



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP SECTORIELLES

VOLUME 2



INTRODUCTION

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir un contenu socle à certains secteurs stratégiques. Les projets d'aménagement ou de restructuration urbaine élaborés sur ces territoires devront être compatibles avec l'OAP sectorielle correspondante. Chaque OAP doit également être en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi et les principes programmatiques définis dans le zonage réglementaire du PLUi.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles s'appliquent sauf dispositions contraires prévues par les OAP thématiques.

Chaque OAP comporte des éléments de diagnostic concernant l'intégration du secteur d'OAP dans son environnement large, des orientations écrites définissant des invariants structurants (positionnement des accès, liens vers les réseaux de transports collectifs, maillage piétons-cycles, rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...) qui seront appréciés dans un caractère de compatibilité, éventuellement complétées par un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ce qu'est une OAP :

- **La détermination d'intentions en matière d'insertion du futur projet dans son environnement au sens large. Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et consistent à :**
 - définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur environnementale des sites (respect des continuités écologiques et paysagères, requalification d'entrées de villes, mise en valeur du patrimoine, gestion des risques technologiques et naturels,...),
 - prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur de l'OAP et permettre le renouvellement urbain,
 - assurer le développement des communes en favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture et en permettant la mixité fonctionnelle entre habitat, commerce et économie.
- **Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction de la réalisation des équipements structurants nécessaires (réseaux viaires, haute, moyenne et basse tension, assainissement, eau potable, défense incendie...).**

Ce que n'est pas une OAP :

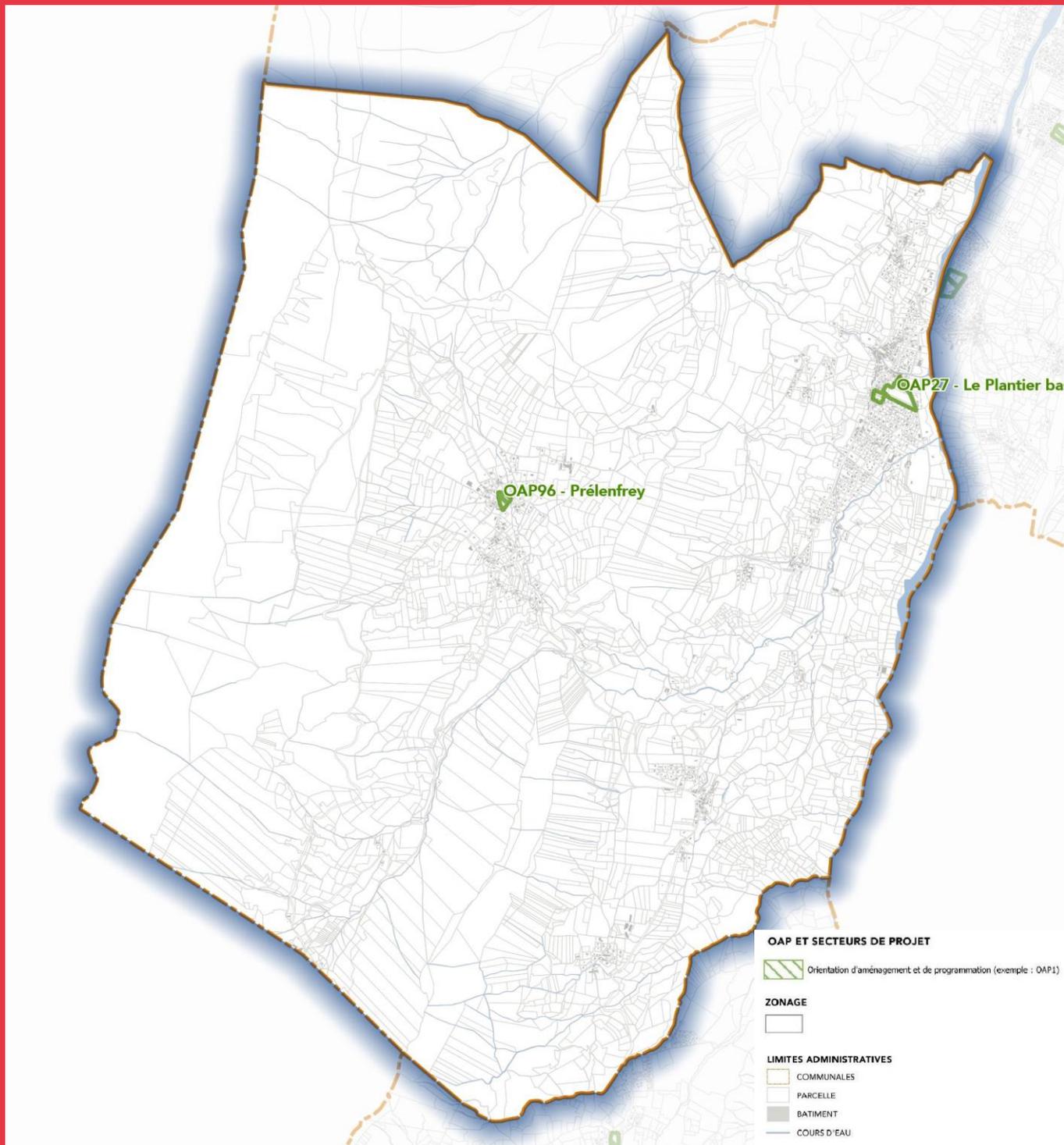
- **Un projet d'aménagement traduit par un plan de composition, un plan des formes urbaines ou un plan masse. L'OAP prépare un projet dont l'élaboration est du ressort d'aménageurs, promoteurs ou constructeurs qui feront appel à des urbanistes, architectes et bureaux d'études pour en établir le contenu programmatique précis (typologie et nombre de logements...) et l'organisation spatiale en fonction de l'ensemble des contraintes et réglementations affectant chaque terrain (contraintes environnementales, constructives...).**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation ne portent donc pas sur la typologie d'habitat (habitat individuel, habitat collectif, groupé ou intermédiaire...) ou d'usage (participatif, individuel, collectif), ni sur les reculs et hauteurs des bâtiments qui relèvent du règlement, ni sur la capacité constructive du terrain, la densité et le nombre de logements et de places de stationnement, qui relèvent de l'application du règlement.**

SOMMAIRE DU VOLUME 2 (SUR 4)

INTRODUCTION	2
11_ LE GUA	5
OAP27 – LE PLANTIER BAS	6
OAP96 – PRELENFREY	12
12_ JARRIE	23
OAP28 – CŒUR DES CHABERTS OUEST	24
OAP29 – PRÉ-BRENIER	30
OAP30 – CŒUR DES CHABERTS EST	36
OAP31 – MAUPERTUIS	42
OAP32 – GAROUDIÈRE	48
OAP97 – ROUTE DU MOLLARD	54
OAP106 – ROUTE DU PLATRE	61
13_ MEYLAN	69
OAP33 – BATIE – BOUTET - RIGAUD	70
OAP34 – PAUL-LOUIS MERLIN	77
OAP107 – CHARLAIX	85
14_ MIRIBEL-LANCHATRE	95
OAP35 – ENTRÉE NORD	96
15_ MURIANETTE	103
OAP36 – CHEMIN D'AVIGNONET	104
OAP37 - LES BESES	110
16_ NOTRE-DAME-DE-COMMIERS	116
OAP38 – PLAN DE COMMIERS	117
OAP39 – PAUTTATS	124
OAP40 - ÉGLISE	130
17_ NOTRE-DAME-DE-MÉSAGE	137
OAP41 – PIALLON	138
OAP42 – LE TROUSSIER	145

18_ NOYAREY	153
OAP43 – ARGENTIER	154
OAP44 – CHEMIN DU MOULIN	161
19_ POISAT	169
OAP45 – LES HAUTS DU CHATEAU	170
OAP46 – LES COTEAUX	177
20_ LE PONT-DE-CLAIX	183
OAP47 - BECKER	184
OAP48 – VILLANCOURT – LES MINOTIERS	191
OAP49 – PAPETERIE – ISLES DU DRAC	200

11_LE GUA



Un site possédant des caractéristiques paysagères très présentes :

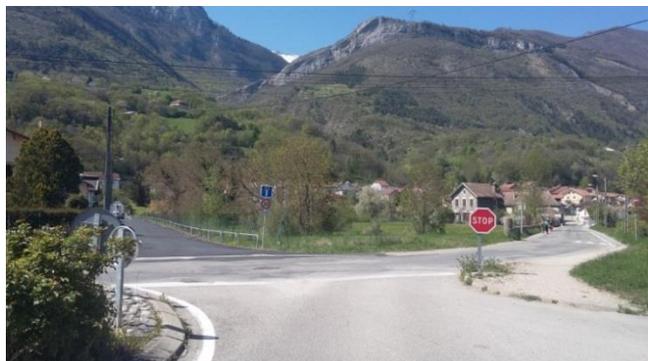
- Une localisation stratégique située à proximité du centre des Saillants et de l'avenue du Vercors mais dont elle est coupée par une double ou triple rangée de parcelles bâties.



