



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE VIZILLE



**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.

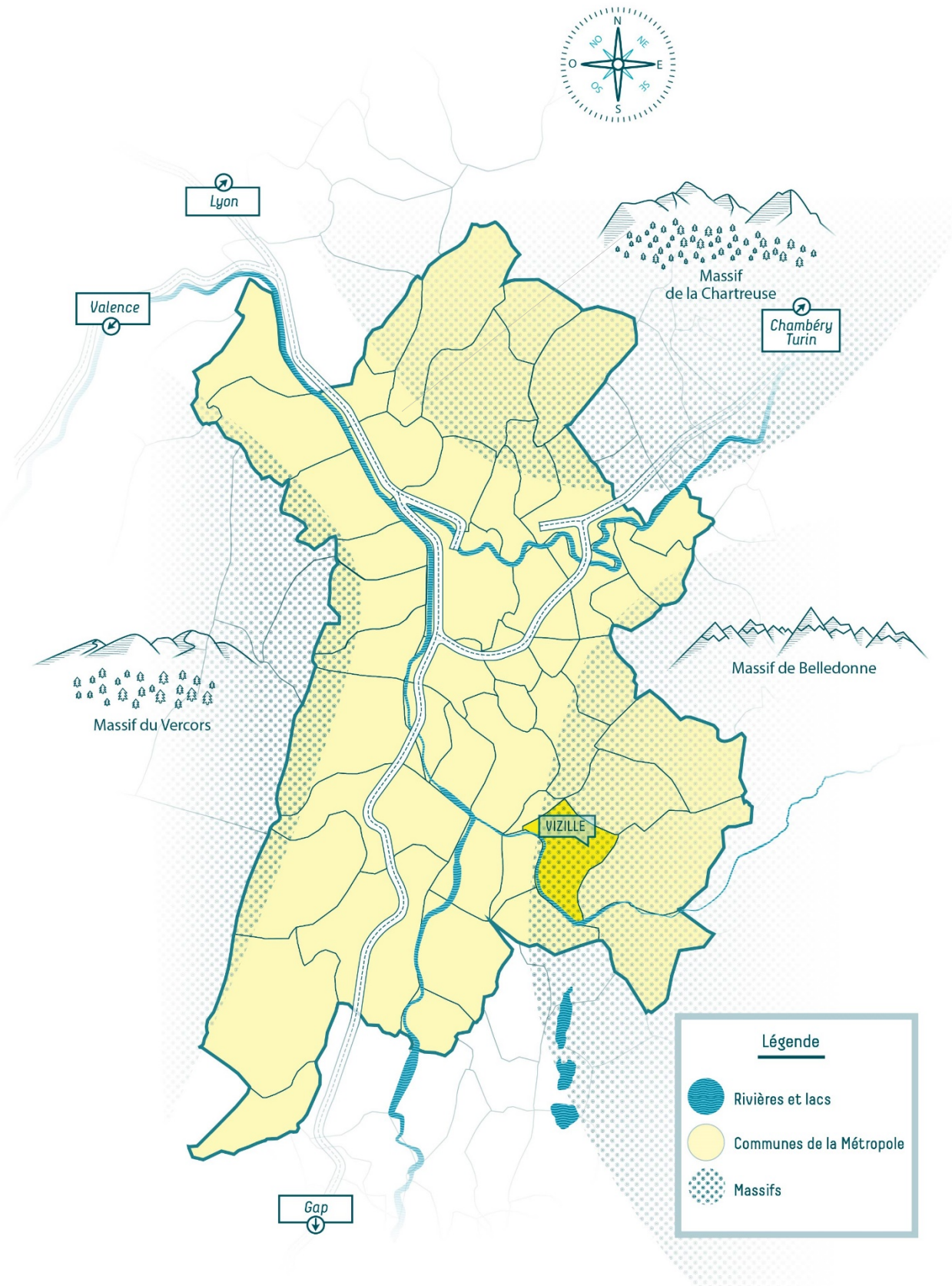
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 7 468 Vizillois  
Superficie : 1 079 hectares  
Densité : 692 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 268 m à 1 016 m

**Pôle principal** du Sud grenoblois dans le SCoT GREG  
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)  
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



# 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
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	22
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	26
POUR UNE MÉTROPOLE APAISÉE ASSURANT UNE MOBILITÉ EFFICACE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES	28
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	30
PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE	32
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ, DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	35
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT 38</b>	
INTRODUCTION GÉNÉRALE	39
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°94 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CHEMIN DU MAS »	40



# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

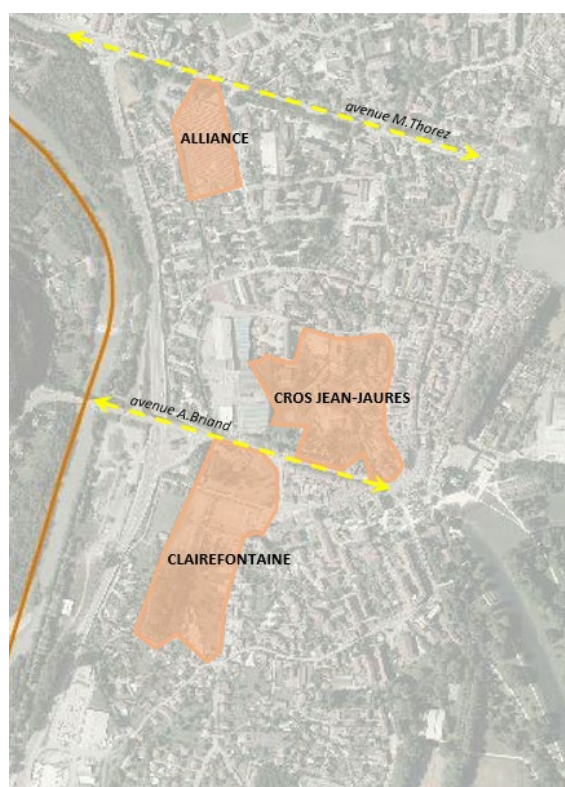
## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans le cadre de la politique métropolitaine, Vizille fait l'objet d'un plan-guide visant à mettre en œuvre un projet urbain d'aménagement et de requalification, prioritairement dans le centre-ville. L'ambition affichée est de conforter Vizille dans son rôle de centralité métropolitaine, en lui redonnant un rayonnement à l'échelle du Grand Sud, notamment à travers 3 sites de renouvellement urbain : Alliance, la friche Cros-Jean Jaurès et la friche Clairefontaine.

Des réflexions sont également en cours sur la requalification des espaces publics (piétonisation, valorisation du patrimoine...) avec l'opération « cœur de ville cœur de Métropole ». L'objectif, en lien avec la stratégie de redynamisation commerciale est de conforter en priorité le commerce de proximité, réduire la vacance et capter les flux touristiques.

### Rappel des orientations du PADD

- Redynamiser en priorité le commerce vizillois, autour du centre-ville marchand dense, proposant une offre commerciale et de services de proximité et de destination
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la Métropole
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes d'espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- 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
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires ruraux et montagnards



Centre-ville de Vizille : 3 opérations majeures de renouvellement urbain

## CONFORTER LE CENTRE-VILLE ET PROMOUVOIR DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Compte tenu du risque inondation, les possibilités d'extension de l'urbanisation à Vizille sont très contraintes. Dans ce contexte, mais aussi dans une perspective de limitation de la consommation d'espace et de mise en œuvre du projet de centralité vizilloise, des opérations de renouvellement urbain vont voir le jour, notamment à l'emplacement d'anciennes friches industrielles. Elles sont situées à dans le centre-ville (équipements, transports collectifs) dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT.

### Déclinaisons communales

- Préserver l'armature historique du centre-ville de Vizille par des règles adaptées
- Prendre en compte les secteurs d'habitat collectif existants et en permettre l'évolution :
  - Rue du colonel Manhes
  - Avenue A.Briand

### Traduction réglementaire

- *Classement du centre-ville en zone UA2, à vocation de confortement du centre historique. La règle de hauteur s'applique différemment selon les secteurs :*
  - *Pour les éléments repérés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 (avenue du Général de Gaulle), la règle de hauteur est définie en application du règlement patrimoine*
  - *Pour le secteur autour de l'avenue Jean Jaurès la règle de hauteur est fixée au plan des formes urbaines : hauteurs D2 en cohérence avec l'existant soit 14 m (p 14)*
- *Classement en zone UC2, habitat collectif (type R+4)*
- *Classement en zone UC3, habitat collectif (type R+3)*

### > FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE

- **Permettre sur la friche Alliance la mise en œuvre d'une opération mixte** comportant du logement, une moyenne surface commerciale et un équipement collectif (centre médico-psychologique)
  - *Classement en zone UC3, zone urbaine mixte à vocation d'accueil de l'habitat collectif (type R+3)*
  - *Délimitation au plan des formes urbaines : hauteur D2 d'un secteur au sein duquel une règle de hauteur alternative est fixée en cohérence avec le projet validé soit 17m (p 14)*
  - *Délimitation à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une centralité urbaine commerciale (CUC) à l'emplacement de la moyenne surface commerciale*
- **Créer les conditions pour l'aménagement d'un nouveau quartier sur le site de la friche Cros / Jean-Jaurès**, regroupant des fonctions mixtes (habitat, activités, équipements et espaces publics). Implanté au cœur du centre-ville et majoritairement sous maîtrise publique, ce site offre un potentiel de renouvellement urbain stratégique pour l'avenir de Vizille
  - *Classement en zone UC2, zone urbaine mixte à vocation d'accueil de l'habitat collectif (type R+4). Le front bâti rue J. Jaurès est classé en zone UA2 en cohérence avec le caractère du bâti*
  - *Mise en place d'un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (p 10)*



## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

- **Créer les conditions pour aménager à terme le site Clairefontaine**, sous réserve de la révision du PPRi Romanche. Le secteur est équipé en limite, mais actuellement inconstructible du fait du risque inondation. L'inconstructibilité pourrait potentiellement être levée à terme sur ce site maîtrisé majoritairement par Grenoble-Alpes Métropole

→ *Classement en zone à urbaniser (AU). L'ouverture de la zone est conditionnée à la révision du PPRi Romanche et au raccordement par les réseaux*

### > LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

- Limiter l'extension urbaine pour favoriser le réinvestissement du centre-ville
- **Permettre la densification qualitative des tissus les mieux desservis en transports collectifs** le long de l'avenue M. Thorez, principal axe de transports collectifs (2 lignes Flexo et 4 lignes Transisère)

→ *Définition de la zone urbaine au plus près de l'existant*

→ *Un périmètre d'intensification urbaine (F2) a été défini de part et d'autre de l'avenue. Il est délimité à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E (p 11)*

### > CONFORTER LES FONCTIONS DU CENTRE-VILLE

- Favoriser le maintien des commerces existants et offrir la possibilité d'en implanter de nouveaux
- Veiller aux équilibres commerciaux entre le centre et la périphérie
- **Identifier et préserver les rez-de-chaussée commerciaux**, notamment autour de la place du château, en cohérence avec la stratégie de redynamisation commerciale
- Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité et conforter les équipements en place

→ *Délimitation à l'atlas des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, d'une centralité urbaine commerciale sur le centre-ville « élargi » et d'un espace de développement commercial sur la ville agglomérée (p 13)*

→ *Classement en zones économiques dédiées de Cornage et Messidor*

→ *Délimitation au plan des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires à préserver (p 13)*

→ *Les équipements publics et collectifs sont autorisés en zone urbaine*

→ *Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées en zone urbaine mixte*

## PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES SECTEURS PÉRIPHÉRIQUES AU NORD ET AU SUD DU CENTRE-VILLE

Le secteur des Mattons au Nord de l'avenue Maurice Thorez regroupe principalement des opérations de logements (collectifs, individuels), des équipements dont le Collège, ainsi que quelques commerces et services.

