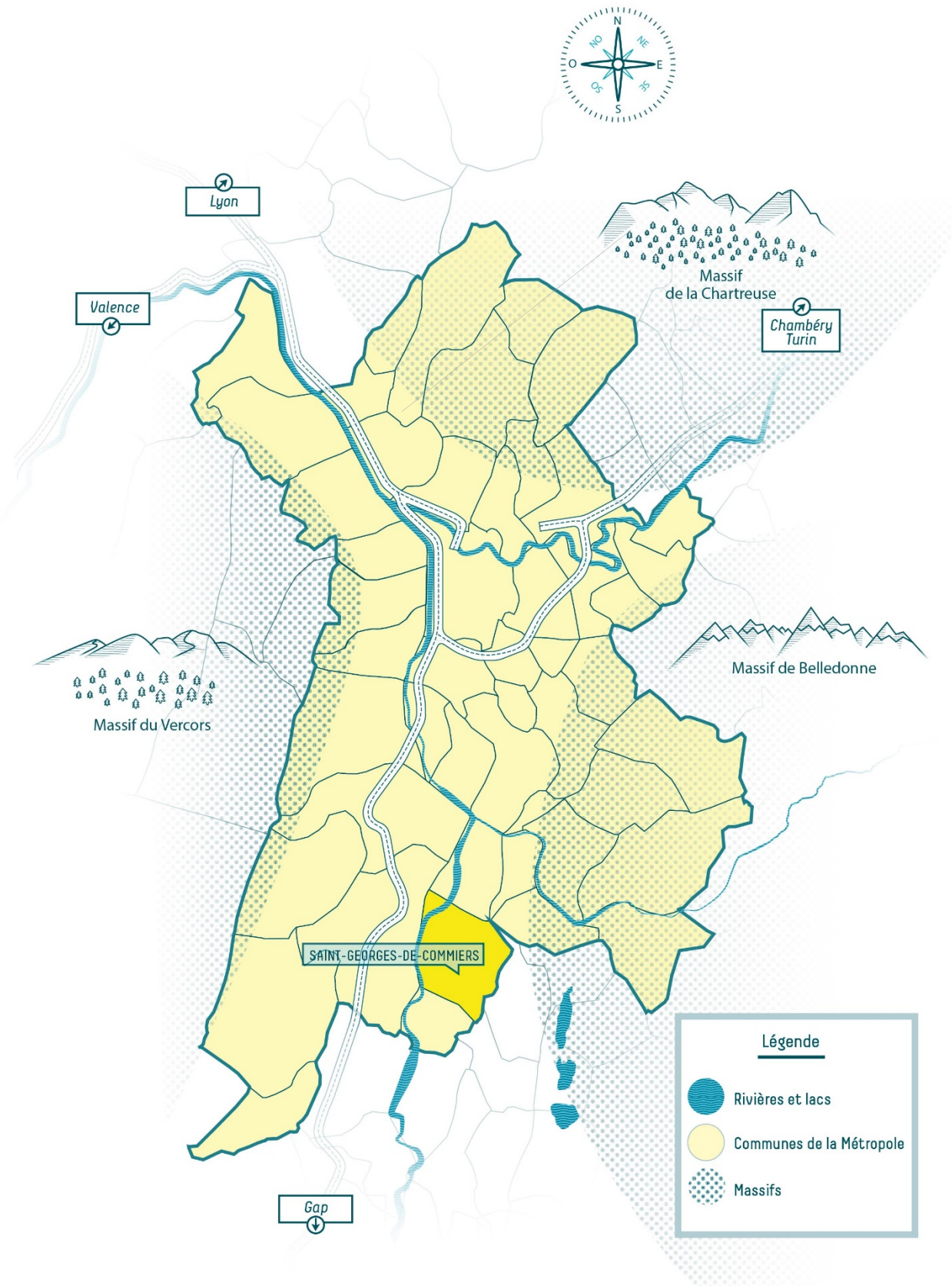
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 de Saint-Georges-de-Commiers

Population : 2 134 Saint-Georgeois
Superficie : 1 418 hectares
Densité : 150 hab./km²
Altitude : 286 m à 1 370 m

Pôle d'appui du Sud grenoblois dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ	7
FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE	12
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	19
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	23
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	26
INTRODUCTION GÉNÉRALE	27
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°62 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LES COTES DE GLAISE	28
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°64 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET BAS DE SURVILLE	35

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLÉ POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ

RENFORCER LE BOURG DE SAINT-GEORGES-DE-COMMIERS

L'attractivité résidentielle de Saint-Georges-de-Commiers est intimement liée au maintien d'un **cadre de vie agréable avec des activités de proximité** auquel la collectivité contribue de par ses ambitions d'aménagement sur le bourg en lien avec son environnement naturel immédiat.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de la Métropole
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la densification du centre bourg de Saint-Georges-de-Commiers 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UD1 sur le tissu mixte de centre bourg → Classement en zone UD2 du secteur des Isles afin d'accompagner une mutation maîtrisée de ce tissu pavillonnaire à proximité du pôle de la Gare en renouvellement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier l'offre en logements (habitat groupé, intermédiaire) avec un programme intégrant une part de 20 % de logement social sur le secteur « Côtes de Glaise » 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui privilégie des formes urbaines intégrées dans leur environnement bâti et paysager dans l'atlas des OAP et secteurs de projet (G) : Côtes de Glaise (OAP62) → Une ouverture à l'urbanisation sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble optimisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement : Classement en zone AUD2 reprenant les dispositions de la zone UD2 afin de permettre une transition progressive des morphologies bâties. → Secteur de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dès 10 logements ou 700 m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2) délimités sur le périmètre du projet bénéficiant d'une localisation et de règles de constructibilité favorables à la production de logement social.

Déclinaisons communales

- **Accueillir et pérenniser les commerces et services** de proximité dont les activités médicales par leur polarisation à proximité des équipements publics
- **Élargir l'espace dédié aux équipements publics** autour de la Mairie et des terrains de sport afin de rapatrier les services isolés
- **Améliorer le maillage piéton** notamment vers la tour depuis le site de projet des Côtes de Glaise.
- **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.
- **Sécuriser les abords de la route départementale**, voie structurante de la commune.

Traduction réglementaire

- **Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale** de proximité avec limite de 400 m² de surface de vente par établissement sur l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1).
- **Inscription de Linéaires Commerciaux (L2)** autorisant les changements de destination uniquement pour les destinations « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)
- **Classement en zone UZ1**
- **Délimitation de quatre emplacements réservés** sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création de cheminements piétons afin d'assurer des liaisons piétonnes sécurisées dans le centre bourg
- **Délimitation du Secteur 6 (S6)** dans l'atlas du stationnement (H) sur l'ensemble de la commune. Les normes de stationnement sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle.
- **Délimitation d'un emplacement réservé** sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour élargissement de voirie, sécurisation du carrefour et création d'un cheminement piéton dans le secteur des Condamines.

Travaux autour des équipements publics derrière la mairie, été 2017



CONFORTER LE HAMEAU HISTORIQUE DE SAINT-PIERRE-DE-COMMIERS

Le développement résidentiel observé autour de l'ancien village de Saint-Pierre-de-Commiers démontre l'intérêt de la population pour un environnement champêtre. Les ambitions sont donc tournées vers l'**insertion paysagère des nouvelles constructions** et l'organisation d'une **urbanisation progressive sous forme d'opérations d'ensemble** afin de renouer des rapports à la rue et liaisons entre quartiers.



Extension et aménagement des abords de l'école Saint Pierre

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Développer une offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante
- Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

Déclinaisons communales

- **Renforcer et valoriser le cœur de Saint Pierre** avec l'aménagement de la **place de l'Église** et ses espaces attenants qui de par leur emplacement permettent de relier l'ancien village et ses hameaux
- Aménager un espace public de loisirs autour de l'école pour améliorer la qualité de vie des habitants

Traduction réglementaire

- Classement en **zone UA3** de l'ancien village de Saint Pierre et ses hameaux avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien pour préserver les caractéristiques patrimoniales
- Délimitation de **deux emplacements réservés** sur l'atlas des **emplacements réservés (J)** pour la création d'aires de stationnement publiques afin d'accueillir les stationnements nécessaires dans le cadre de manifestations dans l'Église.
- Classement en **zone UZ1**
- Délimitation d'un **emplacement réservé** sur l'atlas des **emplacements réservés (J)** pour l'extension des équipements publics (école, plateau sportif...) en continuité de l'école de Saint Pierre.