- Un tènement d'environ 2,5 ha possédant une déclivité forte à l'ouest (entre 8 et 12 %) et une partie plus plate à l'est et une forme noue en partie centrale (secteur arboré)
- Un environnement bâti à prendre en considération mais en intégrant de possibles mutations à court, moyen ou long terme sur les franges du périmètre afin de conforter un aménagement cohérent et global du secteur



- Une accessibilité aisée par le bas du terrain depuis l'entrée nord de la commune via la rue de la Gresse mais actuellement difficile par le haut du terrain



Un besoin d'adapter le projet aux contraintes environnementales

- Le site est impacté par des risques d'inondation et de ravinement pluvial sur versant : une situation sur deux axes de ruissellement naturel, nécessite de trouver in-situ des capacités de tamponnage et d'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'un exutoire en direction de la rivière de la Gresse.
- Les secteurs d'écoulement et de rétention des eaux sont à valoriser en espaces multifonctionnels (loisirs, sports, aire de jeux, jardins...) afin de leur conserver un caractère pérenne et efficient.

Le pôle de vie du bourg des Saillants à conforter

- Le site est positionné entre le cœur urbain des Saillants (commerces, café-restauration, point de desserte en transport en commun...) situé sur l'avenue du Vercors et le secteur du Plantement qui accueille de nombreux équipements publics (école, terrains de sport, salle des fêtes...). Par sa position, le site de projet offre la possibilité d'élargissement de la fonction de centralité du secteur et de la conforter par des parcours piétons et cycle.
- Le positionnement envisagé d'une réserve foncière pour une aire de stationnement en connexion avec le centre du bourg (commerces, arrêt de transport en commun...) conforte la structuration du pôle de vie.
- Au nord du site, un ancien relais postal (la villa des Platanes) et un pigeonnier possédant une valeur patrimoniale sont à intégrer dans le projet (réhabilitation, restauration-valorisation).
- Des usages partagés des espaces collectifs sont à inciter (parc, parkings résidentiels à concevoir comme des espaces de rencontre multi-usages jalonnant des cheminements piétons connectés sur les entrées des bâtiments, aires de loisirs, cheminements...).

Les accès, porosités et voies de circulation à l'intérieur du site de projet à structurer

- L'emprise foncière du secteur est imperméable dans sa partie ouest (présence de propriétés bâties) mais accessible par deux ou trois possibilités d'entrées pour les véhicules, situées sur la rue de la Gresse, intéressant de mailler entre elles.
- Le site de projet mérite d'être connecté aux différents espaces de centralité situés à proximité (établissements sportifs et scolaires situés au sud, commerces situés à l'ouest, vallée de la Gresse et hameau du Genevrey de Vif à l'est...) par un maillage d'itinéraires piétons/cycles confortables et sécurisés s'appuyant sur la structure viaire existante (voies publiques, voies privées et venelles...) en tenant compte des caractéristiques topographiques du terrain.
- Le bourg des Saillants du Gua est un point de jonction de plusieurs lignes de transport en commun en direction de Grenoble d'une part et en direction du Col de l'Arzelier, Prélénfrey et Miribel-Lanchâtre d'autre part. Le site de projet est à connecter aux arrêts de transports en commun les plus proches (Les Saillants, Le Pont de Genevrey) par un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés et pourrait intégrer des places de stationnement mutualisées (usage mixte lié au futur équipement et aux déplacements TC ou en covoiturage).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aménagement – paysage

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

- Par la conservation du principe d'une végétation arborée existante autour des axes de ruissellement (secteur bas au centre et bordures est et sud du terrain).
- Par la création d'un espace central de recueil des eaux de ruissellement et de débordement qui sera affecté à des vocations multiples (jardins privés, espace extérieur de parc...).
- Par le positionnement des constructions en fonction des points de vue sur le paysage et des apports solaires et de la topographie du terrain (inscription dans la pente en organisant et dirigeant les écoulements afin de limiter la vulnérabilité des bâtiments et en privilégiant les ouvertures sur les façades non exposées : les parcours de moindre dommage...).

Déplacement, transport, stationnement

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

- Au nord et à l'ouest du site, par des liaisons piétonnes raccordant l'avenue du Vercors (activités commerciales, arrêt TC, équipements...), la rue du Gravier (accessibilité au bourg ancien) et sécurisant la rue de la Gresse le long du secteur de projet, en direction du Genevrey de Vif.
- Par la constitution d'un espace de stationnement mutualisant les besoins complémentaires pour l'attractivité commerciale de l'avenue du Vercors et sa desserte en transport en commun.
- Au sud et à l'est du site, par des liaisons piétonnes raccordant la rue de la Gresse en direction du secteur du Plantement (groupe scolaire, équipements sportifs, salle des fêtes, cheminements suivant la vallée de la Gresse...).

Habitat, équipement, économie

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

- Par le positionnement d'une réserve foncière liée à un équipement public communal en cœur du site.
- Par la création d'une diversité de formes urbaines (mélange d'habitat intermédiaire et d'habitat groupé autour d'espaces partagés : cour commune, allées piétonnes...) favorisant la rencontre, afin de constituer une véritable vie de quartier.
- Par des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat en cohérence avec les constructions existantes en périphérie du site et la valorisation des éléments de patrimoine (ancien relais postal, pigeonnier...).

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



INTÉGRER LES ATOUTS DU PAYSAGE ET CONSTITUER UNE POLARITÉ DE QUARTIER

- CONTINUITÉS VÉGÉTALES À CRÉER
- AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIC À INTÉGRER
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- BÂTIMENT SUJET À DÉMOLITION

INTÉGRER LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES COMME TRAMES STRUCTURANTES DU SITE

- CHEMINEMENT PIÉTON À CRÉER COMME SUPPORT DE PARCOURS À MOINDRE DOMMAGE
- ESPACE COMMUN MULTI-USAGE DONT INFILTRATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET EP
- ZONE HUMIDE À PRENDRE EN COMPTE
- BÂTIMENT PATRIMONIAL

S'INTÉGRER AU BOURG DES SAILLANTS

- ÉQUIPEMENT EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PRINCIPE DE VOIE STRUCTURANTE À CRÉER
- VOIE SECONDAIRE À CRÉER
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité

- Environ 60 logements

Temporalité

- Selon acquisitions foncières

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Oui

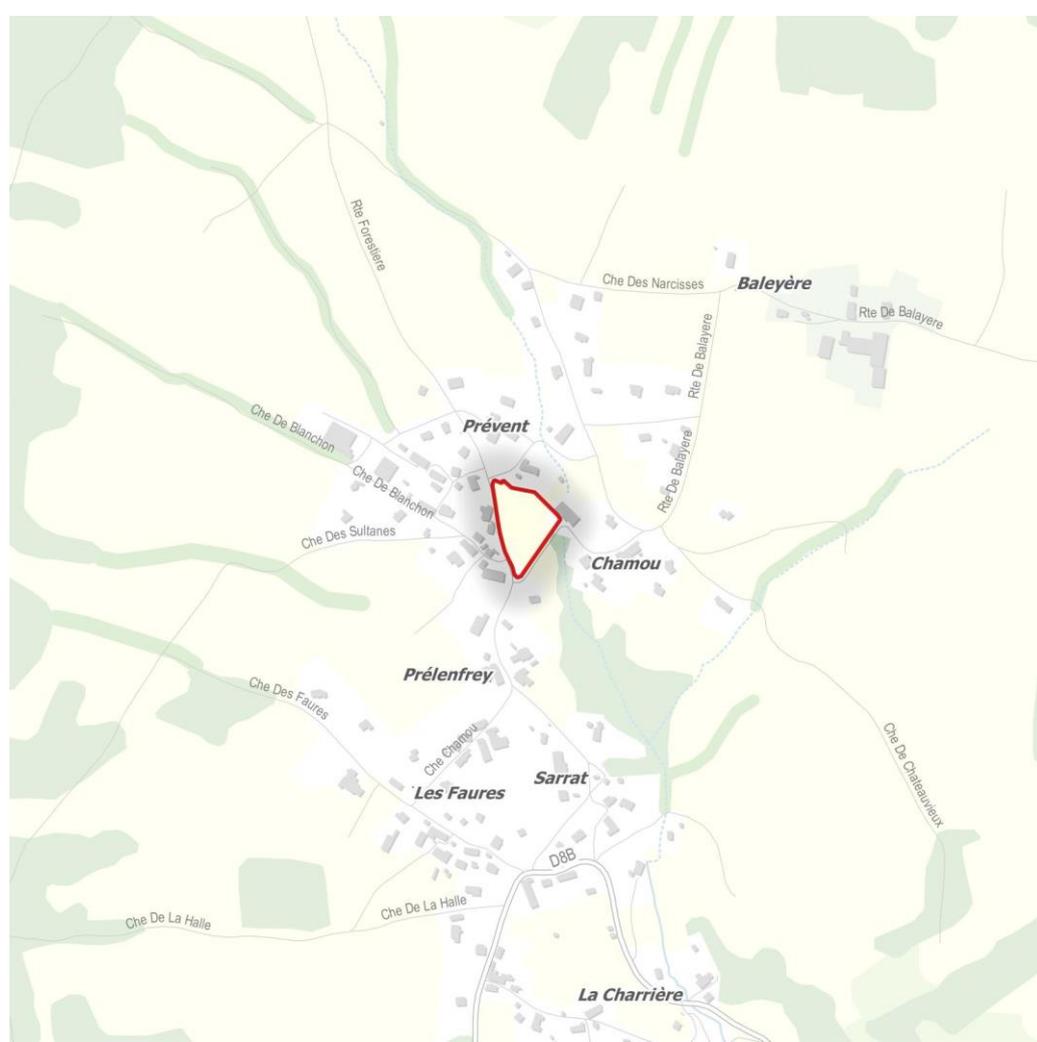
OAP96 – PRELENFREY

SITUATION

Le site de l'OAP fait partie du village de Prélenfrey, l'un des trois villages de la commune du Gua. S'étageant sur les flancs est du Vercors **entre 900 et 1000 mètres d'altitude**, à 8 kilomètres des Saillants et sur la route du col de l'Arzelier, il s'agit du village le plus haut de la commune.