La partie Sud du centre-ville accueille de l'habitat de plus faible densité, le stade et le lycée. Globalement, les possibilités d'évolution de ces tissus sont plus faibles qu'en centre-ville, néanmoins, l'habitat et les activités en place doivent pouvoir évoluer.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les secteurs d'habitat collectifs existants et en permettre l'évolution :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Avenue M. Thorez et rue du 8 mai 1945</li> <li>· Rue de la grande Vigne</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UC2, habitat collectif (type R+4)</li> <li>→ Classement en zone UC3, habitat collectif (type R+3)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accompagner la densification qualitative des Mattons</b> pour les secteurs les plus proches des arrêts de transports collectifs et des équipements</li> <li>▪ <b>Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques</b> : au Nord des Mattons, à droite de l'avenue Gabriel Péri et au Sud du centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD2, à vocation de densification de l'habitat</li> <li>→ Classement en zone UD3, des secteurs présentant une capacité d'évolution limitée</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer les conditions permettant le maintien des commerces et services existants dans le secteur des Mattons par la mise en place d'une centralité urbaine commerciale (CUC)</li> <li>▪ Identifier et préserver les rez-de-chaussée commerciaux rue du 8 mai 1945</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une CUC sur les Mattons (p 13)</li> <li>→ Mise en place d'un linéaire commerces et services sur les rez-de-chaussée commerciaux existants (p 13)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité et conforter les équipements en place</li> <li>▪ Permettre la réalisation d'une nouvelle caserne de Gendarmerie (30 logements environ) sur le secteur du Chaudon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le Collège au Nord, le lycée au Sud et la Locomotive à l'entrée Est du centre-ville sont classés en zone UZ1, à vocation de confortement des équipements en place</li> <li>→ Mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière aux Enversins</li> <li>→ Classement du Chaudon en zone UZ1, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics</li> </ul> <p><i>Cette même zone est également repérée au plan de prévention des pollutions B3, au titre de l'article R151.34 du Code de l'Urbanisme soumettant l'urbanisation à condition, compte tenu de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du captage de Pré Grivel</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter strictement la constructibilité dans les secteurs urbanisés soumis à des aléas naturels forts au Nord des Mattons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD4, dans laquelle seules sont autorisées la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants</li> </ul>

## CONFORTER LA CENTRALITÉ DE PROXIMITÉ DU PÉAGE

En dehors du centre-ville, le long de la RD1091 en direction de la vallée de l'Oisans, Vizille bénéficie d'une centralité de proximité : le Péage, qu'il convient de conforter. Cette entité située sur un axe de passage très fréquenté offre quelques commerces et services de proximité, indispensables aux habitants de la partie Sud du territoire communal et des communes avoisinantes (Saint-Pierre-de-Mésage, Séchilienne).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le caractère historique du Péage</li> </ul>	<p>→ Classement en zone UA2, à vocation de confortement de la structure historique du village</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer les conditions permettant le maintien des commerces de proximité existants</li> </ul>	<p>→ Délimitation à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, d'une centralité urbaine commerciale autorisant l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher (p 13))</p> <p>→ Délimitation d'un linéaire commerces et services avenue du Maquis de l'Oisans (p 13)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prendre en compte le secteur d'habitat collectif</b> « cité du Grand Trou », pour en permettre l'évolution</li> </ul>	<p>→ Classement en zone UC2 de l'opération d'habitat collectif</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner la densification qualitative du Péage</li> </ul>	<p>→ Classement en zone UD2, à vocation de densification du secteur d'habitat situé de part et d'autre du canal EDF</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques</li> </ul>	<p>→ Classement en zone UD3, des secteurs présentant une capacité d'évolution limitée entre la RD1091 et la rue de la Rochette</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Échelonner dans le temps l'ouverture de la zone d'urbanisation future située à l'extrémité Sud du Péage, en cohérence avec les capacités d'équipement (réseaux)</li> </ul>	<p>→ Classement en zone AU (à urbaniser) à vocation d'ouverture à l'urbanisation à terme, par procédure d'évolution du PLUi</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter strictement la constructibilité dans les secteurs urbanisés soumis à des aléas naturels forts, entre la Romanche et la RD1091</li> </ul>	<p>→ Classement en zone UD4, dans laquelle seules sont autorisées la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants</p>

## ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION MESURÉE DES HAMEAUX

Vizille a connu un développement résidentiel qui tend à diluer les franges de l'urbanisation des principaux hameaux : Les Allas, Les Corniers et Le Mas. Aussi, en cohérence avec les orientations du PLUi métropolitain, il convient de permettre une meilleure densification à travers des formes bâties plus variées et plus compactes, dans les limites fixées par le SCoT, tout en s'assurant d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans les tissus existants.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le cœur historique du hameau des Corniers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UA3, à vocation de confortement du hameau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner la densification qualitative en périphérie des hameaux des Corniers et du Mas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD2, à vocation de densification des secteurs d'habitat plus récents</li> <li>→ Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation chemin du Mas (OAP 94)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la densification du secteur pavillonnaire des Allas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD3, de ce secteur présentant une capacité d'évolution limitée au regard de la proximité de la plaine du Plan (enjeux agricoles, zones humides et aléas)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les conditions du maintien du centre aéré et du parc qui lui est associé dans le hameau des Corniers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UV à vocation de parc équipé, afin de maintenir le caractère de parc tout en permettant à l'équipement en place d'évoluer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la mise en œuvre d'une opération de logements en « dent creuse », à vocation de diversification de l'offre en logements dans le hameau du Mas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone à urbaniser AUD2, pour permettre une opération d'ensemble à vocation de logements, couverte par une OAP dans une recherche d'optimisation de l'espace et d'insertion qualitative</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ménager les coupures d'urbanisation entre les différents hameaux route d'Uriage, en cohérence avec les limites stratégiques du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Qualification des « limites intangibles » à l'urbanisation entre les espaces agricoles et les secteurs urbanisés et/ou urbanisables par un classement en zone agricole (A) entre le Mas et les Corniers, entre les Corniers et Les Allas. Mise en place d'un STECAL NLj (jardins familiaux) entre Les Allas et la Locomotive</li> </ul>

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

### Le périmètre d'attente de projet

La Métropole a souhaité mobiliser cet outil sur la Friche-Cros Jean-Jaurès sur une surface de 5 ha, classé en zone urbaine et majoritairement propriété de la commune.

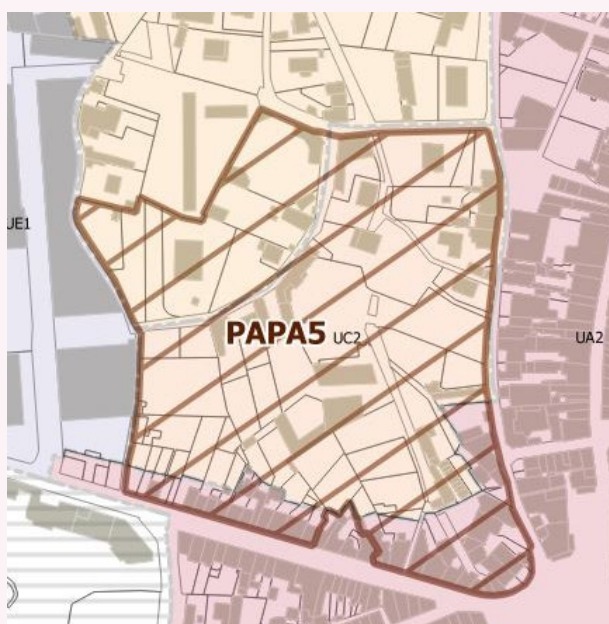
L'objectif est d'engager une réflexion globale à l'échelle du quartier situé dans le centre-ville et offrant un potentiel de renouvellement urbain stratégique pour la commune à plusieurs titres :

- > La friche Cros Jean-Jaurès représente le dernier grand tènement foncier disponible dans le centre-ville sur une surface conséquente de 5 ha ;
- > Il est stratégique pour le développement futur de Vizille pour répondre aux besoins en logements compte-tenu des contraintes d'urbanisation qui pèsent sur le reste du territoire communal (PPRI Romanche, zones humides, caractère agricole stratégique de la plaine du Plan et des Enversins) ;
- > La Métropole engage dans le centre-ville de lourds investissements pour la mise en conformité du réseau d'assainissement. Ils rendent possible la mise en œuvre d'un projet urbain d'aménagement et de requalification du centre-ville traduit dans le plan-guide et dont la friche Cros Jean-Jaurès fait partie;
- > Le secteur occupe une place stratégique pour le confortement des équipements et services dans le centre-ville (proximité des transports collectifs, complémentarités avec les autres équipements et services).

L'enjeu est également de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, négocié entre la commune, les propriétaires et les futurs porteurs de projets.

En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à :

- > Traduire l'ambition du futur plan-guide qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines souhaitées associant qualité de vie urbaine et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre



**Secteur friche Cros Jean-Jaurès**

## 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.

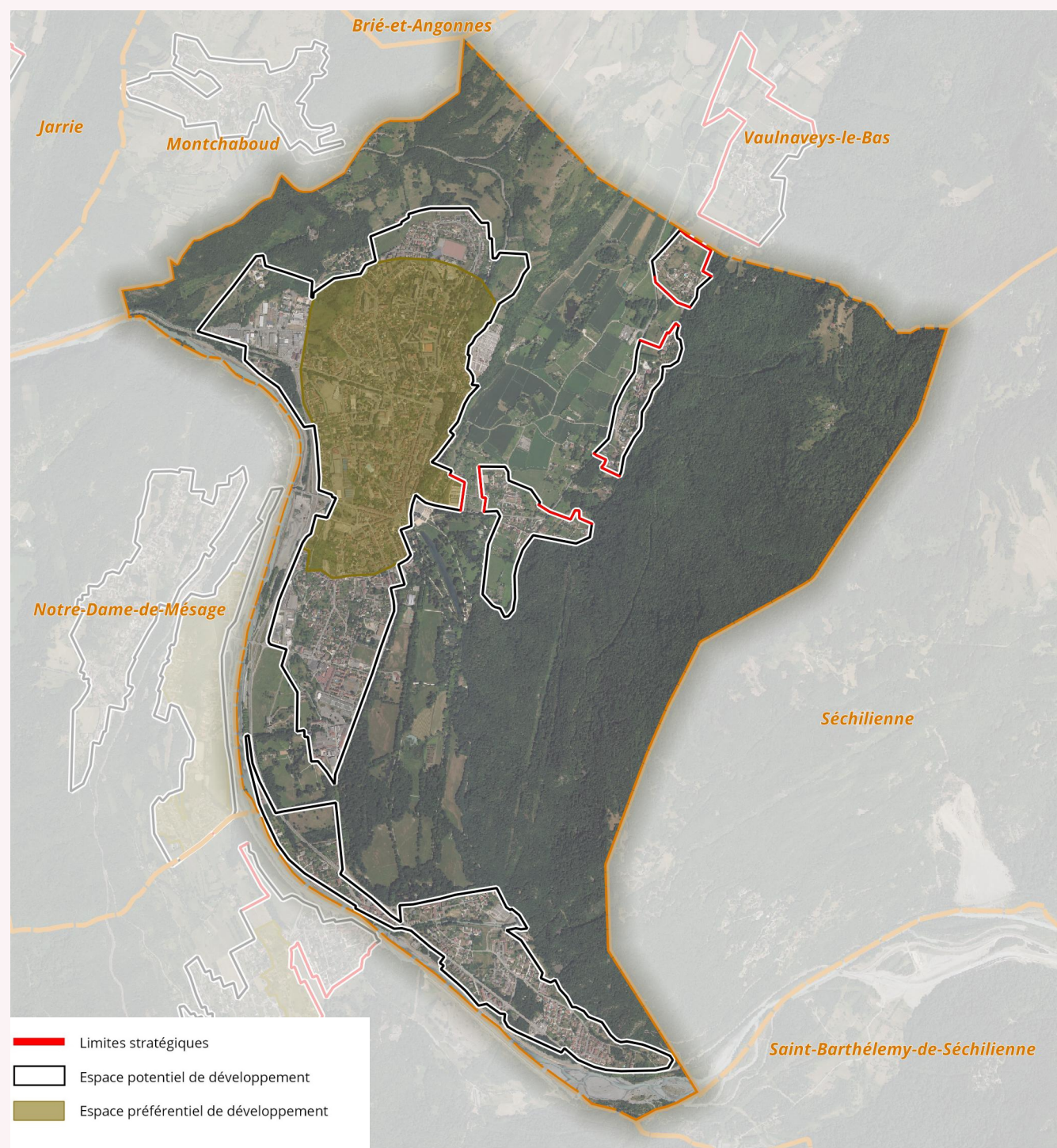
Pour les pôles principaux comme Vizille, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel est délimité à l'Ouest par la D1091 et le chemin du Bois de Cornage (en limite de la zone industrielle), au Sud par la frange sud du centre-bourg, à l'Est par la limite de l'urbanisation au contact des coteaux et au Nord à hauteur du collège des Mattons. L'espace préférentiel correspond aux principales zones urbaines autour du centre ancien (UA2, UC2, UC3, UD2, UD3 et UZ1) ainsi qu'à la zone à urbaniser (AU) de Clairefontaine, au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Vizille est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, les villes centres et pôles principaux.