Déclinaisons communales

- **Maîtriser l'urbanisation sur le secteur « Bas de Surville »** pour diversifier l'offre en logements (habitat groupé ou intermédiaire), proposer du logement social et intégrer les constructions dans leur environnement.

- **Sécuriser les circulations dans le hameau de Saint Pierre**

- **Diversifier les modes de déplacement** entre le Bourg de Saint Georges et le hameau de Saint Pierre en développant des parcours piétons / cycles sécurisés.

- **Protéger les vues sur le clocher de l'Église et la coupure verte** au-dessus du chemin de Marseillère depuis la montée des Chauvets



Traduction réglementaire

→ **Délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui privilégie des formes urbaines intégrées dans leur environnement bâti et paysager dans **l'atlas des OAP et secteurs de projet (G) : Bas de Surville (OAP 64)**

→ Une ouverture à l'urbanisation sous condition d'opération d'aménagement d'ensemble optimisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement : Classement en **zone AUD2** reprenant les dispositions de la zone UD2 afin de permettre une transition progressive des morphologies bâties.

→ **Secteur de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **20% de logements locatifs sociaux** dès 10 logements ou 700 m² de SP sur **l'atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur le périmètre du projet **Bas de Surville** bénéficiant d'une localisation et de règles de constructibilité favorables à la production de logement social

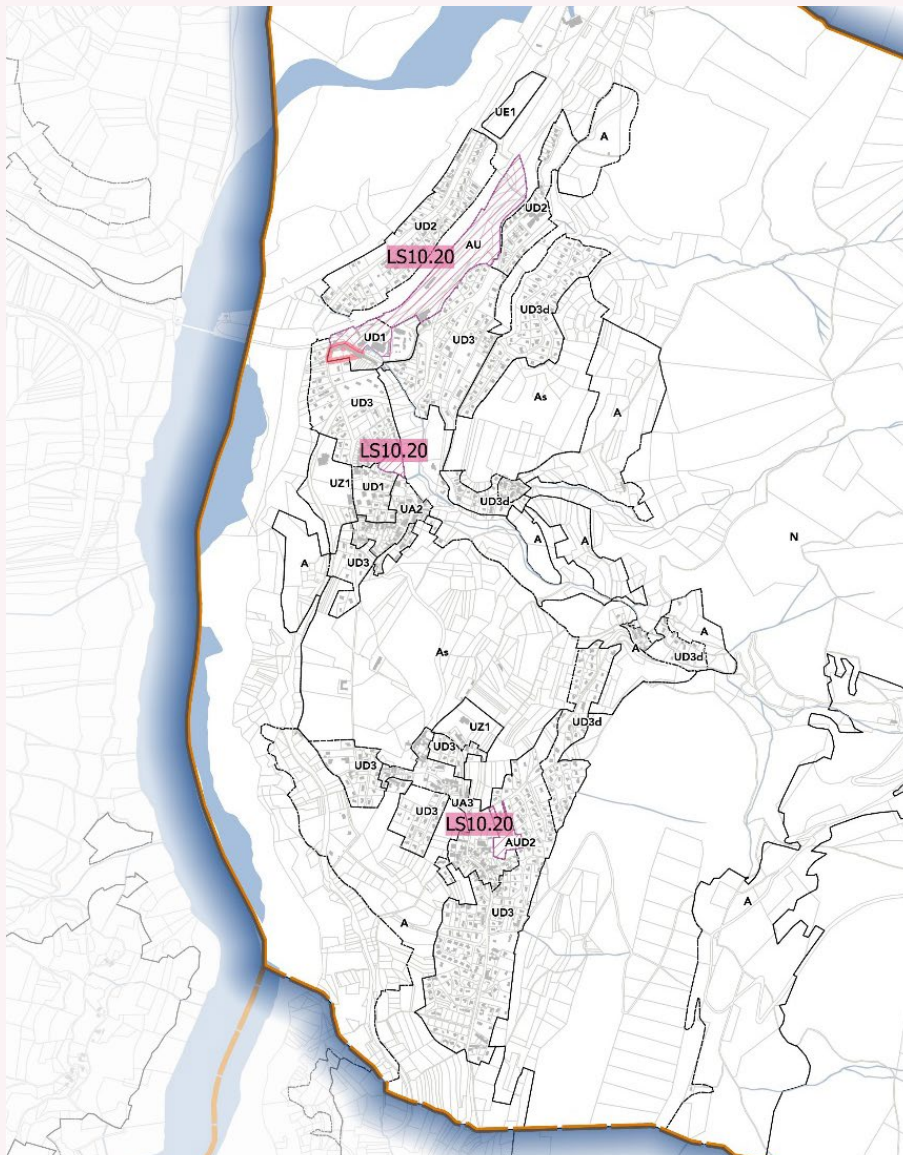
→ **Délimitation d'un emplacement réservé** sur **l'atlas des emplacements réservés (J)** pour l'élargissement du chemin des Vignes.

→ **Délimitation d'un emplacement réservé** sur **l'atlas des emplacements réservés (J)** pour un cheminement piétons / cycles entre le bourg de Saint Georges et le hameau de Saint Pierre.

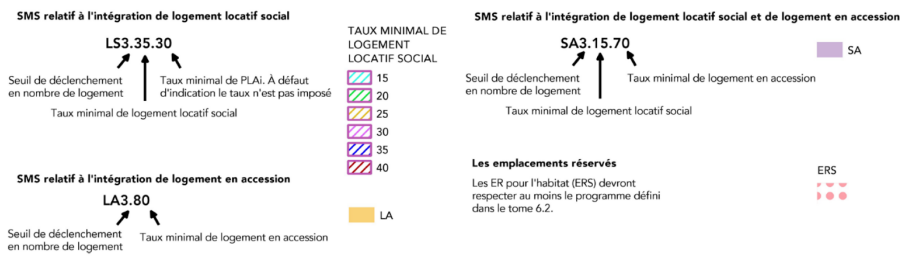
→ Classement en **zone agricole stricte (As)** interdisant tout type de constructions

Chemin de Marseillère : protection des vues sur le clocher de l'Église et la coupure verte

Extrait de l'atlas de la mixité sociale



MIXITÉ SOCIALE



FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE

ENGAGER LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE ET METTRE SUR LES RAILS UN PROJET COMPLEXE

Le quartier de la gare est un site important pour l'avenir de Saint-Georges-de-Commiers. **La richesse patrimoniale de ce site chargé d'histoire, sa situation centrale et à proximité de la Réserve Naturelle Régionale des Isles du Drac, sa desserte par les transports en commun et ses fortes capacités de renouvellement urbain en font l'objet d'une attention toute particulière pour la collectivité.**

Le renouvellement urbain du tènement en face de la gare est une première étape du renouvellement du quartier. Parallèlement, une clarification avec les différents partenaires des objectifs de développement à long terme sur l'ensemble du site est à poursuivre. Le potentiel touristique en lien avec le site de la Rivoire semble être la clé de voute du projet.