Le village de Prélenfrey présente un tissu bâti aéré, des espaces ouverts, en pente douce vers le sud, au cœur d'une aire culturelle qui forme l'écrin de l'ensemble bâti. Les massifs encadrent le village, en particulier les crêtes du Gerbier à l'ouest qui constituent le rebord oriental du Vercors, et le rocher de l'Eperrimont au nord, qui domine le village et est particulièrement perceptible depuis le site de projet.

Le site de projet est constitué d'une grande parcelle non construite, concernée par de nombreux risques naturels et présentant des enjeux d'insertion paysagère importants. Elle présente une capacité de 6 à 8 logements.



Localisation du site de l'OAP Prélenfrey au Gua. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET D'ANALYSE DU SITE

Le site de projet est une parcelle d'un seul tenant de 6000m², à 970 mètres d'altitude, entouré de constructions individuelles. Il s'agit de l'un des derniers (et du plus important) tènements fonciers libres au sein du village de Prélénfrey.

Le tènement se caractérise par une déclivité douce, entre 8 et 20%, plus marquée au nord ; le point bas est au niveau de la patte d'oie au sud, le point haut se situe au contact de la maison voisine au nord. La parcelle est bordée sur ses côtés ouest et sud-est par des rues qui sont aussi des itinéraires de randonnée.

La configuration de la parcelle en « patte d'oie », associée à un espace non bâti, offre une belle ouverture visuelle sur le sommet de l'Eperrimont, qui constitue un point de repère important au sein du village.



Vue sur le site depuis le sud : un fond de plan constitué par les crêtes du Vercors, le rocher de l'Eperrimont, et plus proche (à droite) le sanatorium, élément de mémoire important du village

Caractéristiques paysagères et architecturales locales

L'environnement bâti est composé de bâtiments isolés sur de grandes parcelles, avec une architecture adaptée aux conditions d'habitat en montagne et souvent typique de l'architecture traditionnelle du Vercors :

- **Des bâtisses compactes avec une volumétrie imposante**, souvent caractéristique des longères agricoles, et pour certains bâtiments, relativement hauts (R+2, R+3).
- **Une implantation la plupart du temps perpendiculaire aux courbes de niveaux**, présentant le moins de surface possible face à la pente, facilitant l'écoulement des eaux et laissant passer les vues.
- **L'inscription du bâti et son étagement dans la pente**, engendrant peu de perturbations du sol naturel.
- **Des toitures caractéristiques**, à deux pans, avec une pente forte, des faitages dans le sens de la longueur du bâtiment, parfois des toits à redents.
- **Des rapports très ouverts entre espaces public et privé**, avec peu de clôtures, des haies végétales diversifiées et peu denses ni opaques.
- **Un contexte patrimonial fort**, la parcelle étant située au cœur d'un ensemble de fermes du Vercors protégées au titre du patrimoine par le PLUi. Le sanatorium est lui aussi protégé, pour son rôle historique



Illustrations des formes bâties vernaculaires de Prénofrey, sources d'inspiration pour le projet : des caractéristiques fortes en termes d'implantation dans la pente, de compacité des volumes, de hauteur des bâtiments, de pentes de toits, d'absence de clôtures. La maison située immédiatement au-dessus du tènement présente une adaptation aux risques, avec des pilotis.

Les anciens noyaux ruraux, situés autour du site de projet, constituent une source d'inspiration, en termes de compacité et d'organisation du bâti, préservant des espaces libres importants.



Noyaux anciens comparables, à la même échelle



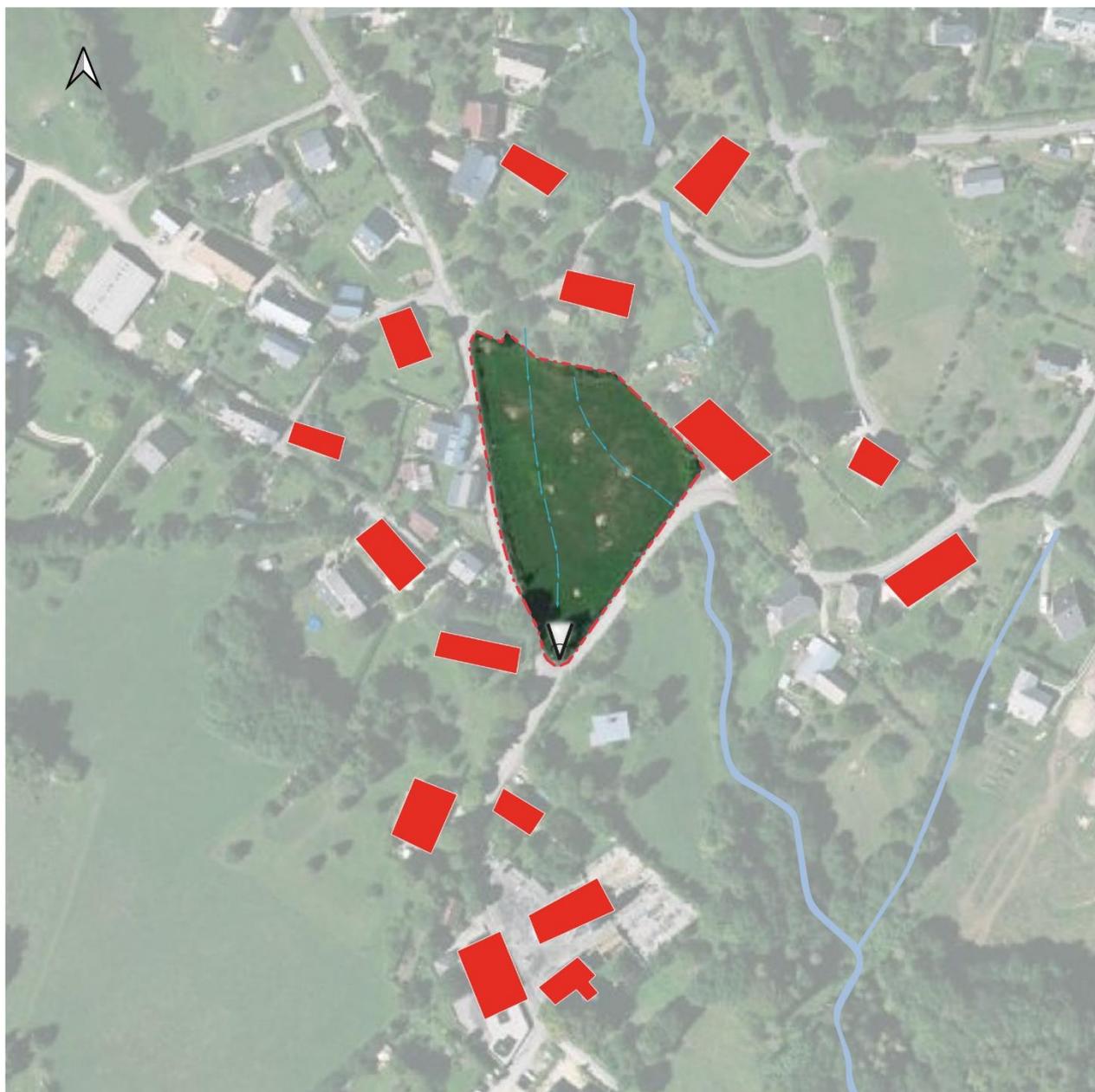
Une autre source d'inspiration locale peut être utilisée comme référence, il s'agit de l'opération de Pré Tarachou à Miribel Lanchâtre : la compacité du bâti, l'implantation dans la pente et la réinterprétation de l'architecture locale constituent des exemples intéressants.

Contraintes environnementales et liées aux risques naturels

- Le tènement est situé au sein du périmètre rapproché des captages de l'Echaillon.