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

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



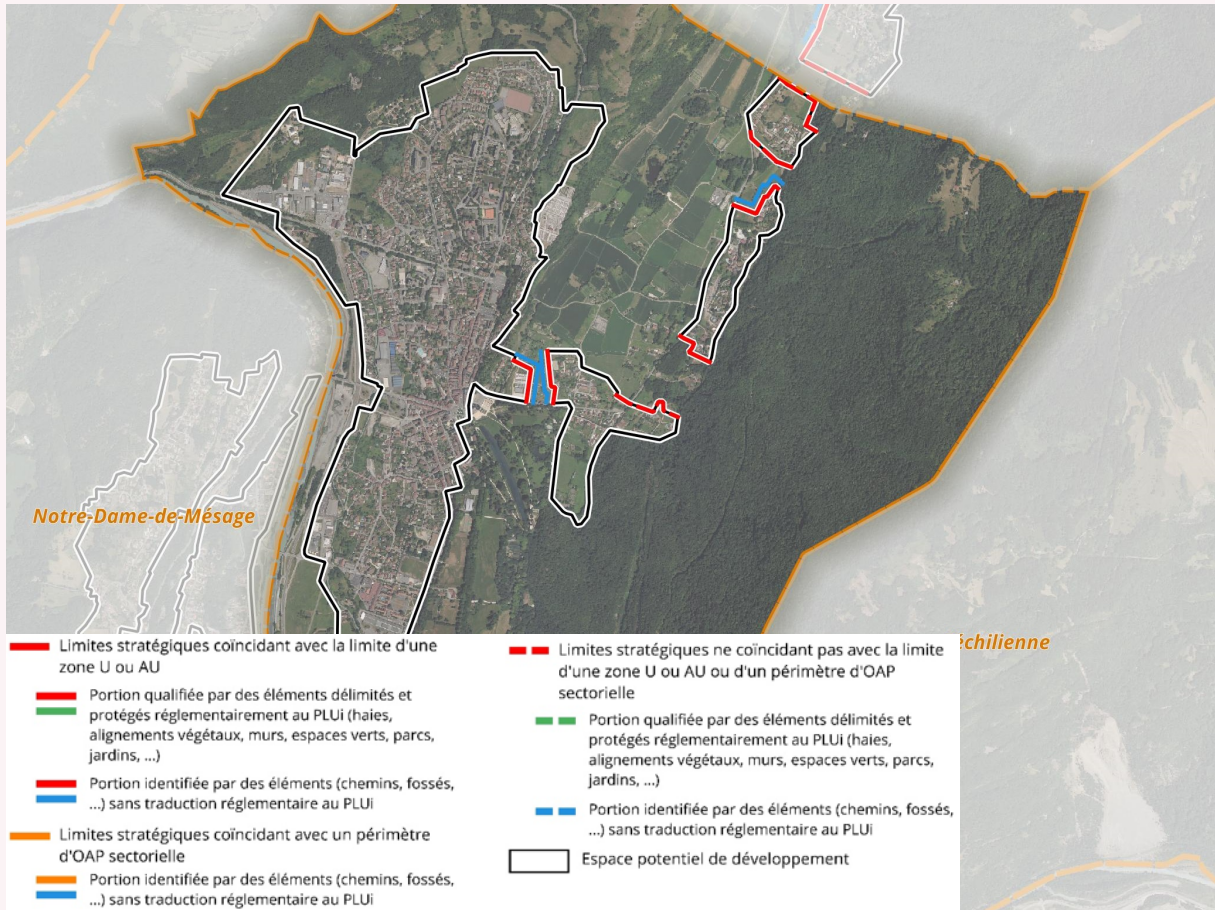
## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Vizille, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble sont délimitées au contact de secteurs d'habitat situés dans la Plaine du Plan, le long de la route d'Uriage autour des lieux-dits Le Mas, les Berthets, les Corniers, les Allas...

La limite stratégique coïncide en partie avec la limite des zones urbaines UA3, UD2, UD3, UD4, UV et UZ1 définies autour de ces lieux-dits. Certaines de ces limites s'appuient sur des éléments sans traduction réglementaire au PLUi : voies de desserte, haies, jardins familiaux, etc.

Sur d'autres secteurs, la limite stratégique ne coïncide pas avec la limite des zones urbaines et ne s'appuie pas sur les éléments (chemins, fossés, haies...) existants ou protégés au PLUi.





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GReG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Vizille, il s'agit des deux lignes Flexo (n°65, n°69) et des 4 lignes Transisère (Express 3, 3000, 3030 et 4100).

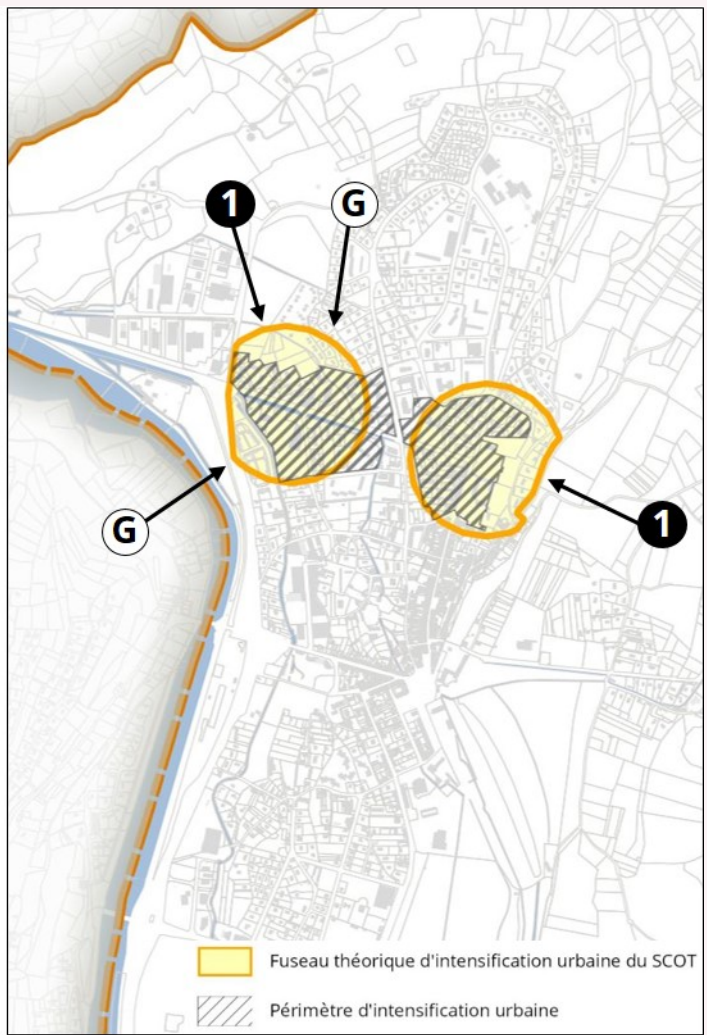
Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes.

Par ailleurs, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne pas les secteurs concernés par des circonstances locales particulières (préservation de tissus bâtis patrimoniaux, risques naturels, espaces cultivés et préservation de la biodiversité). À ce titre, plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après). Il s'agit des secteurs suivants :

- > Des secteurs soumis aux risques forts d'inondation de la Romanche - zones rouges du PPRi
- > Des espaces protégés au titre du patrimoine : cité des jardins (G)
- > Des espaces naturels : zone humide de Cornage et cote boisée à l'Est du parking Chantefeuille (1)

#### Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT

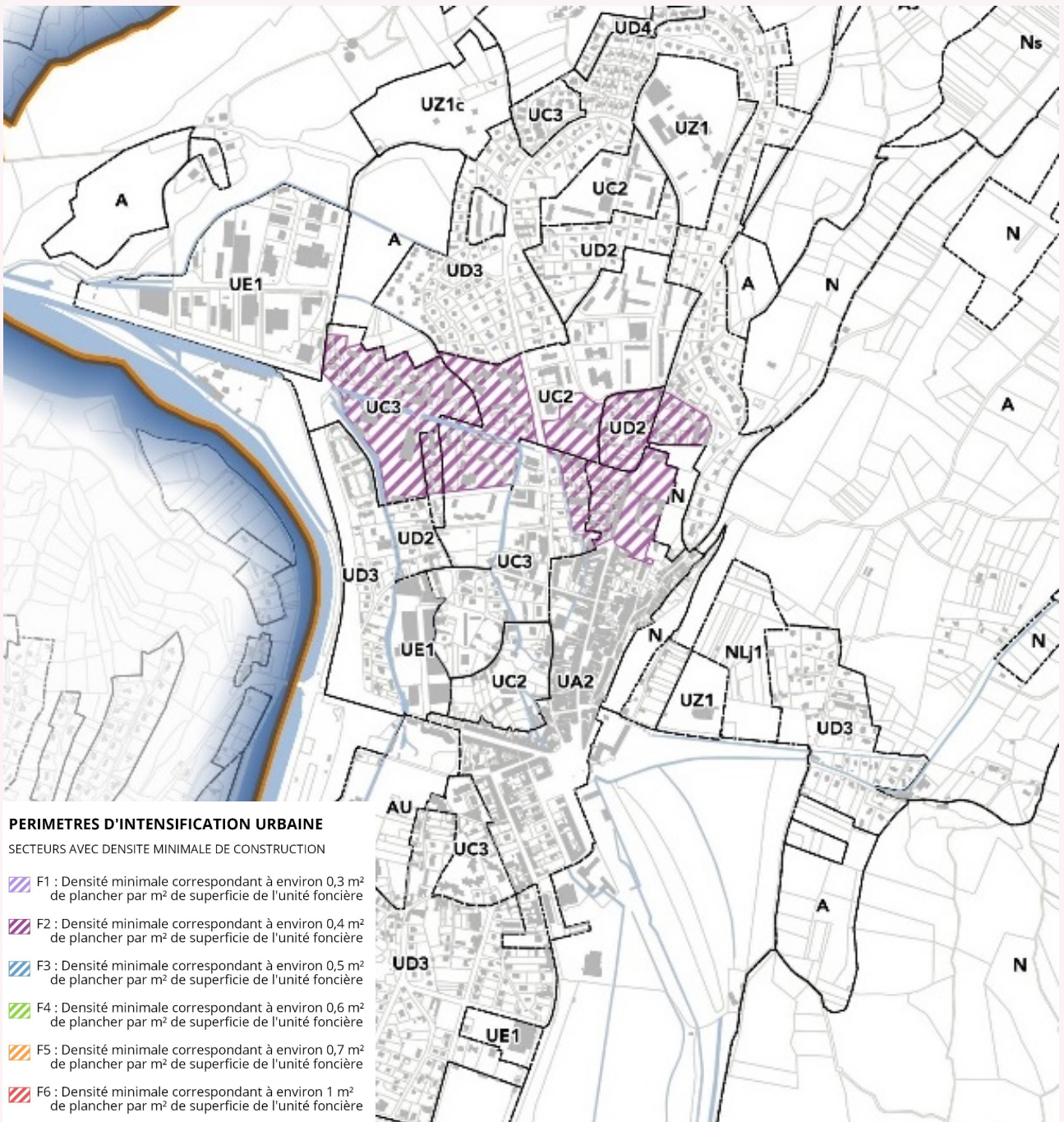
<b>0</b>	<b>Secteurs isolés géographiquement des arrêts de transports en commun</b> (rupture physique ou topographique)
<b>Secteurs situés en dehors des zones urbaines mixtes</b>	
<b>1</b>	Espaces classés en zone agricole ou naturelle
<b>2</b>	Espaces économiques dédiés classés en zone UE
<b>3</b>	Parcs urbains classés en zone UV
<b>4</b>	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zone UZ
<b>Circonstances locales particulières</b>	
<b>A</b>	Risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées
<b>B</b>	Préservation de la biodiversité
<b>C</b>	Préservation des paysages
<b>D</b>	Protection des populations face aux risques sanitaires et aux fortes nuisances
<b>E</b>	Instauration de servitudes d'utilité publique
<b>F</b>	Existence de risques naturels ou technologiques faibles
<b>G</b>	Prise en compte du tissu bâti existant
<b>H</b>	Présence de zones protégées ou affectées à des usages spécifiques
<b>I</b>	Choix de composition urbaine et architecturale (donnant lieu à une compensation par une augmentation de la densité exigée sur un autre secteur proche adjacent)