Les anciens ateliers du « petit train de la Mure »



Le site de la Rivoire dans la Réserve Naturelle Régionale des Isles du Drac

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transport en commun les mieux desservis
- Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires
- Renforcer et développer les sites touristiques et de loisirs emblématiques de la Métropole
- Créer des espaces publics de qualité
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de la Métropole
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens
- Créer, étendre ou moderniser les parcs relais associés au réseau ferroviaire et aux principales lignes structurantes de transports collectifs

Déclinaisons communales

- **Réserver l'urbanisation des espaces dédiés autrefois au stockage et à la circulation** du « petit train » dans l'attente d'une clarification des objectifs de développement à long terme

- **Assurer les objectifs partagés sur le renouvellement du tènement en face de la gare** et rester attentif aux opportunités de développement et de réhabilitation des bâtiments du « petit train » afin de conserver un attrait touristique au site de la gare en complément de nouveaux usages et activités restant à définir

- **Réaménager le parking de la gare qui a vocation à devenir un pôle multimodal** pour contribuer à la qualité du cadre de vie et au renouvellement du quartier

- **Affirmer la vocation commerciale, de restauration et services** pour les rez-de-chaussée du quartier de la gare

- **Révéler et protéger le site de la Rivoire** (RNR du Drac) sur lequel un projet d'aménagement est en réflexion pour le sécuriser et révéler sa richesse aux Métropolitains

Traduction réglementaire

→ Classement en **zone AU**. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera une modification du PLUi et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

→ Classement en **zone UD1** dans le but de conforter l'urbanisation du quartier de la gare

→ **Secteur de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **20% de logements locatifs sociaux** dès 10 logements ou 700 m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur l'ancienne gare, les ateliers et la zone de future urbanisation pour assurer une mixité sociale en cas de construction de logements

→ Délimitation d'un emplacement Réservé sur l'atlas de la mixité sociale (C2) pour 12 logements sociaux sur le tènement en face de la gare

→ Délimitation d'un **périmètre de prise en considération de projet** autour du secteur gare. Intégration à la liste des périmètres de sursis à statuer (Annexe 6A) et à l'atlas de l'aménagement et de la fiscalité (Annexe 6B)

→ Délimitation d'un **emplacement réservé** sur l'atlas des **emplacements réservés (J)** pour le réaménagement du parking de la gare afin de valoriser ce pôle de vie.

→ Délimitation d'une **Centralité Urbaine Commerciale** de proximité avec limite de 400 m² de surface de vente par établissement sur l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**.

→ Inscription de **Linéaires Commerciaux (L2)** autorisant les changements de destination uniquement pour les destinations « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**

→ Classement en **zone naturelle** du site de la Rivoire

→ Délimitation d'un **emplacement réservé** sur l'atlas des **emplacements réservés (J)** pour une piste cyclable afin de faciliter les déplacements modes doux depuis le site de la Rivoire en direction de la gare de Saint-Georges-de-Commiers et de Vif.

Déclinaisons communales

- **Renforcer l'attractivité du pôle de la gare** en confortant l'offre de stationnement par la mise en place d'un parking relais, en lien avec le développement de la desserte ferroviaire.
- **Offrir une alternative à la voiture** pour les déplacements intercommunaux depuis le secteur des Isles en passant par le site de la Rivoire

Traduction réglementaire

- **Délimitation d'une servitude de localisation** sur l'atlas des **emplacements réservés (J)** pour la création d'un P+R à l'arrière du bâtiment de la gare afin de conforter ce pôle de vie.

Sur l'atlas **des emplacements réservés (J)** :

- **Délimitation de deux emplacements réservés** pour la création d'une piste cyclable sécurisée et confortable allant de Champ sur Drac à Vif, inscrite au schéma directeur des itinéraires cyclables en tant que réseau secondaire.
- **Délimitation d'un emplacement réservé** pour la création d'un cheminement piéton en prolongement d'un chemin existant desservant le secteur des Isles et permettant de développer des continuités piétonnes sécurisées afin de favoriser les déplacements doux.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GRéG 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...).

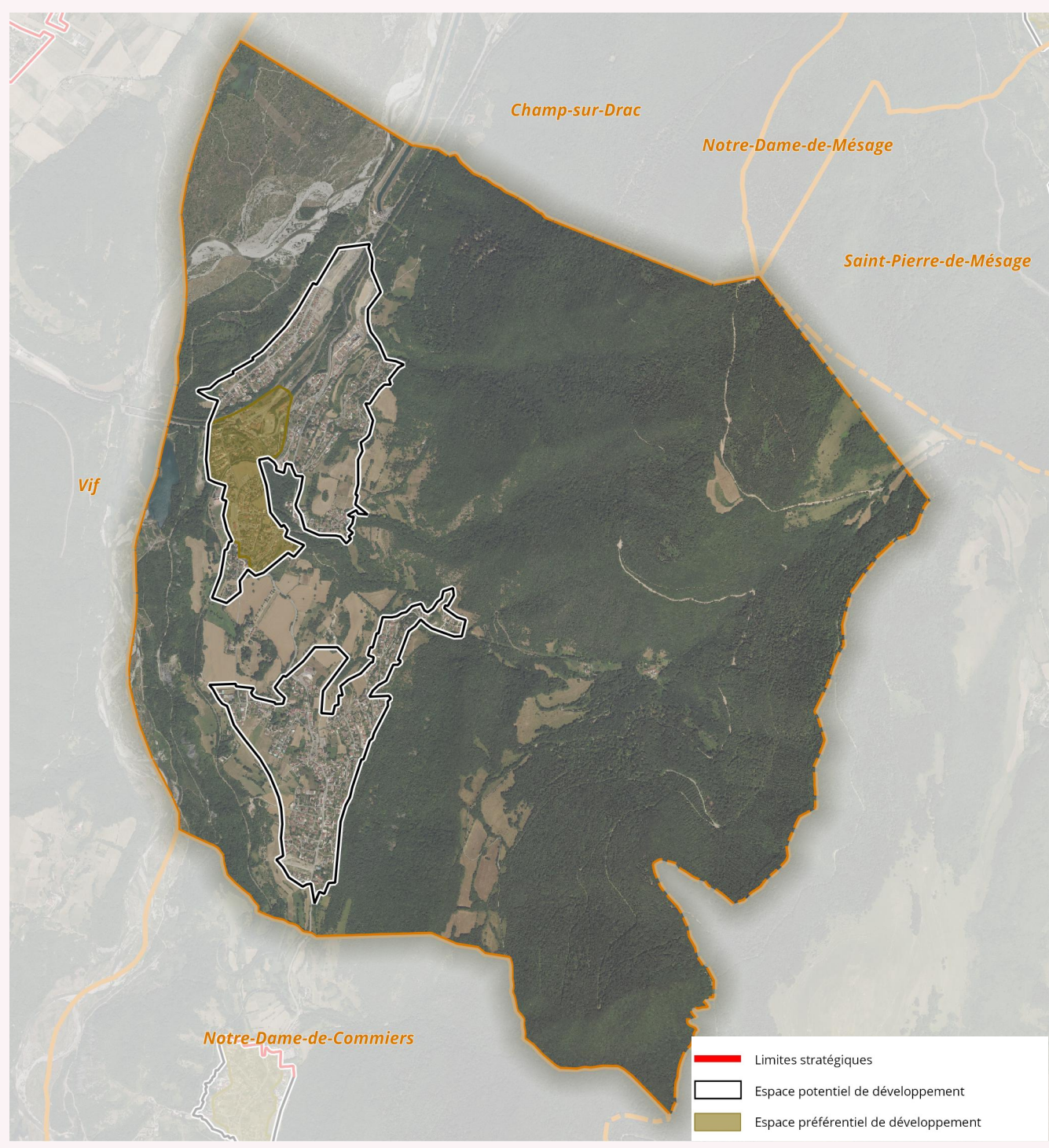
Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les **pôles d'appui** comme Saint Georges de Commiers, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini autour du centre village et de la gare en renouvellement urbain. Il correspond principalement aux zones urbaines UA2, UD1 et UD3. Il comporte également une zone AUD2 et une partie de la grande zone AU de la Gare avec des capacités d'accueil significatives de l'offre nouvelle en logements.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Saint Georges de Commiers est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui, pôles secondaires et pôles locaux.

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



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi des périmètres des ZACOM 1 et 2 délimités dans le SCoT de la grande région grenobloise. En cohérence avec leur vocation, les zones naturelles (N), agricoles (A), et d'équipement (UZ1) ont été exclues de ce périmètre.

Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 400 m² de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

Afin de conforter la polarisation des dynamiques commerciales préexistantes, les centralités urbaines commerciales s'organisent de la manière suivante :

- > Une CUC de proximité délimitée sur le quartier de la Gare de manière à inclure le tènement Monet qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain
- > Une CUC de proximité délimitée sur le centre bourg de manière à inclure les services existants et l'espace non bâti en prolongement vers la Mairie
- > Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Un niveau de linéaires est mobilisé sur Saint-Georges-de-Commiers.

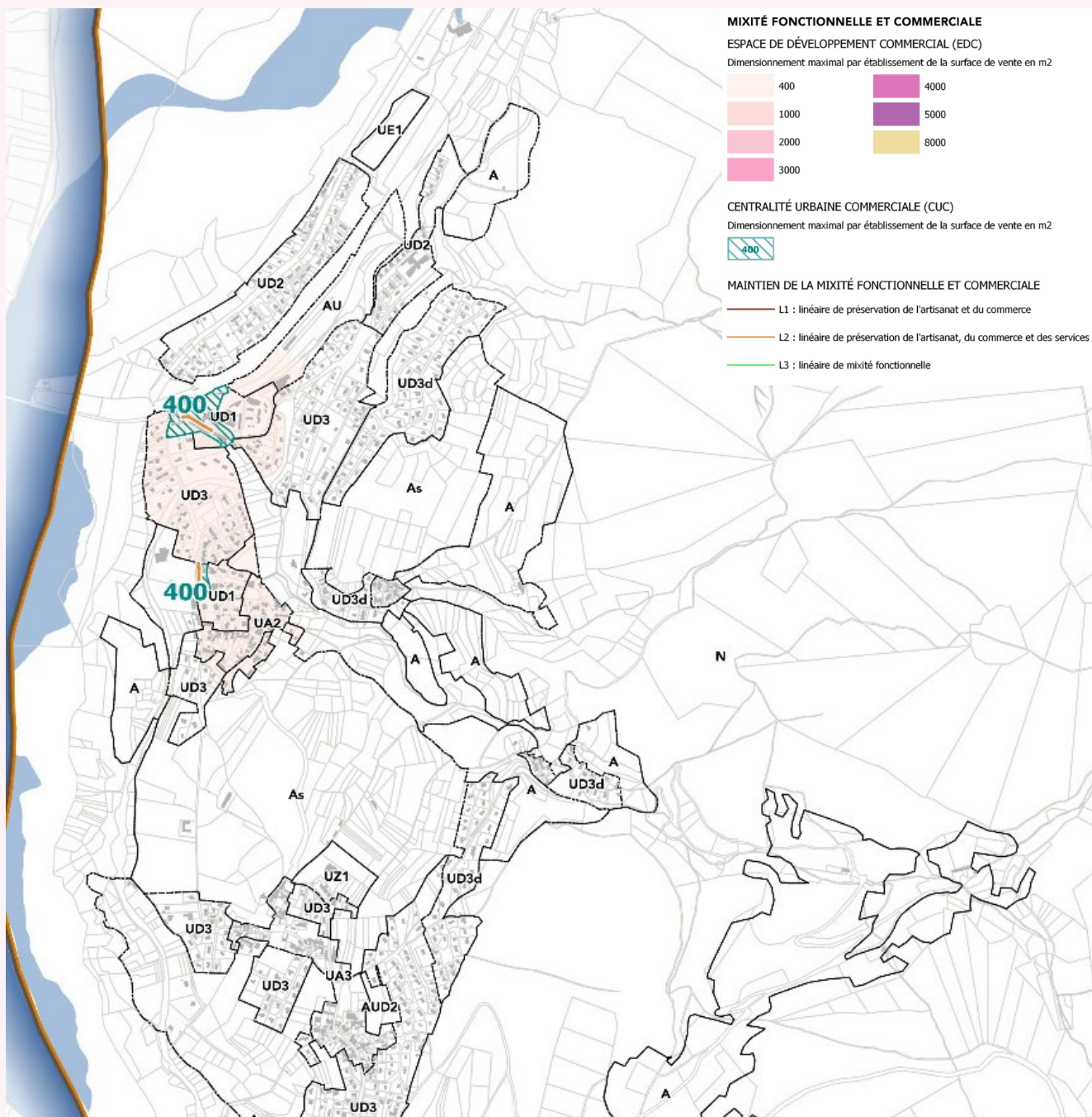
- > Les linéaires commerces, artisanat et services (L2) :

Le tracé des linéaires commerces, artisanat et services porte sur :

- Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : rue de la gare (Boulangerie et restauration) et sur le haut de la montée de la Peyrela (pharmacie, salon de coiffure, cabinet médical).
- L'anticipation de nouveaux projets dotés de rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de garantir : rue de la Mairie en prolongement du cabinet médical, rue de la gare sur le tènement Monet et sur le bâtiment de l'ancienne gare



Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS

ASSURER UN ÉQUILIBRE FAVORABLE AU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Situés à flanc de montagne et orientés principalement vers l'ouest, les deux villages de Saint Georges et Saint-Pierre-de-Commiers se sont développés distinctement sur un espace médian traversé par la route départementale et situé entre la vallée du Drac et l'espace de montagne étagé entre 500 et 1500 mètres d'altitude et composé de forêt et de quelques prairies.

Cette situation en terrasses avec des pentes douces offre des vues sur le grand paysage qui constituent l'une des qualités principales du cadre de vie. C'est l'un des facteurs d'une attractivité résidentielle considérable qui fragilise la pérennité de l'activité agricole qui a jusqu'alors façonné et entretenu le paysage sur cet espace propice à la polyculture.

Une attention tout particulière mérite donc d'être portée sur les choix de développement afin que l'équilibre favorable au bien vivre ne soit pas fragilisé par une consommation d'espace agricole excessive tel qu'observée ces dernières années.



La préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles permet aussi de maintenir la biodiversité observée en portant une attention particulière sur la préservation des axes de déplacement de la grande faune reliant le Drac à la montagne, des coupures vertes entre Notre Dame de Commiers et Saint Pierre-de Commiers, ainsi qu'entre Saint-Pierre-de-Commiers et Saint-Georges-de-Commiers, des prairies et pelouses sèches qui regorgent d'espèces remarquables, et enfin du caractère naturel des abords du Drac.

Certains éléments végétaux, comme l'arbre ci-dessus, situé dans la coupure verte entre les deux villages, constituent un patrimoine naturel qui participent avec certains éléments de patrimoine bâti à **la création de repères dans le paysage qu'il est intéressant de préserver et de valoriser pour affirmer l'identité Saint Georgeoise.**

Rappel des orientations du PADD

- 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
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité
- Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Requalifier les abords de voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée

Déclinaisons communales

- **Valoriser les espaces naturels et forestiers**, notamment le massif boisé du Connexe et les Isles du Drac
- **Conforter l'activité agricole** et prévenir l'enfrichement des coteaux
- **Maintenir les réservoirs de biodiversité et assurer leur liaison à travers les corridors écologiques**, en particulier entre la Réserve Naturelle régionale du Drac et la forêt de Connexe (3 corridors), et entre les prairies identifiées comme pelouses sèches.
- **Préserver de toute construction les trois grands espaces agricoles jouant un rôle clé dans la lecture du paysage** : Coupure verte entre Saint Georges et Saint-Pierre-de-Commiers, , prairies des Biautes, combe de Serre Giro
- **Limiter la densification des tissus bâtis sur les hauteurs de la commune** pour des raisons d'accès contraints, de risques, ou de paysage : Secteur Biautes - Bérards, montée des Guiberts, les Serres, montée des Chauvets
- **Encadrer la densification du tissu pavillonnaire** de manière à répondre aux enjeux de consommation d'espace tout en préservant ses qualités paysagères
- **Contenir les activités productives et artisanales** dans la zone dédiée à cet effet et préserver sa vocation