- A l'intersection de deux bassins versants, ce site présente des **contraintes importantes en termes d'écoulement des eaux et de risques d'éboulement**, depuis les crêtes du Gerbier à l'ouest et du rocher de l'Eperrimont au nord. Il est concerné par de **nombreux risques** : d'avalanche, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, d'inondation en pied de versant et de suffosion.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  COURS D'EAU
-  BÂTIMENTS PATRIMONIAUX RECENSÉS ET PROTÉGÉS PAR LE PLU,
DONT DE NOMBREUSES FERMES D'ARCHITECTURES CARACTÉRISTIQUES DE MONTAGNE OU DU VERCORS
-  SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX
-  POINT DE VUE PHOTOGRAPHIQUE SUR LE ROCHER
DE L'ÉPERRIMONT ET LES ARÊTES DU GERBIER



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Veiller à l'intégration du bâti dans le contexte paysager particulier de Prélénfrey

Des implantations et morphologies du bâti qui respectent le site environnant

- **La morphologie des nouveaux logements doit s'inspirer de l'architecture vernaculaire** et des caractéristiques de composition du tissu bâti ancien. Une attention particulière doit ainsi être donnée :
 - aux pentes de toits,
 - à l'intégration des constructions dans la pente,
 - aux teintes des constructions et toitures
 - et au recul par rapport à la voirie.
- **Les constructions doivent être orientées vers le sud**, afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal et de vues de qualité. Dans le même objectif, **un décalage des constructions doit permettre de libérer des vues sur le paysage lointain**, mais aussi de favoriser l'écoulement de l'eau et de s'adapter au profil du terrain.
- La densité bâtie doit être conforme à celle généralement présente à Prélénfrey (constructions sur des tènements de 1000m²). **Des bâtiments compacts et massifs peuvent ainsi accueillir plusieurs logements.**
- **L'orientation des façades doit tenir compte de l'inscription dans le paysage et la pente**, de préférence perpendiculaire aux courbes de niveau, mais pouvant être parallèle afin de favoriser les apports solaires.
- **Les constructions s'intègrent dans la pente naturelle et non l'inverse** ; tout terrassement ou remblais est à proscrire.

Des architectures sobres et adaptées à l'environnement paysager et climatique

- **Le traitement des façades** doit faire l'objet d'un traitement architectural sobre et soigné afin d'intégrer les constructions nouvelles dans le contexte patrimonial particulier du site.
- **Les toitures** doivent présenter deux ou quatre pans. Les toitures terrasses ne sont pas adaptées aux caractéristiques de montagne.
- **Les ouvertures principales** sont majoritairement disposées sur les façades sud, pour des raisons d'ensoleillement mais aussi de prévention vis-à-vis des risques naturels.

Des rapports ouverts entre espaces publics et privés

- **Le traitement des abords se caractérise par des espaces paysagers ouverts**, respectant les caractéristiques du village. L'absence de muret de délimitation de parcelle facilite aussi le déneigement et favorise l'écoulement de l'eau à travers le terrain.
- **Le rapport à la rue doit être végétal**, pouvant par exemple être composé d'une bande enherbée, plantée sur un retrait des constructions.
- **Des essences locales ou adaptées sont choisies**, en privilégiant la diversité plutôt que la monoculture : haies vives, noisetiers, arbres fruitiers, ...

Gérer les accès, la desserte interne et les stationnements en vue de faciliter les services publics

- **L'accès au tènement, unique et mutualisé**, est préférentiellement situé au droit du chemin de Balayère. L'accès commun à l'ensemble des constructions nouvelles et existantes suit un parcours de moindre pente.
- **L'espace de stationnement est mutualisé et perméable.** Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations du permis de construire ou d'aménager.
- **Les voies de desserte internes à l'opération** doivent être traitées comme des zones de rencontre, sans trottoirs ni cheminements dédiés.
- **Privilégier les structures légères et ouvertes** de type carport pour favoriser l'écoulement de l'eau (éviter les boxes de stationnement).



- **Un cheminement aisé depuis chaque parcelle** doit être prévu jusqu'aux aires individuelles de présentation des bacs.

Prendre en compte la topographie et l'écoulement des eaux sur la parcelle

- **L'aspect hydraulique doit être pris en compte à l'échelle du site** (cycle naturel des eaux pluviales, gestion des eaux de toiture, ruissellement venant de la pente...) : Les conduites d'eaux pluviales doivent être minimisées, le réseau d'eaux usées transitant sur la parcelle doit être pris en compte.
- **Un espace de pleine terre doit être préservé au bas du secteur de projet** (aux abords de la patte d'oie), afin de maintenir la perméabilité du sol et de faciliter la gestion locale des eaux pluviales à l'échelle du site. Pensés comme un système alternatif de rétention de l'eau (fossés drainants, noues...), des aménagements paysagers peuvent à cet endroit offrir un espace commun de qualité (cheminements piétons, jardins collectifs, jeux d'enfants...) et permettent de préserver le caractère aéré du village.

Favoriser la mise en œuvre d'aménagements "résilients"

- La prise en compte des risques naturels se traduit dans le respect de la réglementation propre, ainsi que par la mise en œuvre de certains principes de "résilience".
- **Aucune infiltration d'eau n'est permise dans le terrain** ; les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage sont effectués soit dans les réseaux existants, soit dans un cours d'eau ou plan d'eau superficiel capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (prise en compte de l'aléa F1 - suffosion : zone Bf1)
- **Les clôtures sont transparentes hydrauliquement** (prise en compte de l'aléa V1 - ruissellement sur versant : zone Bv2)
- **Le premier niveau de plancher et les ouvertures sont surélevés au-dessus de la hauteur de référence** par rapport au terrain après construction (hauteur de référence TN+0,60) (prise en compte de l'aléa V1 - ruissellement sur versant : zone Bv2)
- **L'accès (ou les ouvertures) se fait par une façade non exposée** (prise en compte de l'aléa V1 - ruissellement sur versant : zone Bv2)
- **Les planchers habitables sont situés au-dessus de la hauteur de référence** (prise en compte de l'aléa l'1 - inondations en versant : zone pied de Bi'1)
- Les ouvertures sont situées hors des axes d'écoulement et au-dessus de la hauteur de référence (prise en compte de l'aléa l'1 - inondations en versant : zone pied de Bi'1)
- Le projet est conçu et orienté de manière à créer le moins possible d'obstacle aux écoulements (prise en compte de l'aléa l'1 - inondations en versant : zone pied de Bi'1)
- Le bâtiment intègre un local de confinement capable de résister à l'aléa exceptionnel, dimensionné en superficie et en volume en fonction de la capacité d'accueil de personnes, ou un cheminement d'évacuation sécurisé par rapport à l'aléa exceptionnel (accès sur une façade non exposée ou accès relié à une façade ou un pan de toiture non exposée par un cheminement protégé sur toute sa longueur) (prise en compte de l'aléa AE - avalanche exceptionnelle, zone BAEx)
- Les clôtures ne doivent pas présenter un impact hydraulique négatif sur la section d'écoulement (prise en compte de l'aléa T2 - crues torrentielles)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

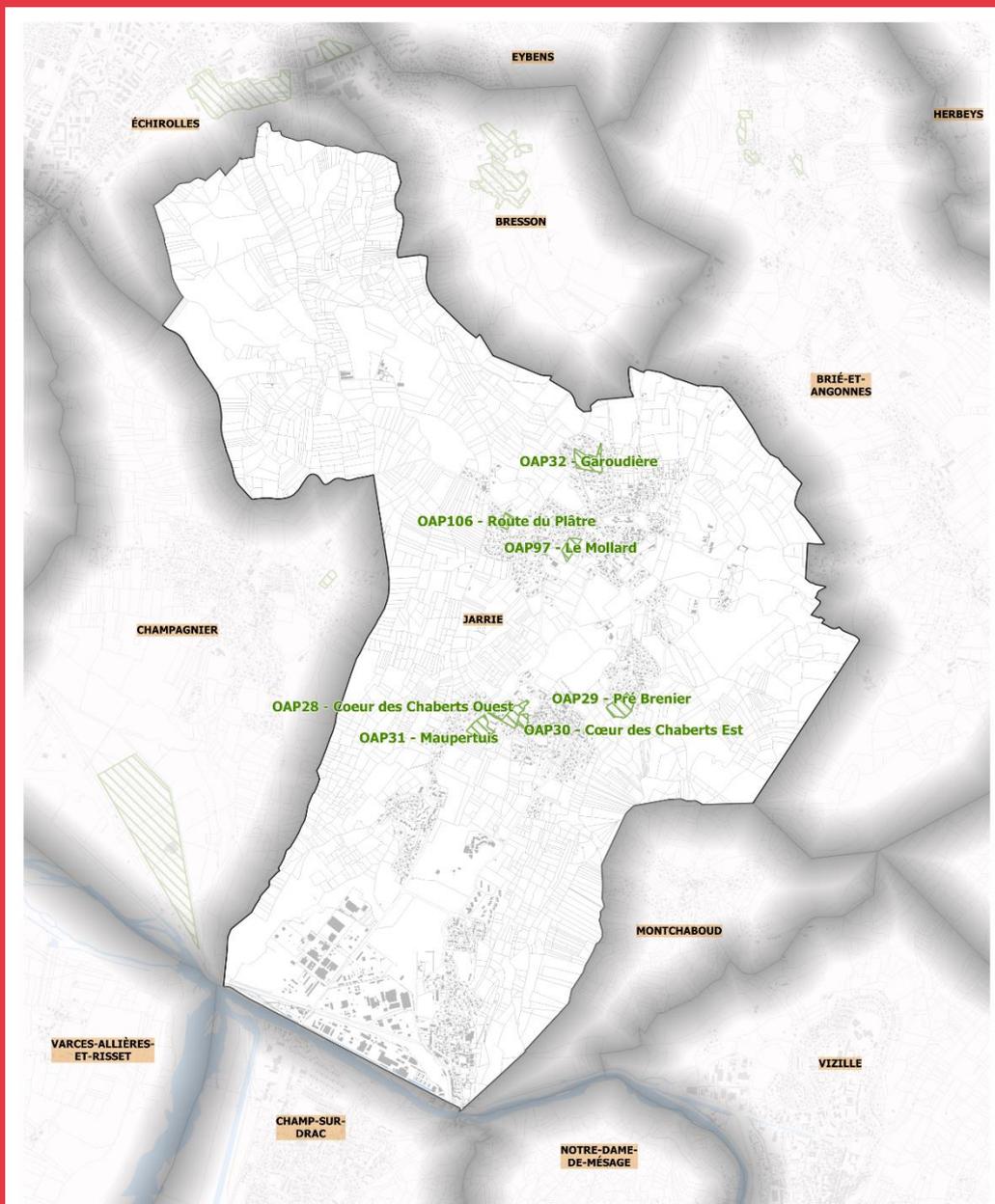
- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
 - LOCALISATION INDICATIVE DES IMPLANTATIONS
- CONNEXIONS ET MAILLAGES**
 - PRINCIPE D'ACCÈS MUTUALISÉ SUR LE CHEMIN DE BALAYÈRE À CRÉER
 - PRINCIPE DE DESSERTE INTERNE UNIQUE À CRÉER
- PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
 - SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
 - ESPACE PERMÉABLE EN AVAL À PRÉSERVER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
 - ESPACES TAMPONS PERMETTANT DE LAISSER DÉGAGÉES LES VUES ET COVISIBILITÉS À PRENDRE EN COMPTE