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Objectif de densité

- > Vizille est identifiée en tant que pôle principal du secteur "Sud Grenoblois" au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,4 m<sup>2</sup> de surface de logement par m<sup>2</sup> d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F2. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de transports en commun des deux lignes Flexo (n°65, n°69) et des 4 lignes Transisère (Express 3, 3000, 3030 et 4100) sont classés majoritairement en zones UA2, UC2, UC3, UD et UD3, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial - EDC

Le périmètre de l'EDC inclut le périmètre de la ZACOM 1 (centre de Vizille) et des ZACOM 3 (Cornage et Messidor) définies par le SCoT de la région urbaine grenobloise. Sont exclues du périmètre les équipements publics (Collège, Locomotive), les espaces agricoles (Enversins), la zone humide de Cornage et les secteurs à vocation d'accueil des activités de production (Nord de la ZA de Cornage, Messidor et Les Forges)

Vizille étant identifié comme pôle urbain principal au SCoT de la GREG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente maximale.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

L'enjeu pour la commune de Vizille est de s'affirmer comme deuxième pôle commercial de la Métropole et inverser la tendance actuelle (locaux vacants, turn-over et concurrence croissante des commerces périphériques). Afin de polariser le commerce en centre-ville, conforter l'économie présente et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale et trois CUC de proximité.

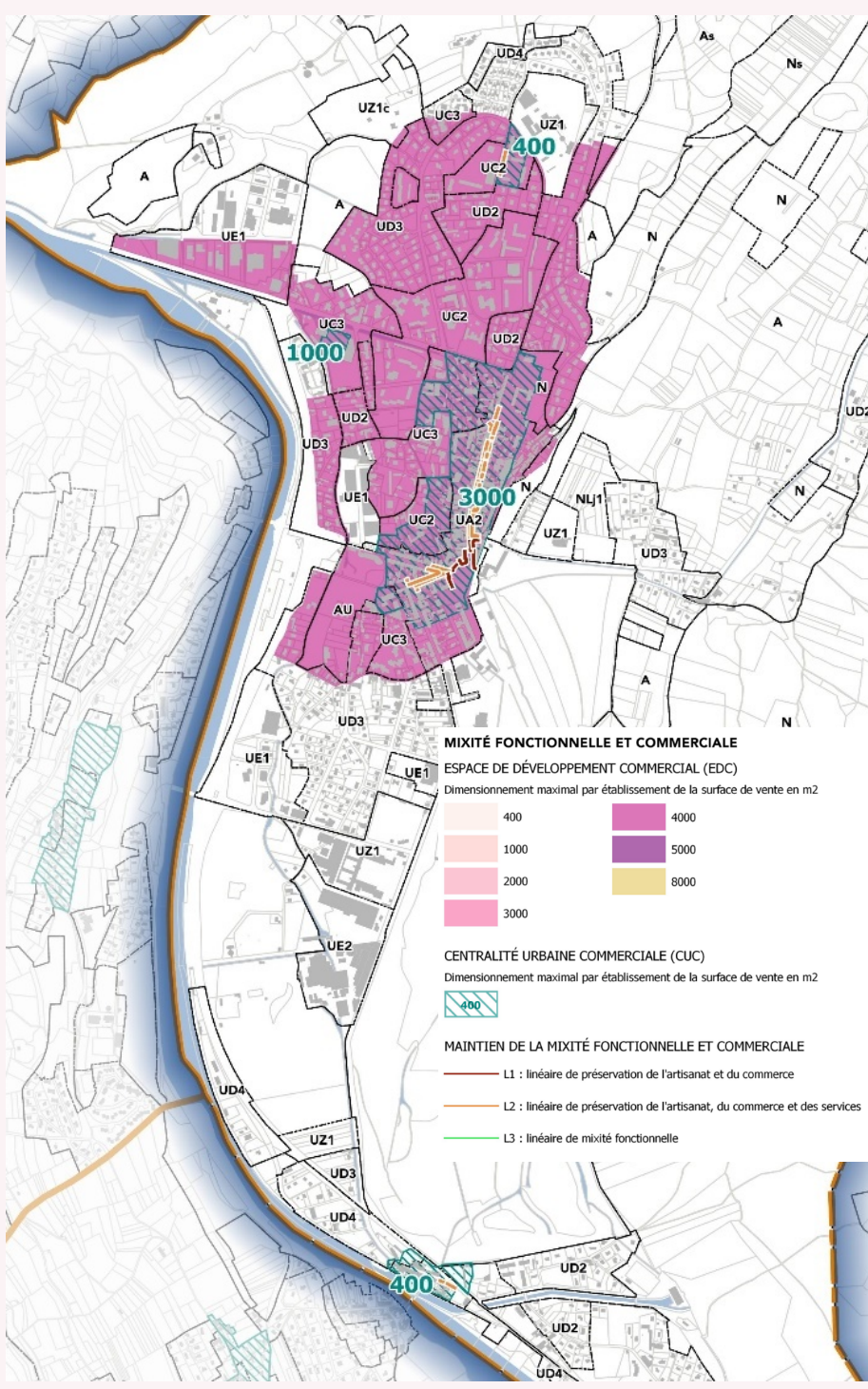
- > **La CUC principale du centre-ville « élargi » entre Chantefeuille et la place du château**, comprend la rue du Général de Gaulle et la friche Cros. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Elle s'étend sur plusieurs zones (UA2, UC2 et UC3 partielles).
- > **Les 3 CUC de proximité** confortent des centralités de proximité existantes, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. La localisation des CUC de proximité s'explique par :
  - Un projet de requalification d'une friche industrielle qui intègre le maintien d'une centralité commerciale existante : CUC Alliance. Elle autorise un dimensionnement maximal de 1 000 m<sup>2</sup> de SV.
  - Deux pôles commerciaux de proximité préexistants : CUC du Péage et CUC des Mattons. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés à Vizille :

- > Les linéaires « commerces » (L1) : Il est mobilisé autour de la place du château dans l'objectif de garder et/ou retrouver des rez de chaussées commerciaux en mesure de capter la clientèle touristique du domaine de Vizille, conformément à la stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville
- > Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé avenue du Général de Gaulle et au sein des centralités urbaines de proximité (Le Péage, Les Mattons). Il s'agit de conforter les CUC de proximité, en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail, d'artisanat et de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics. L'objectif ici est de conserver des rez de chaussées animés.

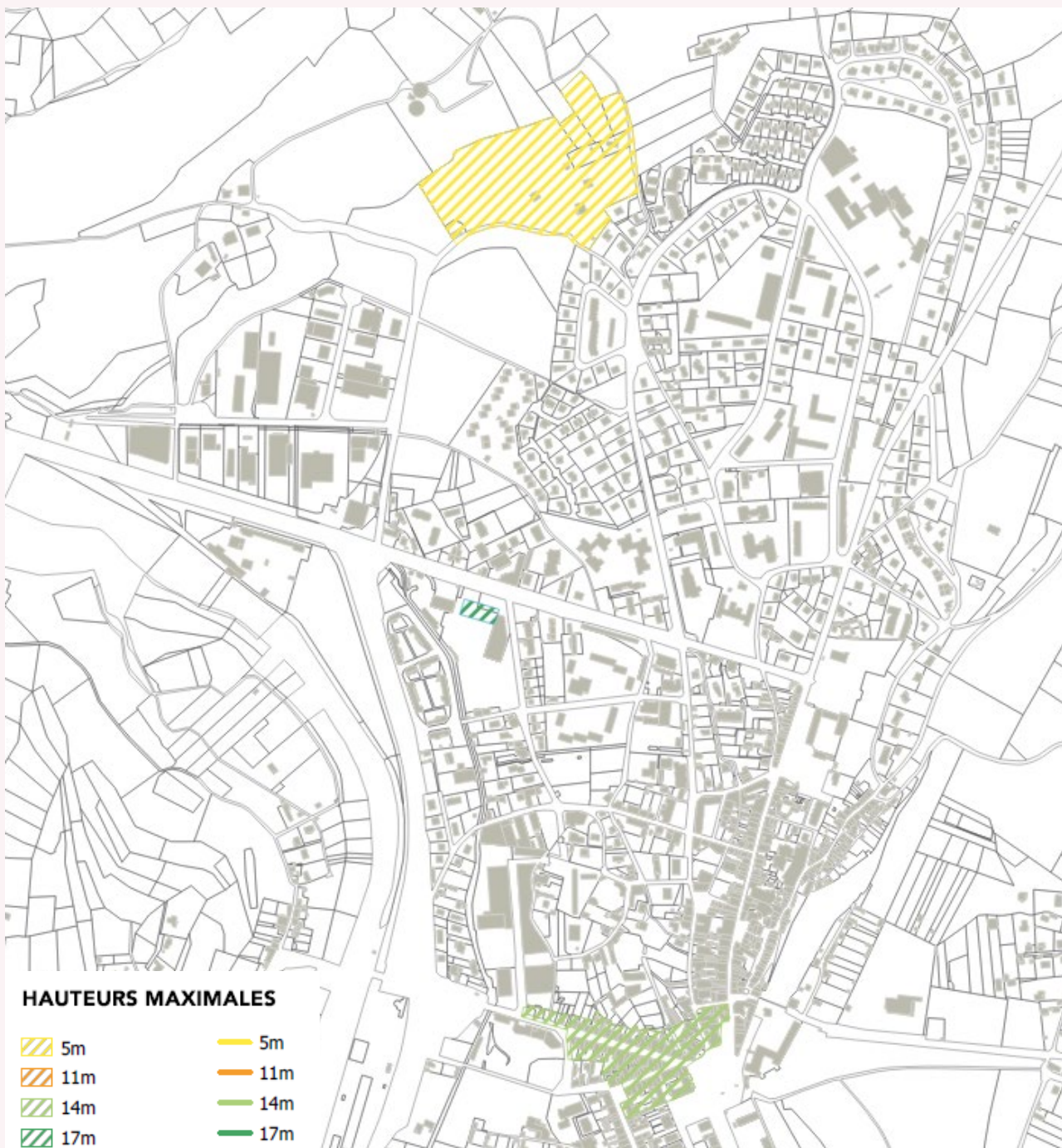
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs

- > Pour assurer la bonne intégration des nouvelles constructions à l'environnement bâti existant, le PFU fixe sur la partie historique de l'avenue Jean-Jaurès une hauteur maximale de 14m.
- > Pour tenir compte du plan masse validé sur la friche Alliance, une hauteur maximale de 17m est fixée au Nord du tènement foncier.
- > Pour limiter les nouvelles constructions à l'hébergement touristique de plein air, une hauteur maximale est fixée à 5m sur le secteur du camping.



## RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

### POURUIVRE LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le parc de logements locatifs sociaux à Vizille est vieillissant et pose des difficultés en terme d'accessibilité. Même si la commune répond aux obligations de la loi en matière de production de logements sociaux, le renouvellement du parc doit se poursuivre, afin de diversifier l'offre en logements et de permettre la remise sur le marché des logements vacants dégradés.

#### Rappel des orientations du PADD

- Permettre le renouvellement du parc social dans les communes ayant déjà atteint 20 % de logements locatifs sociaux
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

### JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Vizille est concernée par la loi SRU et doit disposer de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc total de résidences principales.

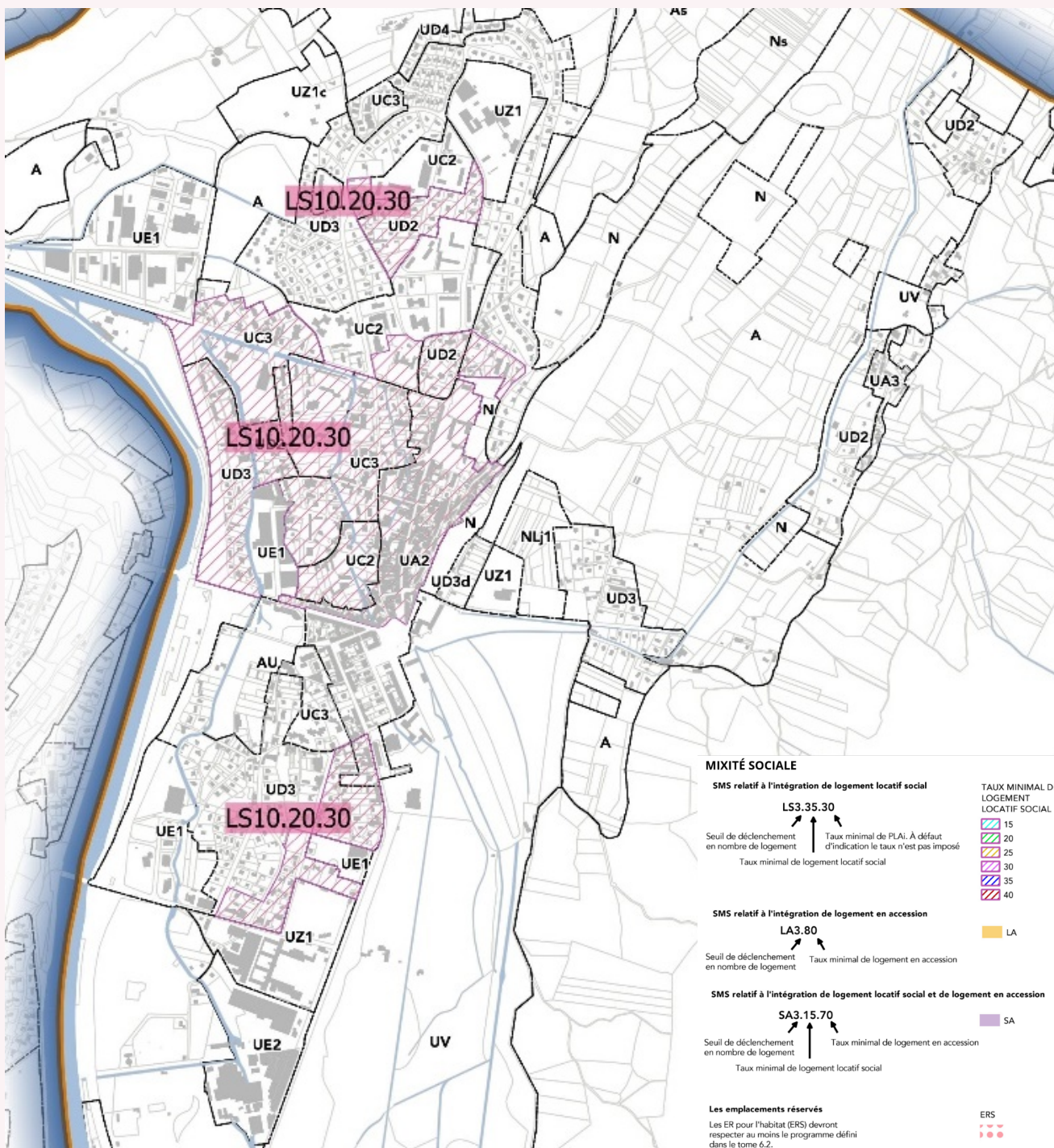
Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 23,82%. **La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer.**

Pour permettre le renouvellement du parc existant et poursuivre la diversification de l'offre en logements, le PLUi prévoit **un secteur de mixité sociale de 20% de LLS avec un seuil de déclenchement à partir de 10 logements. Ce secteur est défini sur le centre-ville élargi de la commune, à l'exclusion du secteur des Mattons, qui concentre une grande partie de l'offre en logements locatifs sociaux.**

Plusieurs secteurs de projets permettront d'accueillir une nouvelle offre en logements sociaux : **la friche Alliance (au sein du secteur de mixité sociale) et la friche Cros (30 - 40 LLS).**

Par ailleurs, le PLH incite à **la remise sur le marché de logements vacants et dégradés** : en maintenant un rythme de 4 logements par an en acquisition – amélioration et conventionnement du parc privé. Ce sont entre 45 et 50 LLS nouveaux qui pourraient être créés.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



## Déclinaisons communales

- Circonscrire l'aire d'accueil des gens du voyage au sein de la plaine agricole

## Traduction réglementaire

→ Mise en place d'un STECAL ALv1 sur l'aire d'accueil des gens du voyage pour limiter strictement les constructions et aménagements.

### JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Un STECAL ALv1 est délimité à l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage, au sein de la zone agricole du Plan, reconnue d'intérêt stratégique à l'échelle de la Métropole. Le site est également entouré de zones humides qui occupent la totalité de la plaine. Un classement en zone urbaine n'est pas souhaitable car le site est isolé au sein de la plaine du Plan et n'a pas vocation à se développer.

Les limites du STECAL reposent sur la prise en compte de la parcelle occupée par l'aire d'accueil des gens du voyage pour une surface totale de 6800 m<sup>2</sup> environ. Le STECAL autorise les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (40 unités maximum), les sanitaires nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage des gens du voyage, ainsi que les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, de distribution d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée (10% de l'unité foncière) de même que leur hauteur (4m), en cohérence avec la volonté de circonscrire l'urbanisation sur ce secteur.





## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### CONFORTER LES ACTIVITÉS DE PRODUCTION EN PLACE

Le tissu économique vizillois se caractérise par la présence d'activités à dominante productive et industrielle. Le déclin industriel se matérialise par la présence de friches (textile Alliance, tannerie Cros) au sein de la ville agglomérée, dont la vocation privilégierait l'accueil de fonctions variées à dominante d'habitat.

Pour le reste, en cohérence avec les orientations du schéma de développement économique, il convient de conserver la vocation des espaces économiques dédiés pour répondre aux besoins de la population et maintenir des emplois localement.

#### Rappel des orientations du PADD

- Accroître la performance du modèle de développement économique de la Métropole
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour le développement et l'implantation des entreprises
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités

#### Déclinaisons communales

- **Maintenir les activités productives et artisanales en place, compatibles avec la proximité de l'habitat** et permettre l'installation de nouvelles le cas échéant sur les sites de Cornage, Messidor et Les Forges
- Maintenir les activités productives non compatibles avec la proximité de l'habitat sur le site des papèteries Vicat

#### Traduction réglementaire

- *Classement en zone UE1 à vocation d'accueil des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat*
- *Classement en zone UE2, à vocation d'accueil des activités industrielles non compatibles avec la proximité de l'habitat*

## AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE

### RENFORCER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE DU DOMAINE DE VIZILLE

Le domaine de Vizille est le premier site touristique du département de l'Isère (plus de 800.000 visiteurs par an). Cependant, les retombées économiques sont très faibles, notamment pour les commerces du centre-ville qui se dévitalisent. Le PLUi conforte les sites et activités liées au tourisme (domaine de Vizille, hébergement touristique), mais devra être soutenu par la requalification et le renforcement de l'armature des espaces publics, en lien avec la mise en œuvre de la centralité vizilloise (secteur métropolitain).

#### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer et développer les sites touristiques et de loisirs emblématiques de la Métropole

#### Déclinaisons communales

- Conforter le site du château Lesdiguières et son parc, classés aux Monuments Historiques
- Conforter l'offre d'hébergement touristique :
  - Le camping
  - L'hôtel du château de Cornage

#### Traduction réglementaire

- Classement en zone urbaine à vocation de parc (UV), de l'ensemble formé par le château et son parc
- Classement du camping en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs, pouvant accueillir de l'hébergement touristique (UZ1c)
- Inscription de la zone au plan des formes urbaines : hauteur D2, limitant la hauteur des nouvelles constructions (5 m maximum), afin de permettre de l'hébergement touristique de plein air uniquement (type HLL)
- Mise en place d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) sur l'hôtel de Cornage (p 20)

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Un STECAL NLt3 est délimité à l'emplacement du château de Cornage, actuellement occupé par une activité hôtelière. Situé au Nord de la zone d'activités de Cornage, le site s'inscrit au sein d'une zone naturelle compte tenu de son caractère boisé et naturel, en limite avec un secteur agricole en voie d'enfrichement. Le château et son parc sont repérés au titre du patrimoine pour leur caractère remarquable. Un classement en zone urbaine n'est pas souhaitable car le site est isolé au sein de la zone agricole et naturelle. De plus, la voirie n'est pas dimensionnée pour un trafic automobile plus important.

Les limites du STECAL reposent sur la prise en compte de la parcelle du château (y compris accès, parking) et de la piscine associée, pour une surface totale de 4600 m<sup>2</sup> environ. **Le STECAL autorise les constructions et installations d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration uniquement, afin de permettre à l'activité en place d'évoluer.** L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions est limitée (100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de même que la hauteur (10 m) pour ne pas entrer en contradiction avec le caractère naturel de la zone et garantir les vues sur le château, visible depuis le rond-point du Muzet.



## POUR UNE MÉTROPOLE APAISÉE ASSURANT UNE MOBILITÉ EFFICACE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

### CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

La voiture est encore très présente dans les aménagements et l'espace public vizillois.

Les entrées de ville présentent un caractère très routier : l'entrée Ouest avec le rond-point du Muzet, l'entrée Sud-Ouest avec la sortie routière de la déviation et le tunnel du Plan, qui offre une mise en scène de l'entrée de ville dans Vizille, mais où la place du piéton reste annexe.

En lien avec la mise en place d'une trame verte et bleue, le développement touristique et la revitalisation du centre-ville, la maîtrise du stationnement et la mise en place d'une trame piétonne fonctionnelle sont des enjeux forts de la centralité métropolitaine.

#### Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée et optimiser l'offre de stationnement

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter la place de la voiture dans les nouvelles opérations situées à proximité des arrêts de transports collectifs</li> </ul>	<p>→ Mise en place d'un zonage S5 dans l'atlas du stationnement H qui reprend les limites du périmètre d'intensification urbaine. Dans ce périmètre, l'obligation en matière de réalisation de places de stationnement est moins forte que pour le reste de la commune</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter la réglementation du stationnement au regard de la desserte en transports collectifs</li> </ul>	<p>→ S'agissant d'un secteur offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports en commun en 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</p> <p>→ Délimitation d'une zone de stationnement C correspondant à la zone économique de Cornage destinée en priorité au commerce de non-proximité (ZACOM de type 3 au SCoT)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter et maîtriser l'urbanisation des secteurs les plus éloignés des équipements et des transports collectifs</li> </ul>	<p>→ Classement en zones UD3 des secteurs les moins denses et les plus éloignés du centre aggloméré</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer les maillages cycles pour les déplacements de proximité</li> </ul>	<p>→ Mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison piétons / cycles le long de la route d'Uriage</p>

## Déclinaisons communales

- Réaménager l'entrée de ville Ouest

- *Mise en place d'emplacements réservés pour aménagement du rond-point du Muzet*
- *Mise en place d'emplacements réservés pour aménager un itinéraire cycles chemin du Bois de Cornage*

- Améliorer les conditions de circulation et sécuriser les déplacements

- *Mise en place d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie rue Calmette*

## CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### PÉRENNISER LES ESPACES À VOCATION AGRICOLE, DONT LE SITE STRATÉGIQUE DE LA PLAINE DU PLAN

Vizille compte aujourd'hui un siège d'exploitation dont il convient d'assurer la pérennité par la préservation des terres nécessaires. En outre, la plaine du Plan commune avec Vaulnaveys-le-Bas a été identifiée comme espace agricole à forte valeur agronomique (enjeu stratégique majeur), induisant sa protection.

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les activités agricoles et sylvicoles

#### Déclinaisons communales

- **Maintenir les espaces agricoles stratégiques**, pour leur valeur productive, à conjuguer avec des enjeux de biodiversité et d'usages de loisirs en continuité de Vaulnaveys-le-Bas
- **Préserver l'espace agricole des Enversins**, un espace agricole stratégique pour la Métropole et doté d'une rare biodiversité (pelouses sèches)
- Permettre le changement de destination d'une construction au sein de la zone agricole, chemin des Allas
- **Préserver les espaces forestiers** en cohérence avec le schéma de desserte forestière

#### Traduction réglementaire

- *Classement en zone agricole (A) des espaces agricoles de la plaine du Plan*
- *Classement en zone agricole sensible (AS) pour concilier activité agricole et préservation de la biodiversité*
- *Classement de l'extrémité Sud des Enversins en zone agricole (A) pour permettre le maintien de l'exploitation en place*
- *Repérage au plan de zonage du bâtiment pour lequel un changement de destination de la construction existante est autorisé (p 24)*
- *Classement en zone naturelle (N) des espaces boisés*

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Un ensemble bâti chemin des Allas, a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il se situe au sein d'une zone agricole en limite avec de la zone urbanisée du **hameau des Allas**. Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu du risque inondation (aléa de crue moyen et aléa fort à proximité du site le long du canal) limitant pour l'urbanisation et de la présence d'une zone humide à proximité. Cet ensemble bâti est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées.

Il s'agit de hangars, initialement à usage agricole qui ne sont plus utilisés. **Le caractère dégradé des bâtiments et la proximité de l'urbanisation ne semblent plus adaptés à l'implantation d'un nouvel exploitant agricole.** La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. **Les prés voisins sont fauchés, mais la mutation potentielle de ces hangars ne viendrait pas entraver l'activité agricole, qui s'exerce à une échelle plus importante autour des Allas.** Sur le plan paysager, les hangars sont situés en arrière-plan des constructions déjà existantes en front de voirie. De plus, un accès direct est possible depuis la voirie existante.



## PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE

### PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Vizille bénéficie d'une grande diversité de paysages et de richesses écologiques reconnues : plusieurs zones humides, deux corridors écologiques dont un reconnu par le SCoT et une ressource en eau potable reconnue d'intérêt métropolitain. En cohérence avec les orientations du PLUi métropolitain, cette diversité des milieux naturels convient d'être préservée.

#### Rappel des orientations du PADD

- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés
- Protéger les espaces naturels remarquables
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable

#### Déclinaisons communales

- **Assurer la fonctionnalité du corridor écologique terrestre identifié par le SCoT** entre les contreforts du plateau de Champagnier au Nord et le lit de la Romanche au Nord-Ouest
- Assurer la fonctionnalité du corridor écologique terrestre entre la plaine du Plan et la forêt de Vizille et protéger les 2 ZNIEFF (massif de Belledonne et chaîne des Hurtières et la zone humide du Grand Plan)
- **Préserver les pelouses sèches et les réservoirs de biodiversité** identifiés par le SCoT sur la frange Nord, en limite avec Vaulnaveys le Bas
- **Identifier et préserver les zones humides pour leurs « services écologiques » avérés** : les zones humides du Plan, du domaine de Vizille, des Mattons et le lit majeur de la Romanche
- Protéger les périmètres de captage d'eau potable actuels : Jouchy, Pré Gravel et la Dhuy
- Soumettre à conditions particulières la constructibilité du secteur de Pré Grivel soumis à DUP

#### Traduction réglementaire

- Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) de la frange Nord-Ouest du territoire communal selon l'occupation du sol
- Classement en zone agricole (A) de la plaine du Plan et en zone naturelle (N) de la forêt de Vizille
- Classement en zone agricole sensible (As) ou naturelles sensibles (Ns) des espaces ouverts des contreforts du plateau de Brié, secteurs plus vulnérables aux activités humaines
- Classement des zones humides au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (niveau 2) au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Classement en zone naturelle (N) des périmètres de captages immédiats et rapprochés. Le plan de prévention des pollutions B3 précise les périmètres et le règlement les dispositions qui s'appliquent
- Mise en place d'une trame au titre de l'article R.151.34 du Code de l'Urbanisme, soumettant la constructibilité à des conditions particulières



## CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES SECTEURS URBANISÉS

Vizille bénéficie d'une trame végétale et hydrographique importantes. En lien avec les orientations de l'OAP paysage « centre ancien de Vizille », il convient de valoriser et de reconnecter les continuités écologiques et de les valoriser pour la qualité du cadre de vie des habitants et pour l'activité touristique.

### Rappel des orientations du PADD

- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protéger et valoriser les canaux</b> (le Gua, les Martinets et le Moulin) comme supports de biodiversité assurant la continuité des corridors écologiques, mais aussi comme atout de valorisation du cadre de vie</li> </ul>	<p>→ <i>Repérage des canaux au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, et classement au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt patrimonial et historique</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer les continuités naturelles au sein des secteurs urbanisés</b>, en s'appuyant notamment sur la continuité des parcs et jardins publics</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en zone urbaine à vocation de parcs et jardins (UV) des parcs suivants : le domaine de Vizille, le parc Vöringhen, le square avenue Victor Hugo, le parc du centre aéré et le parc rue Paul Langevin</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir la vocation des jardins familiaux, situés route d'Uriage</li> </ul>	<p>→ <i>Mise en place d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) en lien avec la vocation du secteur délimité NLj naturel jardins (p 27)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Intégrer la nature en ville</b> : favoriser les continuités végétales, mettre en valeur la présence de l'eau et ménager les vues sur le versant boisé</li> </ul>	<p>→ <i>L'OAP paysages et biodiversité « ambiance bourg de la vallée de la Romanche », sera à prendre en compte pour assurer le traitement qualitatif des projets</i></p>

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Un STECAL NLj1 est délimité à l'emplacement des jardins familiaux, route d'Uriage. Cette coupure de l'urbanisation entre la Locomotive à l'Ouest et le hameau des Allas à l'Est, présente un caractère naturel « jardiné » et assure le lien entre la plaine agricole du Plan au Nord et le parc du château au Sud. Le caractère naturel du site est renforcé par la présence d'une zone humide repérée au plan des prescriptions trame verte et bleue. Un classement en zone urbaine n'est pas souhaitable à plusieurs titres : coupure d'urbanisation en entrée de ville (inscrite au SCoT), continuité écologique et caractère inondable de la zone.

Les limites du STECAL reposent sur la prise en compte des parcelles dédiées aux jardins, soit 3,9 ha environ. **Le STECAL autorise les activités et usages du sol liés aux jardins familiaux.** Au sein de la zone, seules sont autorisées les installations, abris et cabanes destinés au stockage de matériel. Ces derniers doivent être démontables, sans fondation et être nécessaires à l'activité de jardinage. L'emprise au sol des cabanes ou abris reste limitée (5m<sup>2</sup> par unité) de même que leur hauteur (2,5 m) ainsi que les châssis et serres (3 m). La surface de pleine terre reste volontairement élevée compte tenu de la destination du secteur et du caractère naturel des lieux (80% de pleine terre).



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

## VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA PLAINE ALLUVIALE DE LA ROMANCHE ET DE LA PLAINE DU PLAN

Appartenant à l'Espace Belledonne, la commune de Vizille, s'inscrit dans un contexte de plaine (Romanche à l'Ouest et la plaine du Plan à l'Est) emblématique par la qualité des grands paysages (espaces agricoles ouverts, espaces boisés et cours d'eau) et de son patrimoine historique. Ces éléments façonnent l'identité, le cadre de vie de ce territoire et doivent être préservés, en cohérence et complémentarité avec les orientations de l'OAP paysage « ambiance Romanche »

### Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Affirmer la vocation agricole des espaces en voie d'enfrichement</b>, participant au maintien des espaces ouverts : Les Enversins et Cornage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone agricole (A) des sites en voie d'enfrichement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les grandes composantes de la plaine alluviale de la Romanche : le lit majeur de la Romanche et les zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La Romanche est classée en zone naturelle (N)</li> <li>→ Les zones humides sont identifiées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, au titre de l'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver les grands espaces forestiers</b>, en vue de les pérenniser et d'en assurer une gestion cohérente à l'échelle des massifs : les contreforts de Belledonne et le plateau de Champagnier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement des grands espaces forestiers en zone naturelle (N) en vue de permettre l'exploitation forestière en cohérence avec les communes voisines (Séchilienne, Vaulnaveys-le-Bas et Montchaboud)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir les trois coupures paysagères prioritaires identifiées par le SCoT</b>: entre les contreforts de Belledonne à l'Ouest et les contreforts du plateau de Champagnier à l'Est et entre la Romanche et l'extrémité Sud du domaine de Vizille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des espaces non bâtis au sein des deux coupures paysagères identifiées sur la plaine du Plan. L'urbanisation est circonscrite aux franges bâties actuelles</li> <li>→ La coupure paysagère entre la Romanche et le domaine de Vizille est assurée par le classement en zone naturelle (N) de la Romanche, du parc des papèteries Vicat et du parc du château (UV, à vocation de parc). Ce dernier est au contact direct des contreforts montagneux de Belledonne à l'Est, classés en zone naturelle (N)</li> </ul>

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VIZILLOIS

Vizille bénéficie d'un patrimoine architectural remarquable témoignant de son histoire riche (nombreux bâtiments patrimoniaux remarquables, château, bâtiments des années 1920-30), de son implantation ancienne (bourg castral) et de son passé industriel. Ces éléments participent autant à la structuration du paysage urbain qu'à l'expression de la mémoire collective.

La mise en œuvre du projet de centralité métropolitaine doit s'appuyer sur ces atouts dans le cadre des projets de renouvellement urbain, de restructuration de l'armature des espaces publics et de développement d'une offre touristique, pour reconnecter la ville à son patrimoine et inscrire dans l'espace l'histoire de la ville industrielle. Il doit également s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec l'OAP paysage, ambiance bourg vallée de la Romanche.