Traduction réglementaire

- Les espaces naturels et forestiers sont classés en **zone naturelle (N)**
- Classement en **zone agricole (A)** des espaces agricoles exploités (cultivés ou pâturés) ou en cours d'enfrichement sur les coteaux, pour assurer les conditions du maintien de leur vocation.
- Les éléments de la trame verte et bleue ne sont pas contraints et sont classés en **zone naturelle ou agricole**
- Les **pelouses sèches** dont leur préservation dépend souvent d'une activité agricole de pâturage **sont classées préférentiellement en zone agricole**
- Les pelouses sèches situées dans la partie escarpée et forestière autour du ruisseau des Guiberts sont classées en zone naturelle
- Classement en **zone agricole stricte (As)**
- Classement en **zone UD3d** (hauteur et emprise au sol réduites)
- Classement en **zone UD3** (densification possible des grandes parcelles, 60% de pleine terre minimum)
- Classement en **zone UD2** autour de l'EPHAD en cohérence avec l'existant et les projets de la commune en extension
- Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)
- Classement en **zone UE1** de la zone d'activité située en entrée de ville et dédiée aux **activités productives et artisanales**
- Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)

Déclinaisons communales

- Identifier, protéger et valoriser le patrimoine de Saint-Georges-de-Commier

Traduction réglementaire

→ Classement en **zone UA3 sur les tissus anciens** du village de Saint Georges, des hameaux des Guiberts, des Chauvets, des Sauzets et de Saint Pierre avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien

→ Protection d'une **centaine d'éléments** avec le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)**, dont 30 avec une protection de niveau 2, et 11 avec une protection de niveau 3

- **Patrimoine bâti** : 40 éléments

- Dont **16 bâti domestique ou bâti repère avec une protection de niveau 2** (la propriété Journaud et ses dépendances, la maison des Têtes, la propriété Dumoulin, le Mas des Sauzets, l'ancienne tour carrée, la maison forte, les dépendances du moulin, la chapelle Notre Dame des Autels, la gare et ses ateliers, le bureau des ingénieurs, l'ancienne tour romaine)

- Dont **11 bâti agricole, domestique, repère ou demeures bourgeoises avec une protection de niveau 3** (la ferme et le manoir des Viallets, la menuiserie Rey avec la maison d'habitation, la propriété Filhol place du Plâtre, la propriété Fulconis, l'école du Bourg, l'église et l'école de St Pierre, la tour et maison forte, le moulin).

- **Ensembles bâtis homogènes** : 2 éléments

- **Parc** : le parc d'accompagnement de la propriété Fulconis avec une protection de niveau 2

- **Espaces paysagers** : 8 éléments

- **Patrimoine de proximité** : 32 éléments dont **13 éléments de proximité avec une protection de niveau 2**

- **Ouvrages** : 4 éléments

- **Patrimoine végétal** : 13 éléments dont **1 EBC** sur cèdre de la tour

- **Patrimoine cultivé** : 2 éléments

- Mettre en valeur l'**identité de la commune** en valorisant l'entrée Nord en direction de Champ sur Drac.

→ **Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J)** pour l'aménagement paysager de l'entrée nord de la commune.



Saint-Pierre-de-Commiers, un équilibre favorable au bien vivre

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES

PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES

La commune est concernée par **des périmètres de protection des captages, sur le Connexe et dans la nappe du Drac**. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés de ces captages nécessitent une attention particulière vis-à-vis des enjeux sanitaires. Une vigilance est également de mise sur les périmètres éloignés de ces captages. Celui situé dans la Réserve Naturelle Régionale concerne l'entrée de ville depuis Champ sur Drac, jusqu'au quartier de la gare et le centre bourg de Saint-Georges-de-Commiers. La zone d'activités des îles est située dans ce périmètre. Celui des captages du Connexe concerne le hameau des Chauvets.

Comme toutes les communes de la métropole, et en particulier vis-à-vis de son réseau hydrographique, des caractéristiques du sol et de sa topographie, **Saint-Georges-de-Commiers est soumis à des risques naturels** dont la connaissance implique des précautions adaptées pour les nouvelles constructions.

Rappel des orientations du PADD

- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Renforcer la résilience des espaces localisés aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche [...]
- Réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et autres nuisances
- Développer une gestion durable des ressources

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Éviter les risques sanitaires aux abords des captages d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Périmètres et dispositions de protection des captages dans le plan de prévention des pollutions (B3)</i> → <i>Classement en zone naturelle ou agricole des périmètres immédiat et rapproché des captages situés sur Connexe et dans la Réserve Naturelle Régionale du Drac</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entretien des ruisseaux et atténuer la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Dispositions de protection dans le plan des risques naturels (B1)</i> → <i>Indications à suivre dans l'OAP risques et résilience, notamment sur les crues rapides de rivières qui sont difficilement prévisibles et peuvent impacter une part importante du tissu bâti</i>

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	237,8
Zones naturelles	1 103,9
Zones urbaines	118,9
Zones à urbaniser indicées	1,7
Zones à urbaniser strictes	7,0



2

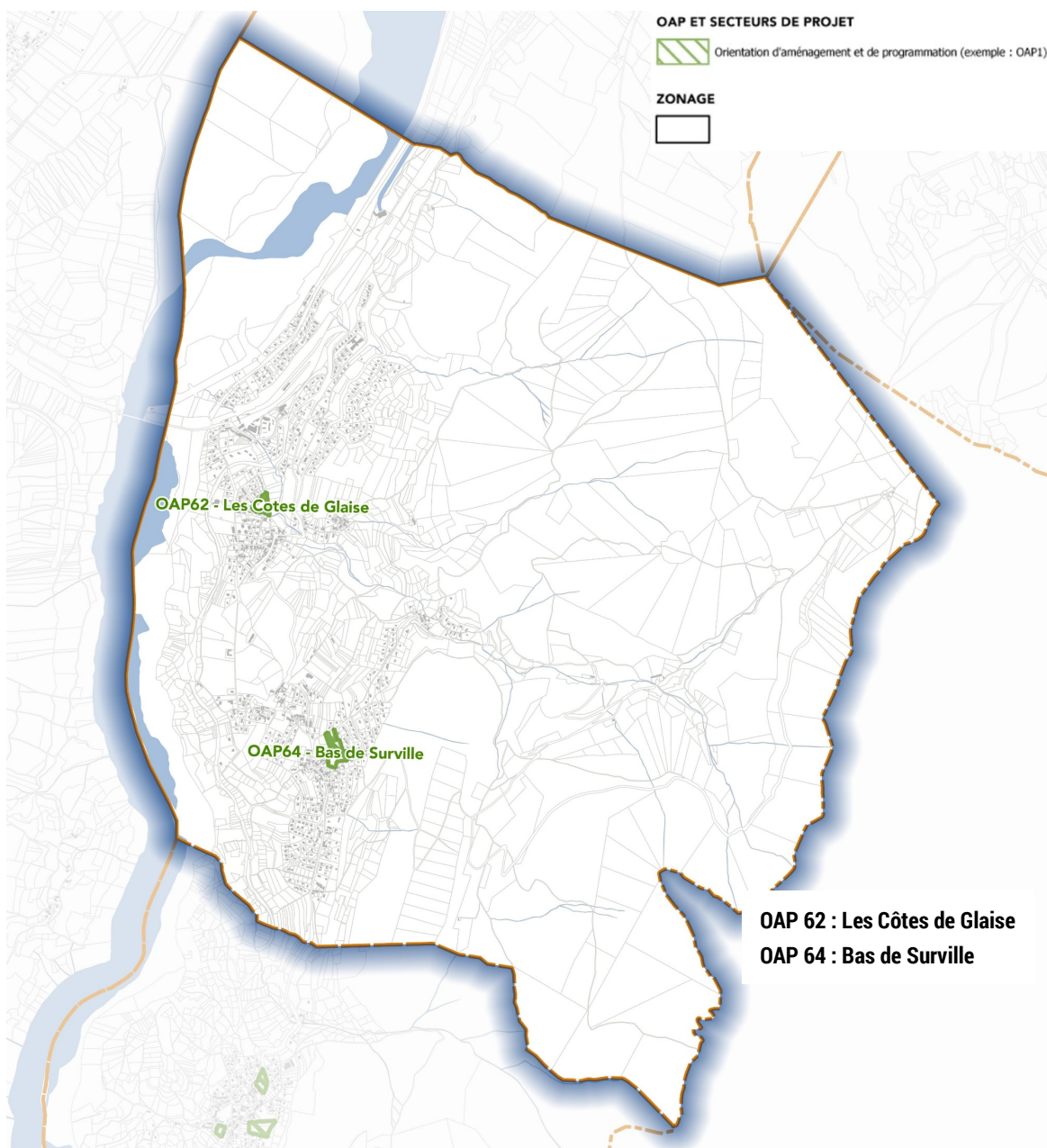
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de prioriser l'essentiel du développement de Saint-Georges-de-Commiers autour du bourg de Saint Georges et du hameau de Saint Pierre pour conforter les centralités urbaines de la commune, les sites les Côtes de Glaise, le Pré du Bil et Bas de Surville situés au cœur des zones urbaines font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour assurer une continuité et une porosité avec le tissu urbain existant et pour affirmer et valoriser le caractère patrimonial et paysager marqués des sites.

Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement du végétal dans les projets.

Localisation des secteurs de projet



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°62 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LES COTES DE GLAISE

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à proximité immédiate du cœur de bourg de Saint Georges, le secteur « Côtes de Glaise », d'une superficie d'environ 0,6 hectare profite d'une localisation attractive et stratégique à l'échelle communale car il est inscrit dans une polarité structurante. Dans la continuité du tissu ancien à proximité de l'église, le site s'ouvre sur le patrimoine bâti de la commune.

Ce tènement s'inscrit dans l'ambiance paysagère « Bourg, village et hameau ruraux » du carnet de paysage de la « Vallée du Drac et rebord du Vercors ».

Localisation du site



UN SECTEUR POSITIONNÉ À PROXIMITÉ DU BOURG ANCIEN

- TISSU BÂTI HISTORIQUE
- PATRIMOINE BÂTI REPERTORIÉ

UNE INTERFACE NATURELLE

- ESPACE FORESTIER
- COUPURE VERTE À PRÉSERVER

INSCRIT DANS UNE POLARITÉ STRUCTURANTE

- POLE STRUCTURANT
- AXE VIAIRE STRUCTURANT
- SENTIERS PIETONS

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)
- Optimiser l'offre de stationnement automobile
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment en favorisant la marche pour tous)
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

Le choix de ce site à proximité du centre-bourg permet de conforter l'urbanisation de Saint Georges en réalisant une continuité urbaine relativement dense dans un secteur à proximité de commerces, équipements et arrêts de transports en communs.

L'OAP des Côtes de Glaise permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes:



- Mettre en scène le patrimoine bâti communal
- Connecter le site à la trame piétonne communale
- Créer une interface paysagère entre espace bâti et espace naturel
- Améliorer l'accessibilité du site

Par ailleurs, ces principales dispositions sont complétées par le règlement.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°62 – CÔTES DE GLAISE






METTRE EN SCÈNE LE PATRIMOINE

-  POINT DE VUE OUVERT À MAINTENIR
-  PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

CONJUGUER AVEC LES CONTRAINTES NATURELLES

-  LISIÈRE BOISÉE À CONSERVER
-  INTERFACE PAYSAGÈRE À CRÉER
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À CONSERVER

CONNECTER LE SITE

-  CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
-  MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT EXISTANT
-  PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

L'urbanisation du site des Côtes de Glaise doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune et la seconde liée à son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à des enjeux patrimoniaux, paysagers et de maillage viaire qui nécessitent une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des aménagements par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.

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

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier tout en valorisant les spécificités patrimoniales et paysagères de l'ancien centre bourg de Saint Georges.**

Règlement <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 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. → Site compris dans un secteur de mixité sociale pour la construction de logements locatifs sociaux
---	--

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Mettre en scène le patrimoine bâti communal

Le site profite d'une situation privilégiée s'ouvrant largement sur un ensemble de bâti patrimonial au cœur du bourg ancien. Cet ensemble est composé de l'Église Saint-Georges et de bâti de caractère l'accompagnant et est implanté sur un replat. L'enjeu de la préservation de cônes de vues sur le patrimoine est primordial car elles sont masquées par les habitations. Les principales vues affirmées sur cet ensemble patrimonial sont offertes depuis la RD529 car en position dominante du bourg.

La montée des Campanules marque une forme de mise en scène du bâti patrimonial dont s'inspirer. Une vue structurante marque une progression visuelle depuis le bas de la rue vers l'ancienne menuiserie Rey. Cette vision en contreplongée du bâti patrimonial le valorise et accompagne la séquence spatiale de cheminement piéton d'un point bas à un point haut de la rue.

- > **Le futur projet devra participer à la qualité des abords immédiats du monument de l'église et à la mise en valeur de son statut de repère dans la silhouette bâtie communale par un aménagement paysager spécifique.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant d'intégrer la qualité patrimoniale du bourg ancien dans l'aménagement du site.**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → La mise en valeur des éléments identifiés comme bâti patrimonial communal se fera par le maintien d'une vue structurante. Depuis l'entrée basse du site, le projet organisera une forme de progression visuelle vers ces édifices telle qu'observée à proximité immédiate du secteur d'étude. Cette continuité visuelle s'accompagnera de même d'une continuité spatiale.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : un point de vue ouvert et des perméabilités visuelles à maintenir.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément les dispositions générales du règlement écrit prescrivent que : « Les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. » (Article 5.4)

Connecter le site à la trame piétonne communale

La multiplication d'impasses dans le contexte proche du secteur renforce la difficulté d'accès et précise l'enjeu d'inscrire le site dans le maillage piéton communal. La définition de trois emplacements réservés renforçant les connexions piétonnes est à prendre en compte.

- > Il est nécessaire de connecter le site au tissu urbain existant en créant un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés
- > L'OAP précise les conditions permettant de connecter le site à la trame piétonne communale.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La définition d'un axe piéton structurant longeant le bois en partie Est du secteur permettra de maintenir cette perspective ouverte sur le patrimoine. Cette continuité piétonne reliera le point d'accès existant en point « bas » du site, depuis la rue des Terrasses à un second accès à définir en point « haut » dans le prolongement de la montée des Campanules. → Le prolongement et l'articulation futurs de la venelle avec la rue de la Chapelle justifie la nécessité d'ouvrir le site en ce point « haut ». Le secteur d'étude deviendra un trait d'union entre le nouveau lotissement de la Peyrela et la future requalification du quartier de gare avec le bourg ancien consolidé. → Le cheminement créé connectera également le site à la trame bleue communale, par la rue des Terrasses menant au nouveau cheminement piéton longeant le ruisseau des Guiberts.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure une continuité piétonne à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit deux emplacements réservés (ER) pour créer un maillage piéton vers le bourg ancien et un ER depuis la rue des Côtes de Glaise joignant le cheminement le long du ruisseau des Guiberts et la rue des Condamines.

Créer une interface paysagère entre espace bâti et espace naturel

Le site est intégralement occupé par une prairie et longé à l'Est par un coteau boisé. Cette lisière boisée compose son interface naturelle et participe à la construction de la ligne d'horizon du site.

Le terrain présente une légère pente marquant naturellement une progression vers le bourg ancien et le patrimoine bâti.

Le site s'inscrit dans du tissu pavillonnaire qualifiant deux de ses interfaces et dont les axes de cheminement sont bordés de jardins individuels. Ce maillage végétal rythme le parcours piéton et souligne des cadrages ponctuels sur les massifs environnants. Au contraire, le tissu du bourg ancien laisse place à de larges étendues jardinées faisant office d'espace de transition « public/privé » entre la rue et les habitations.