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui – périmètre rapproché de protection des captages
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales – secteur S6
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « vallées, plateaux et pentes agricoles »
Atlas des emplacements réservés	Non



12_JARRIE



OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation

OAP28 – CŒUR DES CHABERTS OUEST

SITUATION

Situé au centre géographique de la commune de Jarrie, le secteur du « Cœur des Chaberts » se compose de deux tènements nus de 1,15 ha pour sa partie ouest et de 0,5 ha pour sa partie est. Ces tènements regroupent des parcelles privées qui s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes, à proximité de l'école primaire et de la crèche multi-accueil.

L'intérêt de ce secteur est de développer au cœur du hameau un projet d'habitat diversifié en termes de formes urbaines et de mixité sociale. Une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques du site par la préservation et la valorisation du cours d'eau du Saint Didier.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Cœur des Chaberts Ouest ». Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site marqué par son caractère rural entre hameau urbanisé et ouverture agricole

- Situé au cœur du hameau historique des Chaberts, le site se compose de nombreuses parcelles de petites tailles marquées par un caractère de jardin plus ou moins entretenu. La présence végétale et le bâti serré marquent fortement l'identité rurale du hameau.
- La déclivité Nord-Sud et le contexte urbain offre une ouverture paysagère sur les espaces agricoles situés au Sud du hameau. Le cours d'eau du St Didier qui traverse longitudinalement coupe le site en deux parties.

Un site concerné par un fort enjeu de ruissellement pluvial et de gestion des aléas

- La topographie générale de la commune de Jarrie (de Haute-Jarrie à Basse-Jarrie) met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet de la commune.
- Le secteur du Cœur des Chaberts est également marqué par la traversé du St Didier qui est soumis à des prescriptions spécifiques liées à la gestion des aléas naturels.

Un site globalement équipé mais de fortes contraintes liées au dimensionnement de la voirie existante

- Le site étant situé au cœur du hameau historique des Chaberts, il est desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.
- En revanche, le réseau viaire existant est de dimension limitée, le projet veillera donc à engendrer le moins de trafic possible tout en favorisant les mobilités douces et en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site :

- L'implantation du bâti permettra de préserver le cours du Saint-Didier et de ménager une ouverture paysagère au sein d'espaces verts de qualité
- Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager, en privilégiant l'utilisation de revêtements qui limitent l'imperméabilisation des sols.
- La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.
- La végétation préexistante sera préservée et requalifiée en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.
- L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'environ 8 m de largeur en périphérie du tènement en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.

Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées :

- Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti.
- L'entrée du site sera marquée de façon à sécuriser les flux automobiles au niveau de la route de l'Hormet.
- Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.
- Les stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile.
- Le parti d'aménagement veillera à garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets. Un point de pré-collecte sera prévu en entrée de l'opération. Il sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la Métropole.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- MOBILITES ET ESPACES PUBLICS**
- ↔ PRINCIPE DE DESSERTÉ À CRÉER
- ↔ CHEMINEMENT ACTIF À CRÉER
-) (PRINCIPE DE FRANCHISSEMENT PIÉTON À CRÉER
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- IMPLANTATION DU BÂTI**
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▬ COURS D'EAU EXISTANT À VALORISER
- ▨▨▨▨ LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT (8 DE LARGEUR)
- A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

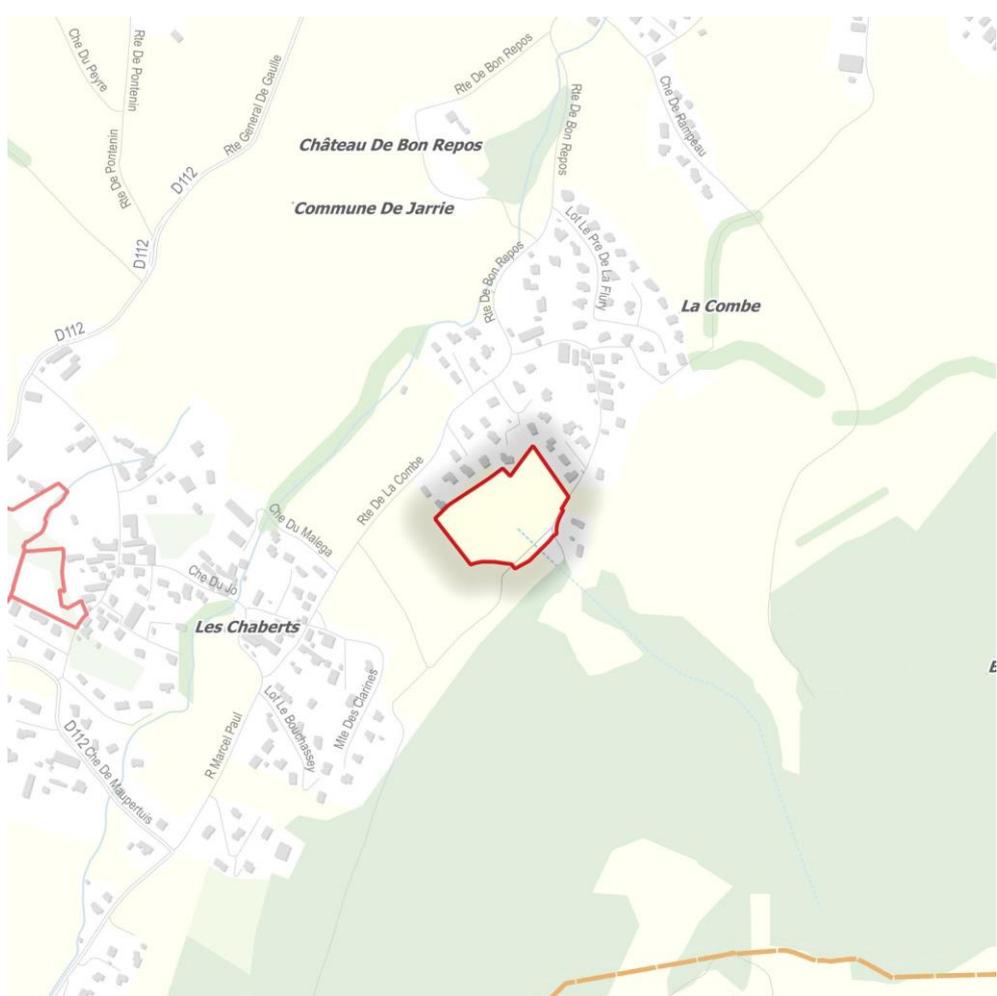
OAP29 – PRÉ-BRENIER

SITUATION

Constitué par les anciens hameaux agricoles, le secteur du Pré-Brenier se situe en limite du hameau de la Combe, au nord du hameau des Chaberts, Il est desservi par la route de la Combe. Ce tènement d'environ 1,5 ha regroupe des parcelles privées qui se placent en continuité d'un tissu urbanisé de type pavillonnaire.