### Rappel des orientations du PADD

- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

### Déclinaisons communales

- Identifier et préserver le **patrimoine bâti** marqueur de l'identité vizilloise, à travers l'identification de l'habitat ancien significatif, de demeures bourgeoises et d'édifices liés au passé industriel de la commune :
  - **Le château Lesdiguières** comprenant la cour d'honneur et le parc, classés au titre des Monuments Historiques
  - **Le patrimoine industriel** comprenant la tannerie Cros, les Papeteries Vicat et l'ancienne usine de filature
  - **Les ensembles bâtis homogènes et le patrimoine urbain** comprenant la rue du Général de Gaulle, le quartier du château du Roi et la cité Nègre
  - **Les équipements et édifices publics** comprenant le lycée, l'hôtel de ville et l'école du Château
- Identifier et préserver le patrimoine végétal ainsi que le patrimoine bâti et naturel lié à la présence de l'eau :
  - **Les arbres d'alignement** : les arbres d'alignement av. Maurice Thorez, av. Aristide Briand, rue Louis Avril, rue Anatole France, av. Victor Hugo, av. Pasteur
  - **Le patrimoine lié à la présence de l'eau** : les canaux (le Gua, les Martinets, le Moulin), le ruisseau du Vernon, les moulins et les lavoirs, les centrales hydrauliques

### Traduction réglementaire

- **Repérage au plan du patrimoine du bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
  - **Bâtiments représentatifs de l'habitat ancien**
  - **Quelques demeures bourgeoises**
  - **Equipements (publics ou privés), dont une grande partie en niveau 2** : mairie, lycée, école, église, Crédit Mutuel et Caisse d'épargne
  - **Patrimoine industriel** : tannerie, édifices liés à Vicat, Cogne, Rhodia, EDF
  - **Trois ensembles homogènes majeurs** : le noyau originel, la rue général de Gaulle, la cité ouvrière Nègre
  - **2 éléments de patrimoine de proximité** (un pigeonnier et une tourelle) sont identifiés en niveau 2, pour préserver leur rôle dans l'espace urbain
- **Classement des parcs urbains en zone UV à vocation de parc équipé, afin de garantir la dominante végétale, tout en permettant des aménagements légers en lien avec leur vocation**
- **Classement d'espaces publics et d'un parc urbain (parc Wöhringen, square, place du château) au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Repérage des arbres d'alignement au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 et identification au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Repérage du patrimoine lié à l'eau au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 et identification au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

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

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	186,0
Zones naturelles	555,3
Zones urbaines	340,7
Zones à urbaniser indicées	0,7
Zones à urbaniser strictes	7,7

# 2

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

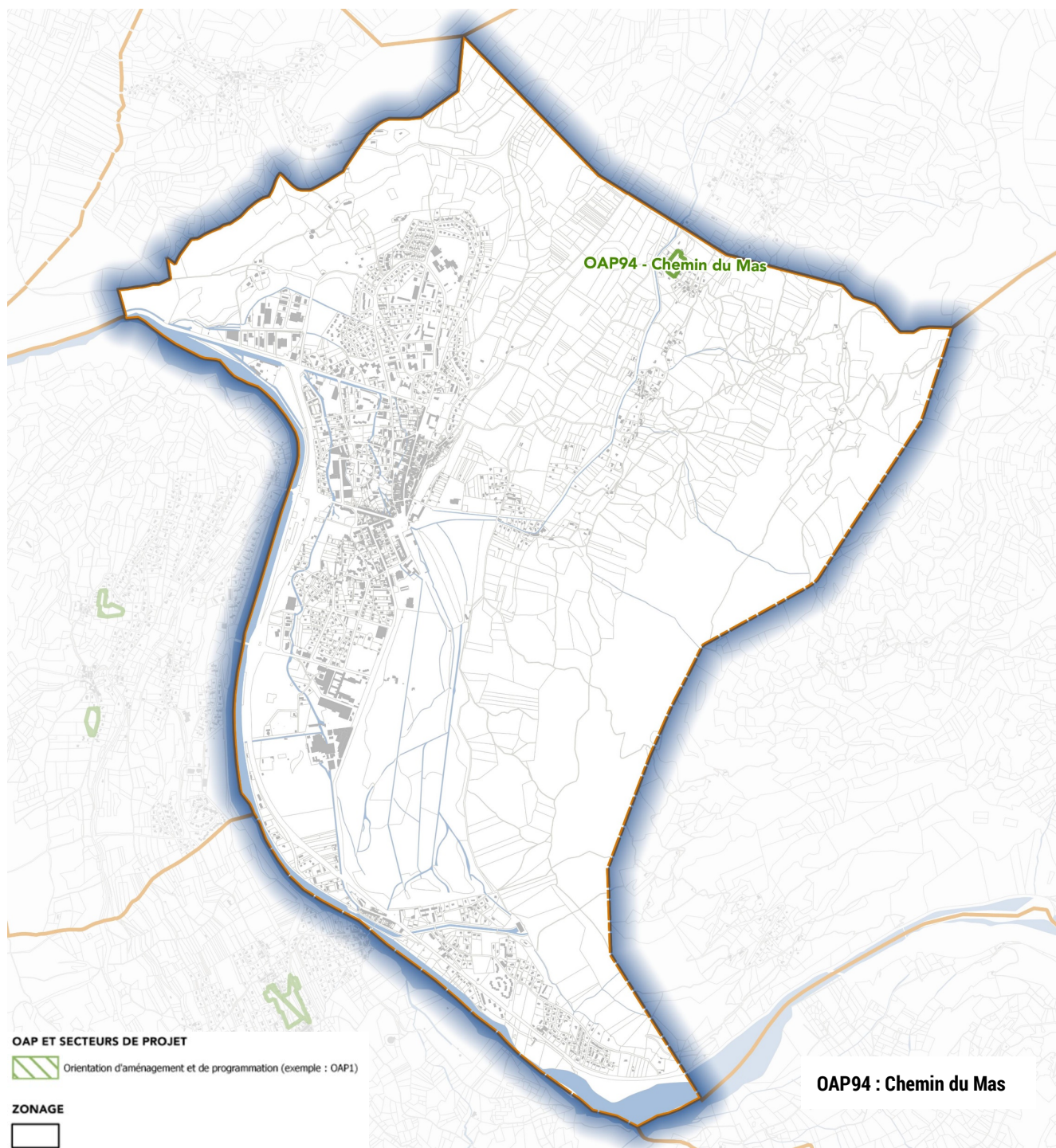
## INTRODUCTION GÉNÉRALE

Compte-tenu du risque inondations, les possibilités d'extension de l'urbanisation à Vizille sont très contraintes.

L'enjeu pour la commune est donc de conforter les pôles existants (centre-ville, péage-de-Vizille) dans leurs limites actuelles par des opérations de renouvellement urbain et d'accompagner l'évolution mesurée des hameaux.

Sur la commune un secteur fait l'objet d'une OAP. Ce secteur est situé au hameau du Mas, localisé le long de la route d'Uriage à la limite de Vaulnaveys-le-Bas.

Sur secteur, l'enjeu est de permettre une maîtrise de l'urbanisation en lien avec l'accessibilité et les réseaux, de rendre lisible les limites à l'urbanisation, tout en s'assurant d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant.



## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°94 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CHEMIN DU MAS »

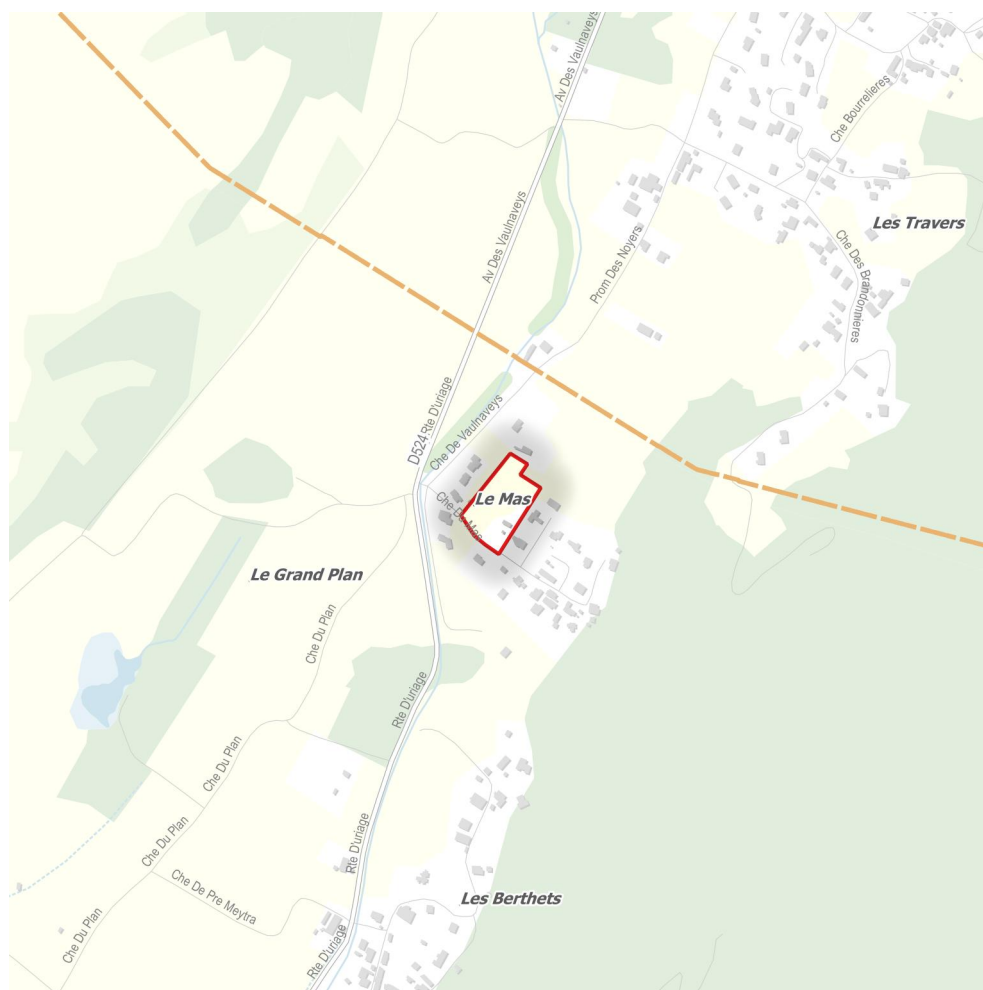
### CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « chemin du Mas », d'une superficie d'environ 6800m<sup>2</sup>, est situé en bordure du contrefort boisé du massif de Belledonne, au cœur d'un hameau existant dont le développement et l'accessibilité sont contraints par l'étroitesse de la voie d'accès. Le site présente une topographie en butte avec une problématique de liaison à la voie de desserte.

La bonne insertion dans le tissu existant, la sensibilité paysagère du site liée sa situation à proximité du hameau ancien, à la jonction entre le bâti ancien qui rappelle le caractère rural du hameau et le bâti plus récent de caractère pavillonnaire, à sa situation d'interface entre la partie urbanisée et le versant boisé, impose une opération d'ensemble. Le projet devra présenter des formes urbaines adaptées pour s'insérer dans le quartier tout en proposant un type d'urbanisation moins consommatrice d'espace qui vienne conforter la lisibilité des espaces bâtis.

Le projet devra s'inscrire dans la trame éco-paysagère existante, composer avec les vues sur le grand paysage et prendre en compte la présence de la topographie.

Le site s'inscrit dans l'ambiance « bourgs, villages et hameaux ruraux » de l'OAP paysage (Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne »).