Dans le prolongement de la montée des Campanules, une venelle illustre la manière dont un cheminement crée un « entre-deux » entre espace bâti et espace ouvert en privilégiant l'usage de dispositifs paysagers (talus enherbé, haie d'arbustes variés) et maintenant de la transparence (clôtures légères) à celui de limites opaques et continues (palissades, murets maçonnés, etc.).

Un aléa faible de glissement de terrain est identifié le long du bois.

Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné de captage des eaux de Grenoble.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère et la structure urbaine existante.
- > L'OAP expose les conditions permettant une valorisation du tènement par des aménagements paysagers qualitatifs permettant de traiter les lisières du site.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La conservation et la valorisation de la lisière boisée sera permise par un aménagement paysager qui accompagnera le cheminement piéton créé. Cet espace ouvert au contact de l'espace naturel assurera la transition bâti/non bâti en évitant d'en marquer la limite franche et de préserver une large emprise jardinée d'un seul tenant, rappelant le caractère rural du bourg ancien. → L'usage de dispositifs paysagers permettant de marquer les limites de propriété est à privilégier. La végétation ne cherchera pas à clore la parcelle mais à en suggérer les limites sous forme de « filtre », par exemple par l'implantation de bosquets ponctuels, de haies bocagères poreuses, etc qui présentent de la transparence vers les paysages naturels. → Cet espace paysager sera pensé comme une interface active qui permettra une certaine multifonctionnalité où se développeront des espaces collectifs, communs : jardins partagés, espace d'agrément accompagnant la promenade. → Des surfaces jardinées viendront pénétrer les habitations pour maintenir des perméabilités visuelles sur les massifs à l'Ouest et à l'opposé sur le coteau boisé surplombant le site à l'Est. → L'aménagement de l'interface paysagère permettra la prise en compte de l'aléa faible de glissement de terrain identifié sur le site le long du bois. → Les principes de gestion des eaux pluviales devront être définis de manière cohérente avec la situation du site dans le périmètre éloigné de captage des eaux de Grenoble.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : la lisière boisée et la trame végétale à conserver ainsi que l'interface paysagère à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Il est rappelé que le secteur d'OAP est en partie concerné par un aléa de glissement de terrain dans la carte des aléas dont les dispositions réglementaires sont inscrites dans le volet risque du règlement.

Améliorer l'accessibilité du site

Le site bénéficie d'une localisation à proximité immédiate des pôles civique et d'équipements communaux et profite d'une bonne desserte étant à moins de 300 mètres d'un transport structurant.

À l'échelle communale, il est accessible en deux points, depuis la montée des Campanules et depuis la rue des Terrasses.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès permettant une ouverture du site sur les quartiers alentours.
- > L'OAP définit un maillage viaire favorisant la perméabilité des tissus urbains.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Deux accès véhicules seront organisés depuis la rue des Terrasses et depuis la montée des Campanules. → Des aires de stationnement viendront s'inscrire dans l'interface active afin d'en diminuer l'impact visuel. Ces poches de stationnement seront positionnées de manière privilégiée en entrée de site dans l'objectif de limiter l'emprise de voirie.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure les principes d'accès véhicules à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, concernant le stationnement, dans les dispositions générales du règlement écrit il est prévu qu'au moins 30% de la surface soit dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°64 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET BAS DE SURVILLE

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Bas de Surville », d'une superficie d'environ 1ha, est situé dans la continuité du bourg ancien à proximité de l'Eglise, patrimoine bâti historique. L'aménagement de ce site sera orienté en cohérence avec deux projets communaux visant à conforter le pôle de vie de Saint Pierre par un aménagement de la place principale du bourg ainsi que la création d'un plateau sportif ludique à proximité des écoles situées au Nord du hameau de Saint-Pierre.

Localisation du site



UN SECTEUR AU COEUR DU TISSU URBANISÉ

- TISSU URBANISÉ
- ESPACE AGRICOLE
- ESPACE FORESTIER
- COUPURE VERTE

POSITIONNÉ EN CONTINUITÉ DU BOURG ANCIEN

- TISSU BÂTI HISTORIQUE
- SITE «BAS DE SURVILLE»
- PATRIMOINE BÂTI REPERTORIE

UNE CENTRALITÉ À CONFORTER

- POLE STRUCTURANT
- SECTEURS D'OAP
- AXE VIAIRE STRUCTURANT
- SENTIERS PIETONS



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)
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment en favorisant la marche pour tous)
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

Le choix de ce site à proximité de la place principale de Saint Pierre et des équipements permet le confortement du hameau.

L'OAP Bas de Surville permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes:

- Organiser le site en deux entités
- Connecter le site à son environnement
- Préserver la trame paysagère existante

Par ailleurs, ces principales dispositions sont complétées par le règlement.

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°64 - BAS DE SURVILLE



SOULIGNER LE PROFIL TOPOGRAPHIQUE DU TERRAIN

- PRINCIPE D'ORGANISATION DE CONSTRUCTION OUVERTES SUR TERRASSE JARDINÉE SOUTENUE PAR UN MURET
- PRINCIPE D'ORGANISATION DE CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR ESPACE JARDINÉ
- MURET

PRÉSERVER LA TRAME PAYSAGÈRE EXISTANTE

- ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- ARBRES MARQUANT L'ENTRÉE DU SITE À CONSERVER
- LISIÈRE À TRAITER

CONNECTER SPATIALEMENT ET VISUELLEMENT LE SITE

- VUES ADJACENTES À PRÉSERVER
- PERCEES VISUELLES À MAINTENIR
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULAIRE À CRÉER
- PRINCIPE D'AIRES DE STATIONNEMENT À AMÉNAGER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

La récente réalisation d'une extension de l'école de Saint Pierre et le réaménagement de la place de Saint Pierre en cours d'étude montre une volonté de la commune de développement de ce hameau. L'ouverture à l'urbanisation du tènement Bas de Surville de 1 hectare permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement du hameau de Saint Pierre et permet de favoriser les continuités urbaines à l'intérieur du hameau. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des aménagements intérieurs par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

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

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier tout en valorisant les spécificités patrimoniales et paysagères du hameau de Saint Pierre.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 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.
- Site compris dans un secteur de mixité sociale pour la construction de logements locatifs sociaux

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Organiser le site en deux entités

Le secteur se situe à l'interface de deux tissus distincts : un tissu lâche caractéristique de l'habitat pavillonnaire et un tissu dense caractéristique du bourg ancien. La faible pente du terrain souligne la perspective plongeante sur l'Église du bourg ancien, s'ouvrant depuis le cœur du site.

Il est positionné dans la continuité de la place du bourg qui va être requalifiée en espace de convivialité par un projet d'aménagement paysager.

Un système de murets structure aujourd'hui la place de l'Église et ses abords sous forme de terrasses successives. Ces dispositifs sont en partie conservés dans le projet d'aménagement de la place et confortés par de nouveaux murs venant affirmer la lecture du profil topographique de ce périmètre.

La façade Est du site s'ouvre de toute sa longueur sur des jardins individuels bordés d'une clôture transparente. La mise à distance / l'intimité de ces espaces extérieurs privatifs sera à prendre en compte.

Le tènement est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Des prescriptions seront donc à observer.