L'intérêt du secteur est d'inciter à un développement urbain maîtrisé et encadré sur le site. En raison de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet devra prendre en compte la capacité limitée des voiries existantes et veiller à renforcer le réseau de cheminements actifs existant. Celui-ci doit permettre une opération de qualité, pensée comme urbanisation finale du hameau de La Combe, en limite de zone agricole.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Pré-Brenier » à Jarrie - Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site marqué par le paysage du plateau agricole de Champagnier

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la commune qui se caractérise par le plateau agricole de Champagnier. Le site se compose de parcelles non-bâties qui s'inscrivent au contact d'un environnement agricole habité.
- Le site présente des qualités environnementales à valoriser. Elles sont liées à la présence d'une coupure agricole au sud-ouest du tènement qui contribue à la structuration paysagère de la commune. L'enjeu de l'opération est de conforter cette coupure paysagère.

Une situation en « confortement de hameau »

- L'OAP est destinée à être le support d'un projet de logements dans une logique de fermeture de l'enveloppe urbaine au nord du hameau de la Combe. Le site présente une localisation stratégique par sa taille et sa situation en confortement du hameau existant en bordure de la route de la Combe en direction de Haute-Jarrie.
- L'opération propose de développer un nouveau secteur mixte tout en veillant à encadrer la densité accueillie sur le site. D'une densité moyenne de 15 logements par ha, elle allie une variété de formes urbaines afin d'accompagner la production d'habitat diversifié sur la commune et de favoriser la mixité sociale.
- L'implantation du bâti vise à permettre une bonne intégration au tissu pavillonnaire et au paysage agricole environnant. Des espaces paysagers joueront le rôle d'espace tampon entre l'opération à venir et la coupure agricole.

Structurer les accès, les porosités et les voies de circulation à l'intérieur du site de projet

- L'OAP préfigure une voirie avec un seul accès en entrée-sortie sur la rue route de la Combe, qui servira à desservir le secteur. En effet, un projet de voirie entre le hameau et la route de la combe, au sud de l'OAP Pré-Brenier, est porté par la commune. Ce projet de voirie dont l'objectif est de capter la circulation induite par l'opération sera réalisé sur le tracé du chemin rural existant reliant la route de la combe par le Sud. Sa réalisation prendra en compte la fonctionnalité du corridor écologique, la pérennité des terres agricoles traversées, du caractère paysager fort de ce chemin et des usages actuels par des piétons.
- La perméabilité du secteur est par ailleurs assurée pour les cheminements modes actifs notamment au sud-ouest de l'opération en assurant une continuité piétonne dans la continuité de la desserte principale.

Un site concerné par un fort enjeu de ruissellement pluvial

- La topographie générale de la commune de Jarrie met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet de la commune.
- Sur le secteur de Pré-Brenier, le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données géotechniques du site. Les bâtiments, les voies et les stationnements seront à organiser de manière à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement.

Un site globalement équipé mais des contraintes liées au dimensionnement de la voirie existante

- Le site est desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.
- En revanche le réseau viaire existant route de la Combe est de dimension limitée. Le projet veillera donc à engendrer le moins de trafic possible tout en favorisant les mobilités douces et en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site :

- L'implantation du bâti permettra de conforter l'ouverture agricole paysagère et de conforter par des espaces verts de qualité.
- La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.
- Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager. L'utilisation de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.
- Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.
- L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant :

- Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante (à l'intérieur du périmètre de l'OAP) est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti.
- Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.
- Des stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - ↔ VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
 - ↔ RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER
 - LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - ● ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
 - LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT (8 M DE LARGEUR)
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - ● ● ● STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD3
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP30 – CŒUR DES CHABERTS EST

SITUATION

Situé au centre géographique de la commune de Jarrie, le secteur du « Cœur des Chaberts » se compose sur de deux tènements nus de 1,15 ha pour sa partie ouest et de 0,5 ha pour sa partie est. Ces tènements regroupent des parcelles privées qui s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes, à proximité de l'école primaire et de la crèche multi-accueil.

L'intérêt de ce secteur est de développer au cœur du hameau un projet d'habitat diversifié en termes de formes urbaines et de mixité sociale. Une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques du site par la préservation et la valorisation du cours d'eau du Saint Didier.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Cœur des Chaberts Est ». Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site marqué par un caractère rural entre hameau urbanisé et ouverture agricole :

- Situé au cœur du hameau historique des Chaberts, le site se compose de nombreuses parcelles de petites tailles marquées par un caractère de jardin plus ou moins entretenu. La présence végétale et le bâti serré marquent fortement l'identité rurale du hameau.
- La déclivité Nord-Sud et le contexte urbain offre une ouverture paysagère sur les espaces agricoles situés au Sud du hameau. Le cours d'eau du St Didier qui traverse longitudinalement coupe le site en deux parties.

Un site concerné par un fort enjeu de ruissellement pluvial et de gestion des aléas en découlant :

- La topographie générale de la commune de Jarrie (de Haute-Jarrie à Basse-Jarrie) met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet de la commune.
- Le secteur du Cœur des Chaberts est également marqué par la traversé du St Didier qui est soumis à des prescriptions spécifiques liées à la gestion des aléas naturels.

Un site globalement équipé mais de fortes contraintes liées au dimensionnement de la voirie existante :

- Le site étant situé au cœur du hameau historique des Chaberts, il peut être desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.
- En revanche, le réseau viaire existant est de dimension limitée, le projet veillera donc à engendrer le moins de trafic possible tout en favorisant les mobilités douces et en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site :

- L'implantation du bâti permettra de préserver le cours du Saint Didier et de ménager une ouverture paysagère au sein d'espaces verts de qualité
- Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager, en privilégiant l'utilisation de revêtements qui limitent l'imperméabilisation des sols.
- La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.
- La végétation préexistante sera préservée et requalifiée en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.
- L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'environ 8 m de largeur en périphérie du tènement en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.

Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées :

- Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti
- L'entrée du site sera marquée de façon à sécuriser les flux automobiles au niveau de la rue Jean Moulin.
- Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.
- Les stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile
- Le parti d'aménagement veillera à garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets. Un point de pré-collecte sera prévu en entrée de l'opération. Il sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la Métropole.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

MOBILITES ET ESPACES PUBLICS

- PRINCIPE DE DESSERTE À CRÉER
- CHEMINEMENT ACTIF À CRÉER
- PRINCIPE DE FRANCHISSEMENT PIÉTON À CRÉER
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- COURS D'EAU EXISTANT À VALORISER
- LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT (8 M DE LARGEUR)
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP31 – MAUPERTUIS

SITUATION

Le secteur de Maupertuis se situe sur un tènement nu d'environ 1,5 ha. Les parcelles, propriétés à la fois privées et communales, s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes (pavillonnaires et collectifs) et bien desservi (route de l'Hormet et chemin de Maupertuis). Il est en continuité immédiate du hameau des Chaberts et constitue la dernière opportunité foncière en confortement du hameau des Chaberts.

L'intérêt de ce secteur est de permettre la réalisation d'une opération à vocation mixte. En raison de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet devra s'assurer d'une bonne connexion au maillage viaire et au maillage mode doux existant.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Maupertuis » à Larrie - Grenoble-Alpes Métropole

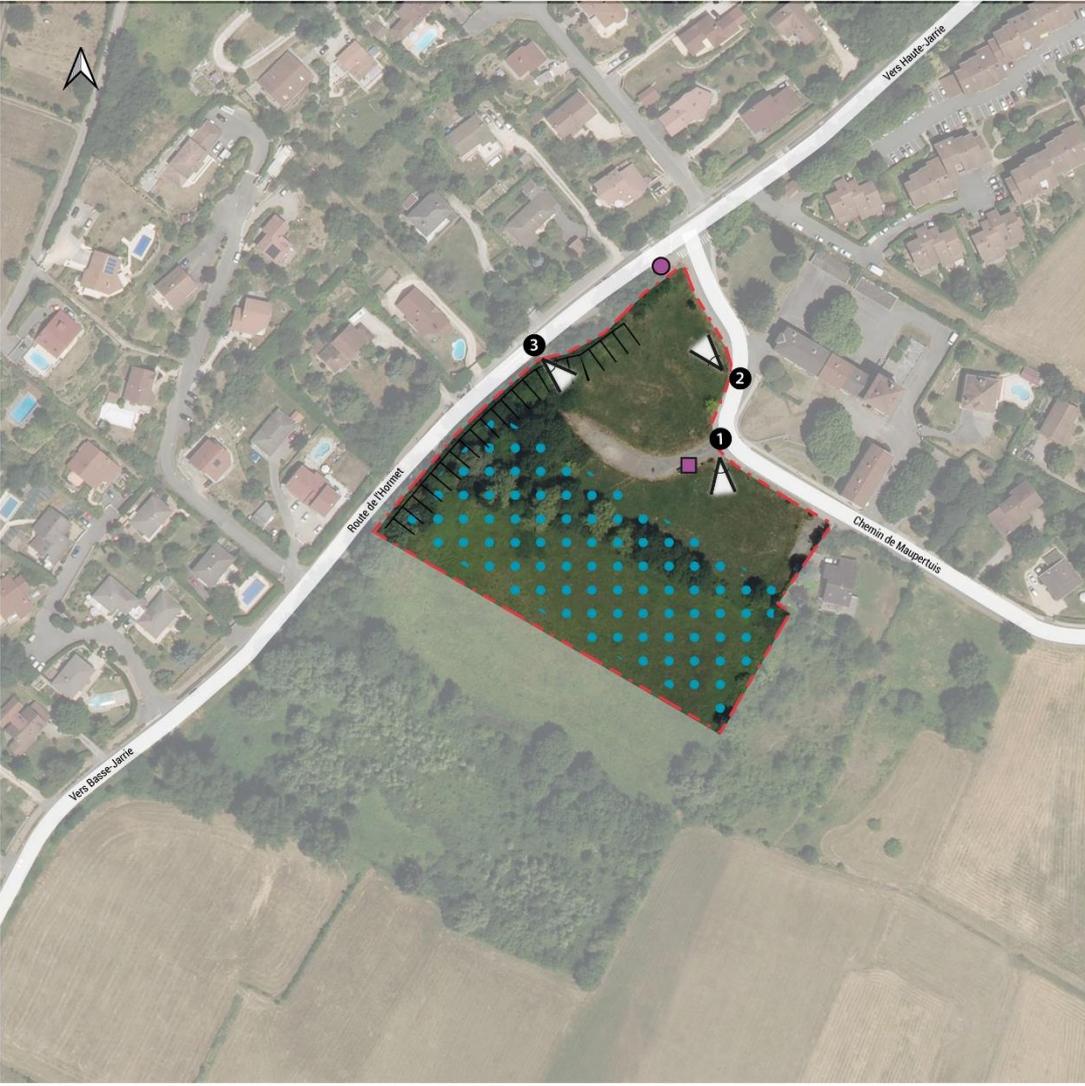
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une situation privilégiée, en renforcement du hameau des Chaberts :