Localisation du site « chemin du Mas » à Vizille. Grenoble-Alpes Métropole



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP94 SUR LE SECTEUR « CHEMIN DU MAS »



### TIRER PARTI DU RELIEF

- A** POINT DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE
- POROSITÉ VISUELLE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ

### CONCEVOIR LE PROJET AUTOUR D'UNE AMBIANCE DE HAMEAU

- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS À CONSERVER
- PRINCIPE D'ESPACE CENTRAL ARBORÉ ACCUEILLANT DU STATIONNEMENT
- LISIÈRE ÉPAISSE À CONSTITUER

### LE CONNECTER AUX RÉSEAUX STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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

### Principales orientations du PADD déclinées dans l'OAP « chemin du Mas »

- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole (préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés ; préserver les espaces naturels remarquables ; développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés)
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de ce site, situé dans le hameau du Mas en partie en dent creuse et en partie en lisère d'urbanisation, permet de proposer d'autre forme d'habiter, de maîtriser l'urbanisation et de marquer la limite à l'urbanisation de ce hameau. Les orientations suivantes de l'OAP « chemin du Mas » sont cohérentes avec le PADD notamment pour la qualité urbaine et architecturale et la préservation des paysages.

- Préserver les qualités paysagères et environnementales
- Conjuguer avec la topographie
- Connecter le site à son environnement

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

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

Le tènement foncier, d'une surface de 0.68 ha est situé dans la partie nord du hameau du Mas, dont le développement est fortement contraint par la circulation. Le tènement est composé d'une prairie agricole partiellement occupée au sud par quelques arbres fruitiers et par un lot bâti dans la partie sud-est du terrain.

Il est délimité au sud par le chemin du Mas, à l'est et à l'ouest par des espaces bâtis et au nord par une lisère agricole.

L'accès au site s'effectue uniquement par le chemin du Mas puis par l'intermédiaire d'une rampe de terre battue située sur la parcelle bâtie. Les enjeux majeurs consistent à organiser l'accès au site et de préserver l'aspect vert et jardiné de ce site situé en butte et en lisière de la zone agricole, de limiter la place dévolue à l'automobile au profit d'espaces partagés et de préserver les qualités paysagères de ce site lié à sa topographie.

Ainsi, la constructibilité sur ce terrain sera adaptée par une organisation groupée autour d'une voie de desserte pour préserver ces éléments.

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

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD2 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD2. Le règlement de la zone UD2 permet un confortement qualitatif du hameau par la valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et par le maintien d'espaces de respiration.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD2 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de la zone.

## Complémentarités des dispositions du règlement avec l'OAP

### Concevoir le projet autour d'une ambiance de hameau

Le site présente des qualités environnementales significatives liées à la présence d'une structure végétale mature. Le projet cherche à composer avec les éléments existants du site et du paysage (points de vue sur la plaine du Plan et les coteaux limitrophes boisés, prise en compte de l'orientation dans le sens des lignes de pente, gradation bâtie s'estompant en direction du milieu agricole...) et offre l'opportunité de créer un « esprit hameau » autour d'un espace partagé en impasse, encourageant la convivialité entre habitants.

#### > L'OAP précise les conditions permettant « d'intégrer le paysage comme trame structurante de l'aménagement du site »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par l'organisation des espaces privatifs autour d'un espace central arboré dans le but de créer une convivialité en cœur d'îlot</li> <li>→ Par la recherche d'une diversité d'habitat, typique des hameaux : maisons mitoyennes accessibles directement depuis l'espace commun alternant avec des parcelles plus fermées, jardinets avant ouverts sur l'espace commun et arrières plus intimes,...</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure le principe d'un espace central arboré. Un principe d'implantation des constructions suggère le regroupement des masses bâties autour de l'espace central.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En cohérence avec son environnement bâti la zone est classée en AUD2 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD2.</li> <li>→ Le règlement de la zone AUD2 reprenant les règles de la zone UD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées.</li> </ul>

### Tirer parti du relief

Le site est clos et accessible par une seule entrée à forte déclivité entre le chemin d'accès et le terrain et présente des qualités environnementales significatives liées à la présence d'une structure végétale mature (vergers, bosquets en limite de voirie...), de prairies limitrophes et du ruisseau du Vernon à faible distance.

Le projet cherchera à composer avec les éléments existants du site et du paysage (points de vue sur la plaine du Plan et les coteaux limitrophes boisés, prise en compte de l'orientation dans le sens des lignes de pente, gradation bâtie s'estompant en direction du milieu agricole...)

#### > L'OAP précise les conditions permettant de « Tirer parti du relief »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la valorisation des points de vue sur le grand paysage depuis l'espace central : au sud vers le Vercors et au nord vers la vallée d'Uriage et l'extrémité du massif de Belledonne</li> <li>→ Par la conservation d'une percée visuelle sur les terrains agricoles situés au nord du site et d'un point de vue sur la plaine du Plan en limite sud du site</li> <li>→ Par la végétalisation sous forme de haies mélangées du haut du talus situé en bordure est du site afin de limiter les vues plongeantes sur les propriétés riveraines, de valoriser la vue sur le coteau de Brié-et-Angonnes à l'est et d'offrir un habitat propice au maintien des oiseaux sur le secteur du Plan</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP fait figurer les points de vue et percées visuelles à valoriser depuis l'espace public ainsi que la lisière épaisse à constituer en frange nord-est du site.</li> </ul>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit, dans les dispositions générales, indique que doivent être privilégiées les essences locales variées d'espèces buissonnantes majoritairement à feuilles caduques et que les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites</li> </ul>

## Limiter l'impact de la voiture

Le hameau se resserre autour de deux voiries étroites (chemin du Mas et chemin de Vaulnaveys) qui ne constituent pas un maillage propre à la rencontre et pouvant générer des difficultés de croisement pour les véhicules ainsi que de cohabitation avec des déplacements piétons si le trafic augmente sensiblement

Le chemin du Mas constitue un parcours pédestre depuis le centre-ville de Vizille, à travers la plaine du Plan et en direction des contreforts du massif de Belledonne. Le caractère semi-pédestre de la voie doit être affirmé.

> L'OAP précise les conditions permettant de « Limiter l'impact de la voiture »

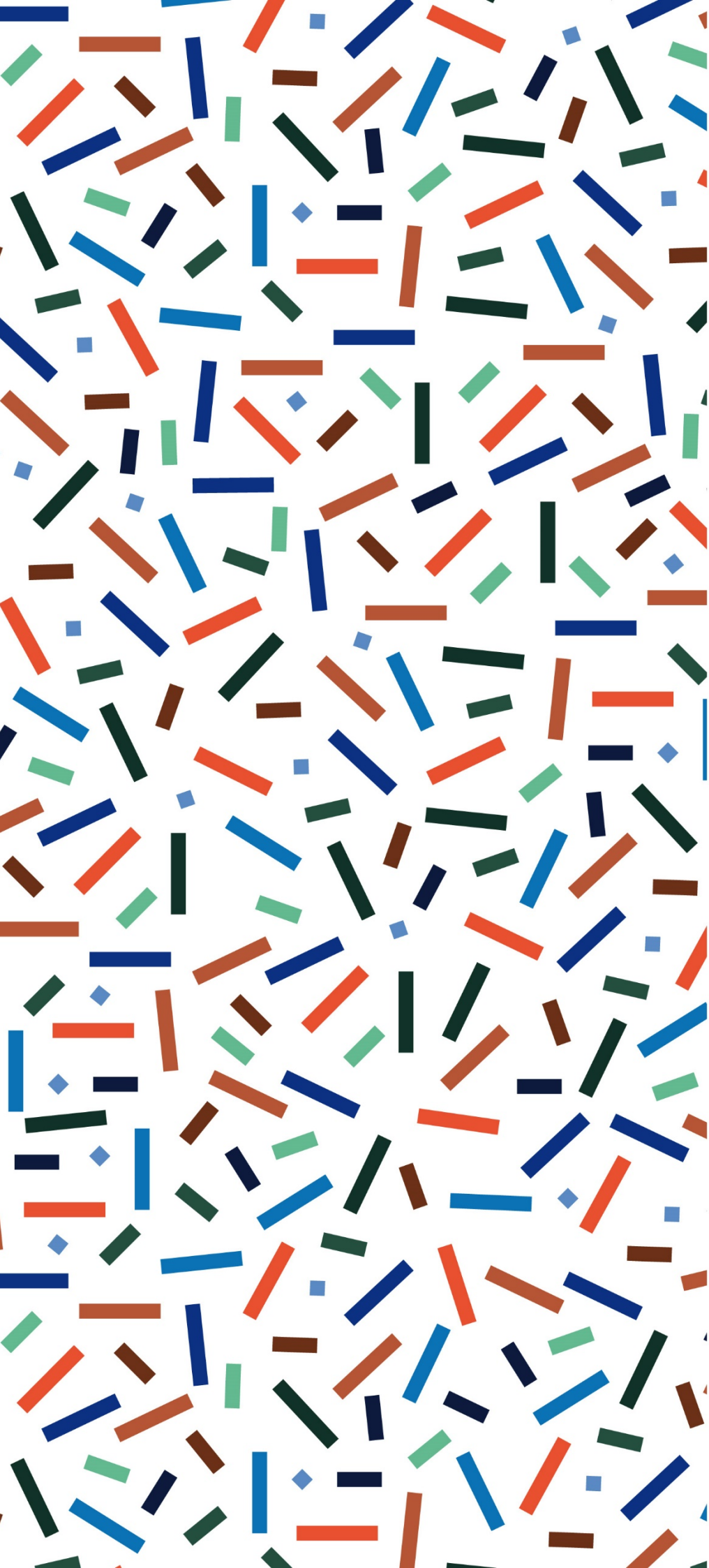
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par un accès commun à l'ensemble des constructions nouvelles et existantes suivant un parcours de moindre pente et se glissant entre la haie arbustive existante en limite du chemin et les arbres fruitiers situés en entrée du terrain</li> <li>→ Par la conservation de l'accès actuel du terrain à usage unique des piétons</li> <li>→ Par le positionnement des aires de stationnement (aériennes ou couvertes) au plus près de la voie de desserte du secteur d'OAP</li> <li>→ Par un dimensionnement de la voie de desserte de largeur comparable à celle du chemin du Mas et possédant des surépaisseurs correspondant à des poches de stationnement ou des accès direct à des garages</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes d'accès et de desserte piétons-cycles et véhicules figurent sur le schéma de l'OAP en proposant un accès garantissant une meilleure accessibilité au terrain et une bonne visibilité sur le chemin du Mas</li> <li>→ La voie interne de desserte figure des surépaisseurs correspondantes à des poches de stationnement</li> </ul>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement de la zone UD2 précise que les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement</li> <li>→ Le règlement, dans le chapitre « dispositions générales », prévoit que lorsque les places seront réalisées en surface et non couvertes, il sera demandé 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</li> </ul>

## **Organiser les constructions autour de l'espace central**

Par sa configuration et par le positionnement d'une voirie au centre, le projet offre l'opportunité de créer un « esprit hameau » autour d'un espace partagé en impasse, encourageant la convivialité entre habitants.

> **L'OAP précise les conditions permettant de «  Limiter l'impact de la voiture »**

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par l'organisation spatiale des constructions nouvelles et des stationnements communs et privatifs autour des espaces arborés dans le but de permettre des usages communs et partagés</li> <li>→ Par la disposition des façades des constructions au plus proche de l'espace central et en ordre semi-continu afin de permettre des percées visuelles depuis l'espace central sur les coteaux environnants situés à l'est et à l'ouest du site</li> <li>→ Par le positionnement des façades arrières largement ouvertes sur des jardins privatifs de tailles suffisantes pour des usages récréatifs</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'organisation spatiale autour d'une voie centrale est inscrite dans le schéma de l'OAP ainsi que le principe d'implantation des constructions à proximité de la voie</li> </ul>
<b>Règlement (écrit)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement de la zone UD2 prévoit dans l'article relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publique que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite de fait opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L \geq H</math>)</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)