- > **L'aménagement du site doit être prévu, sous couvert de la protection patrimoniale de l'Église de Saint Pierre, en cohérence avec le tissu existant et la topographie du site.**
- > **L'OAP précise les principes d'implantation du bâti ainsi que le traitement des espaces végétalisés en fonction des ambiances paysagères différenciées du site.**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le projet sera organisé en deux entités aux sensibilités paysagères différentes et complémentaires.</i> → <i>L'usage de dispositifs de murets permettra d'établir un langage commun entre le contexte existant, le projet de requalification de la place à venir et le futur aménagement du secteur d'étude.</i> → <i>En partie « haute », trois terrasses végétalisées assises sur des murets structurent et soulignent le profil topographique du terrain, en offrant des jardins aux futures habitations. Cette implantation en belvédère permettant d'apprécier le paysage proche et lointain rappellera la configuration des lotissements pavillonnaires environnants étagés dans la pente.</i> → <i>En partie « basse », l'implantation du bâti sur un muret aligné sur la rue sera conforme au contexte du bourg ancien et participera à la qualification de la rue de l'Église. Ces futures constructions s'ouvriront sur un cœur jardiné propice à la rencontre habitante.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figure : les principes de constructions ouvertes sur une terrasse jardinée soutenue par un muret et d'organisation des constructions ouvertes sur un espace jardiné ainsi qu'un principe de muret en front de rue (rue de l'Église).</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément le règlement écrit et graphique de la zone AUD2 permet l'implantation en limite séparative ou selon un recul de H/2 avec une hauteur de 10m au faitage.</i> → <i>Il prévoit également 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées.</i> → <i>Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage ». (Article 5.1)</i>

Connecter le site à son environnement

Le site bénéficie de trois accès potentiels. Depuis la montée des Chauvets le site se découvre par deux accès confinés; une venelle étroite bordée de part et d'autre d'une haie haute et un passage longé par un alignement d'arbres résineux visibles depuis les contrebas de la place. Un troisième accès dans la continuité du bourg ancien se situe en point bas du site depuis la rue de l'Église. Un emplacement réservé pour une aire de stationnement à l'arrière de l'Église s'inscrit dans le prolongement du secteur d'étude. La hiérarchisation de ces accès peut permettre une distinction entre accès piétons et véhicules.

La nature contrainte de ses accès confère au site un caractère confidentiel, l'étroitesse des passages dessinant une transition progressive « public/privé » à préserver.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site, de préfigurer l'emplacement des cheminements et de travailler sur l'insertion qualitative des stationnements.
- > L'OAP précise les conditions permettant de structurer les accès, les stationnements, les porosités à l'intérieur du site.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Deux accès véhicules seront créés. En pointe Est, depuis la montée des Chauvets, la création d'un accès permettra de tirer profit de la configuration longitudinale du passage existant. Un second accès depuis la rue de l'Église en point bas du site s'inscrira dans la continuité du bourg ancien. → Un principe de traversée du site en sens unique permettra de limiter l'emprise de voirie au sein du secteur. Il s'organisera de manière privilégiée par un point d'entrée en partie haute et un point de sortie en partie basse. → L'organisation du stationnement sera concentrée en poches réparties sur le site pour favoriser une meilleure intégration paysagère en tirant parti des structures végétales existantes et à projeter. Cette organisation permettra de limiter l'emprise de voirie et de préserver le caractère confidentiel du site. → Une continuité piétonne principale traversera le site d'un point « haut » à un point « bas ». Cette continuité spatiale sera appuyée par le maintien de percées visuelles le long du parcours piéton. (vue structurante sur l'Église du bourg ancien et perméabilités visuelles depuis l'intérieur du site vers la montée des Chauvets).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : les percées visuelles à maintenir, les vues adjacentes à préserver, une continuité piétonne et les principes d'accès à créer et le principe d'aire de stationnement à aménager.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, concernant le stationnement, dans les dispositions générales du règlement écrit il est prévu qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur.

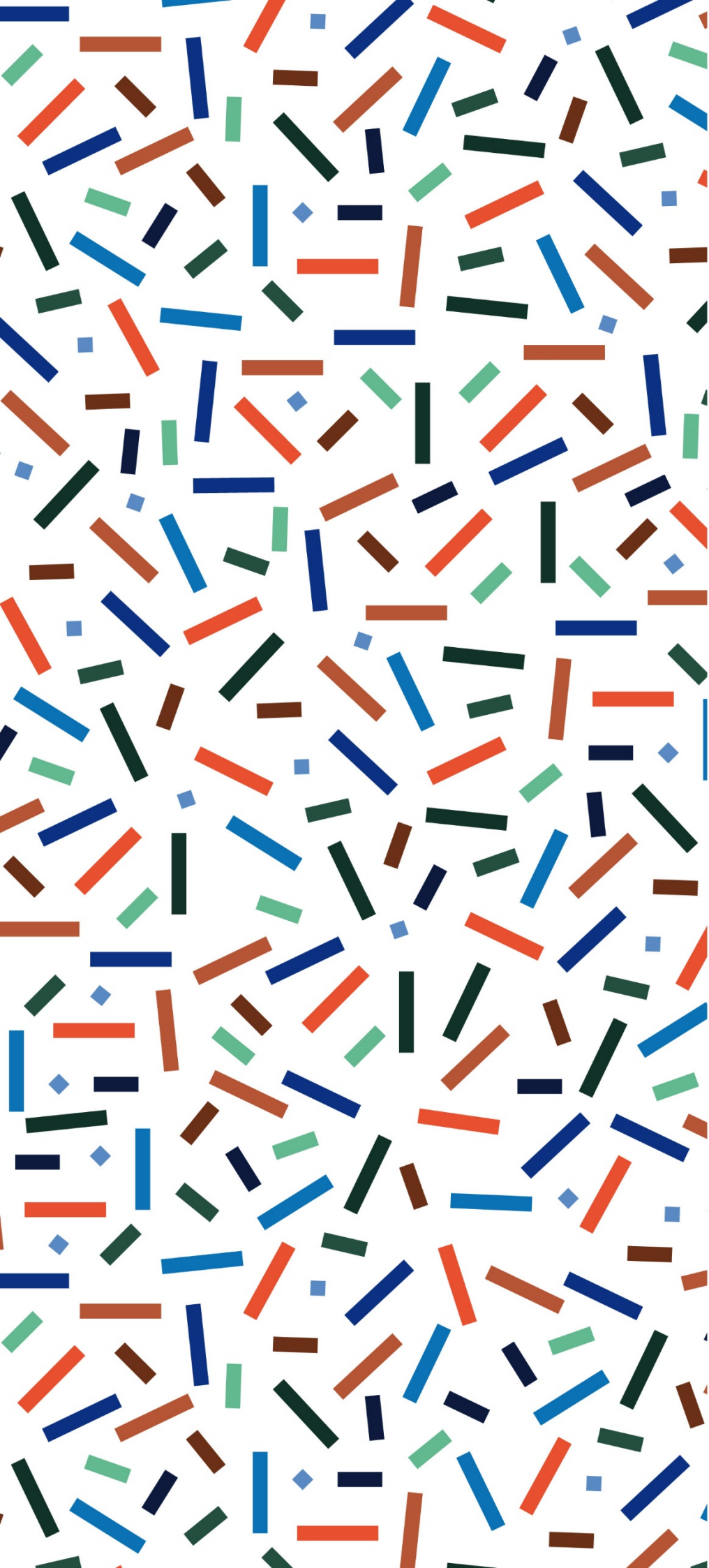
Préserver la trame paysagère existante

La trame verte existante, soulignant les limites parcellaires, organise le site en deux entités. En partie « haute », une haie centrale articule un jardin familial et une prairie. En partie « basse », une surface initialement boisée est connectée au bourg et circonscrite/couronnée par des arbres dont l'intérêt de conservation est à évaluer. Deux arbres remarquables en entrée basse du site marquent un seuil entre la rue et l'espace à aménager. Des lisières végétales consolidées constituent des filtres naturels/limites naturelles préservant l'intimité des maisons voisines situées au Sud du secteur d'étude.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère structurante qui caractérise le site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de conserver le caractère végétal du site.

OAP	<i>Écrit</i>	<p>→ Les sujets remarquables marquant les différents points d'entrée du site seront conservés:</p> <ul style="list-style-type: none"> · L'alignement d'arbres résineux qualifiant la façade Ouest du site et servant de mise à distance du futur habitat avec la maison individuelle attenante en projet · Les deux arbres participant à la caractérisation de l'entrée « basse » du site <p>→ Les lisières végétales seront préservées et constitueront des écrans naturels entre habitations existantes et celles à venir.</p>
	<i>Graphique</i>	<p>→ Sur le schéma de l'OAP figure : les alignements d'arbres et les arbres marquant l'entrée de site à conserver, les trames végétales à conserver si un intérêt est démontré ainsi que les lisières à traiter.</p>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<p>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</p>





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