- Situation en continuité du hameau des Chaberts, dans la prolongation d'un tissu pavillonnaire mixte (pavillonnaire et collectif).
- Accessibilité via le chemin de Maupertuis et la route de l'Hormet, où un arrêt de bus permet notamment de rejoindre le site grâce aux transports en commun.
- Forte présence du grand paysage au sud du tènement avec de belles perspectives sur le bois de Bouchassey.

Un site partiellement aménagé au fort potentiel paysager :

- Présence d'une trame bocagère à préserver et valoriser en raison de son potentiel écologique.
- Présence d'un talus arboré marque une forte déclivité en limite nord du site. Ceci représente une spécificité topographique à prendre en considération dans l'aménagement futur du tènement.
- Présence d'une voie d'accès à un point de collecte de déchets ménagers.
- Existence d'un collecteur d'assainissement.
- Présence d'une zone humide au sud du secteur.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ARRÊT DE BUS EXISTANT
- POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- POINT DE COLLECTE ORDURES MÉNAGÈRES
- TALUS
- ZONE HUMIDE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site :

- En pensant l'opération comme un « parc habité ».
- En préservant la végétation préexistante et en valorisant sa valeur écologique et paysagère.
- En préservant des vues sur l'ouverture agricole au Sud.
- En aménageant des aires de stationnement paysagées et en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

Organiser un réseau viaire et des espaces de stationnement qui favorisent les circulations actives :

- En interdisant la voirie de desserte automobile « traversante » compte-tenu des contraintes topographiques et de la localisation du site vis-à-vis des limites à l'urbanisation définies dans le cadre du SCoT.
- En aménageant des aires de retournement suffisamment dimensionnées et prévues pour chaque groupement de bâti.
- En prévoyant une aire de stationnement mutualisée (à vocation publique en lien avec les futurs commerces et services) et directement connectée à la rue de Maupertuis afin de limiter la place de l'automobile au sein du secteur de projet.
- En assurant une bonne connexion au maillage viaire et mode doux déjà présent.

Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement naturel et urbain :

- En travaillant l'insertion paysagère des nouvelles constructions en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.
- En permettant l'implantation des commerces et des services.
- En veillant à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération.

Garantir une bonne desserte des services urbains structurants :

- En aménageant un point de pré-collecte qui sera prévu en entrée de l'opération. Celui-ci sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la métropole.
- En intégrant le passage du collecteur assainissement sur le tènement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- LIMITE À L'URBANISATION (SCOT)
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- COLLECTEUR ASSAINISSEMENT À PRENDRE EN COMPTE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- ESPACE PAYSAGER
- LIMITE BOCAGÈRE À PRÉSERVER
- LISIÈRE À TRAITER

AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UN PARC HABITÉ
- SOCLE ACTIF (COMMERCES, SERVICES...)

(*) DIFFÉRENCIATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT SELON LEUR VOCATION PUBLIQUE OU PRIVÉE :

- ① STATIONNEMENT MUTUALISÉ (EN LIEN AVEC LES DESIRS FUTURS DES COMMERCES ET DES SERVICES ET DU PROJET DE LOGEMENT) AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- ② STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

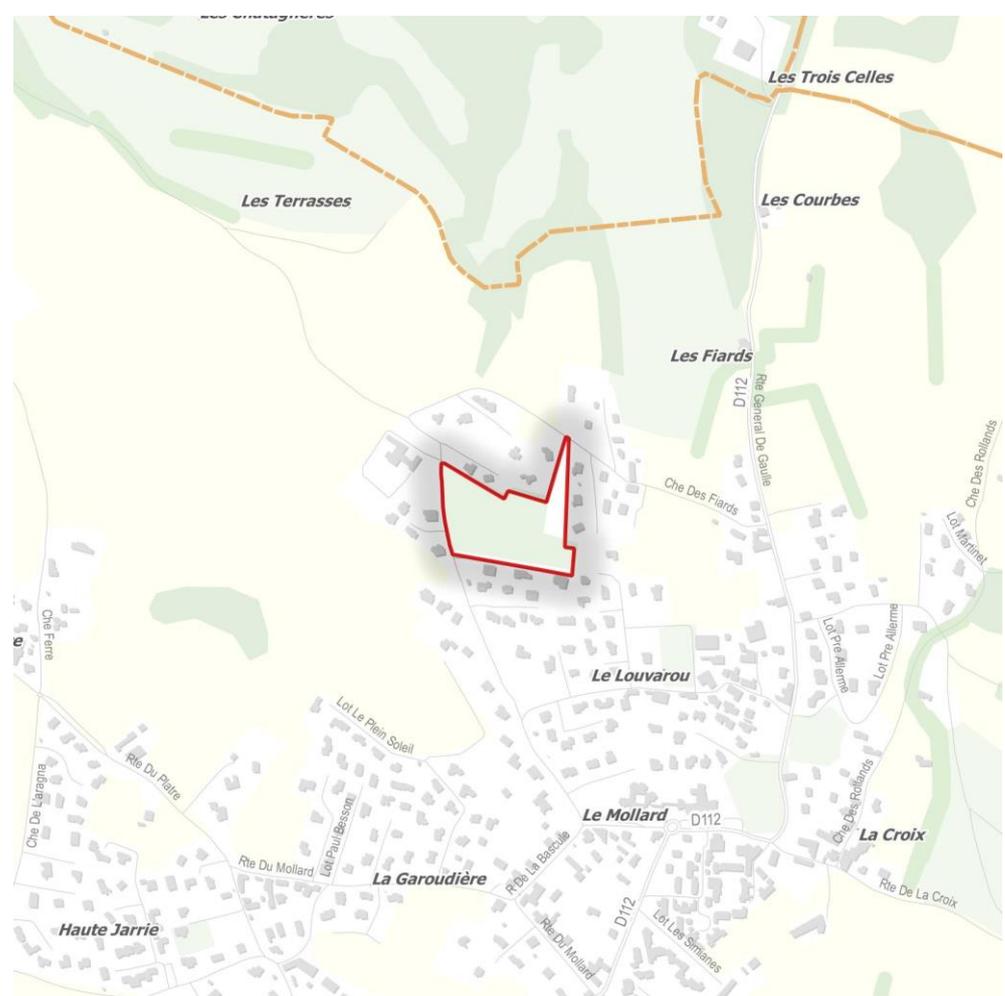
OAP32 – GAROUDIÈRE

SITUATION

Le secteur de « La Garoudière » se situe au Nord du hameau de Haute-Jarrie, sur un tènement nu de 1,7 ha. Accessible par le chemin de La Garoudière et le chemin des Fiards, ce tènement regroupe des parcelles privées qui s'insèrent au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire.

L'intérêt de ce secteur est de permettre un projet d'habitat diversifié, en confortement du hameau de Haute-Jarrie et intégré au tissu existant. De par sa localisation et le contexte urbain environnant, le projet devra également veiller à renforcer le maillage viaire et mode doux du hameau de Haute Jarrie.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur de « La Garoudière » à Haute-Jarrie - Grenoble-Alpes

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site marqué par le paysage du plateau agricole de Champagnier

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la commune qui se caractérise par le plateau agricole de Champagnier. Le site se compose de parcelles non-bâtie et s'inscrivent au contact d'un environnement agricole habité.
- Le site présente des qualités environnementales à valoriser. Elles sont liées à la présence d'une structure végétale le long du chemin des Fiards qui contribue à la qualité paysagère du site. L'enjeu de l'opération est également de conforter et valoriser cet espace paysager.

Une situation en « confortement de hameau »

- L'OAP est destinée à être le support d'un projet de logements dans une logique de fermeture de l'enveloppe urbaine au nord du hameau de Haute-Jarrie. Le site présente une localisation stratégique par sa taille et sa situation en confortement du hameau existant en bordure de la route de la Garoudière.
- L'opération propose de développer un nouveau secteur mixte tout en veillant à encadrer la densité accueillie sur le site. Elle allie une variété de formes urbaines afin d'accompagner la production d'habitat diversifié sur la commune et de favoriser la mixité sociale.
- L'implantation du bâti vise à permettre une bonne intégration au tissu environnant. Les hauteurs sont encadrées par le règlement écrit dans l'objectif d'assurer une densité graduée. Des espaces paysagers joueront le rôle d'espace tampon entre l'opération à venir et le tissu pavillonnaire environnant.

Structurer les accès, porosités et voies de circulation à l'intérieur du site de projet

- Le site est clos mais reste accessible par deux accès. Le premier se situe au niveau de route de la Garoudière et le second au niveau du chemin des Fiards.
- L'OAP préfigure une voirie traversante qui servira à desservir le secteur et à le connecter avec l'ensemble du hameau de Haute-Jarrie.
- La perméabilité du secteur est par ailleurs assurée pour les cheminements modes actifs notamment au sud de l'opération en assurant une continuité piétonne dans la continuité de la desserte principale.

Un site concerné par un fort enjeu de ruissellement pluvial

- La topographie générale de la commune de Jarrie met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet de la commune.
- Sur le secteur de la Garoudière, le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données géotechniques du site. Les bâtiments, les voies et les stationnements seront à organiser de manière à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement.

Un site globalement équipé mais des contraintes liées au dimensionnement de la voirie existante

- Le site est desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.
- En revanche le réseau viaire existant (route de la Garoudière et chemin des Fiards) est de dimension limitée. Le projet veillera donc à engendrer le moins de trafic possible tout en favorisant les mobilités douces et en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site :

- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts dans la partie dédiée à l'habitat collectif...).
- Mutualiser des aires de stationnement visiteurs paysagées et en plein air, en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

Adapter les aménagements à l'environnement naturel et bâti :

- Veiller à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération
- Travailler l'insertion paysagère des nouvelles constructions en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.
- Des constructions existantes en pourtour de l'opération à prendre en compte : éloigner les constructions des pourtours de l'opération afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement (gestion des vues, gestion du voisinage), en adossant plutôt les espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.

Établir une trame viaire qui favorise les mobilités actives :

- Organiser l'aménagement autour d'une voirie traversante permettant de renforcer le maillage du hameau.
- Des aires de stationnements visiteurs à mutualiser afin de limiter la place de l'automobile sur la voirie.
- Veiller à renforcer le maillage mode doux et permettre une perméabilité piétonne du secteur.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - ↔ VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
 - LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
 - ||||| LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT (8 M DE LARGEUR)
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD3
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site marqué par le paysage du plateau agricole de Champagnier

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la commune qui se caractérise par le plateau agricole de Champagnier. Il se présente comme un espace ouvert et se compose d'un tènement non bâti au contact d'un environnement habité. Il est bordé, en frange sud, par un espace agricole.
- Depuis la route du Mollard, le tènement offre de belles perspectives sur le sud. En partie basse, le terrain présente un caractère plus confidentiel mais offre des perspectives vers le château de Bon Repos. Ces qualités paysagères sont à valoriser.
- Le terrain présente une pente moyenne de 6% et s'organise en trois unités qui contribuent à la qualité du site :
 - au nord, une partie relativement plate en connexion avec la route du Mollard,
 - une partie intermédiaire présentant une pente plus marquée,
 - au sud, une pente plus douce au contact de la zone agricole.

La perception de la hauteur perçue depuis la route du Mollard diminue à mesure que l'on s'éloigne de la route.

- Le site présente également des qualités environnementales liées à la présence d'un alignement de noyers le long de la route du Mollard et de franges partiellement boisées sur les propriétés riveraines, en limites est et ouest du secteur. Il se caractérise aussi par sa proximité avec l'espace agricole. L'enjeu est de valoriser et conforter cette structure végétale et agricole qui contribue à la qualité paysagère du site.

Une situation en confortement du bourg de Haute-Jarrie

- Le secteur est destiné à être le support d'un projet de logements dans une logique de confortement de l'enveloppe urbaine à l'ouest du bourg de Haute-Jarrie. Le site présente une localisation stratégique par sa taille et sa situation en confortement du bourg, le long de la route du Mollard.
- L'aménagement de ce secteur contribue à produire un habitat diversifié sur la commune et à favoriser la mixité sociale, tout en veillant à accompagner la diversification des formes urbaines dans un tissu majoritairement pavillonnaire, par une densification qualitative
- Le bâti doit s'intégrer au tissu environnant, avec des principes d'implantation adaptés au contexte urbain, à la topographie du site et à ses qualités paysagères. Cette intégration doit être assurée en articulation avec le traitement des franges de l'opération à venir (tissu pavillonnaire environnant, route du Mollard et espace agricole).

Des enjeux liés aux accès et à la desserte du site de projet en lien avec les modes actifs et le paysage

- Le site est desservi dans sa partie nord par la route du Mollard, assurant un maillage avec le bourg de Haute-Jarrie. L'OAP préfigure une voirie interne depuis la route du Mollard pour desservir l'opération, sous la forme d'une coulée verte en transition douce entre l'espace urbain, l'opération et le paysage agricole avoisinant.
- La perméabilité du secteur est par ailleurs assurée pour les cheminements modes actifs par une continuité piétonne interne, le long de la desserte principale.

Un site concerné par un enjeu de ruissellement pluvial

- La topographie générale de la commune de Jarrie met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet.
- Sur le secteur de la route du Mollard, le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données géotechniques du site. Les bâtiments, les voies et les stationnements seront à organiser de manière à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Un site équipé

- Le site est desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ● ● NOYERS ÉXISTANTS
- A PERCÉE VISUELLE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de permettre la réalisation d'un programme d'une 15aine de logements comprenant une mixité des formes urbaines (habitat individuel, jumelé, collectif) et répondant aux orientations suivantes.

Soigner l'interface entre le site et la route du Mollard :

- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts)
- Valoriser les vues sur le grand paysage depuis la route du Mollard en aménageant une bande plantée d'une largeur minimum de 8 mètres sur l'ensemble du linéaire du site de projet, en proposant un traitement paysager favorisant la recherche de transparence.
- Préserver l'alignement de noyers existants, implantés le long de la route du Mollard et traiter la bande plantée en pleine terre au droit des houppiers.
- Travailler sur l'entrée d'opération dans un esprit « placette » plantée autour des noyers existants, pour préserver une ouverture depuis la route du Mollard. Une ouverture sur le grand paysage depuis la placette sera maintenue et les espaces collectifs (espace poubelles, boîtes aux lettres...) seront intégrés de manière qualitative (murets en pierre...).
- La pente de la voie d'entrée sera la plus faible possible, afin de sécuriser les entrées et sorties des logements.

Intégrer les constructions en s'appuyant sur la topographie du site et ses qualités paysagères :

En partie nord du site, au contact de la route du Mollard

- Implanter les constructions en partie nord du site en respectant un retrait de minimum 8 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique (route du Mollard) afin de prendre en compte la bande plantée.
- Accompagner une densification qualitative, préférentiellement en partie nord-est du site. Il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction de type petit collectif présentant une volumétrie rappelant les « maisons champagnardes », en limitant la hauteur à deux niveaux. Afin de préserver la qualité paysagère de la bande plantée le long de la route du Mollard, le stationnement du petit collectif sera positionné au sud du bâtiment.

En partie intermédiaire du site

- Travailler sur la mitoyenneté des constructions pour favoriser les ouvertures paysagères et donner aux espaces ouverts (jardins, ...) une emprise suffisante.
- Proposer une implantation et une orientation principale des constructions adaptées à la topographie naturelle du terrain avant travaux.
- Limiter au maximum les mouvements de terrain (déblais / remblais).

En partie sud du site, au contact de la zone agricole

- Implanter les constructions avec un retrait minimum de 8 mètres.
- Proposer un espace de transition entre les constructions en limite sud et l'espace agricole afin de préserver l'ouverture du site.
- Traiter l'espace de transition entre les constructions et l'espace agricole avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale aux parcelles bâties dans le paysage sans masquer les vues sur le plateau depuis les parcelles.

Intégrer le projet dans son environnement :

- Traiter les limites de propriété en proposant un registre végétal adapté et en limitant les dispositifs maçonnés. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné et agricole.
- Le long des limites de propriété, les constructions respecteront des retraits adaptés en tenant compte des modes d'implantation des habitations existantes et en veillant à maintenir des percées visuelles.

- L'espace de retrait entre les constructions à implanter et les limites de propriété (dont la largeur pourra varier de 4m minimum à 6m selon les secteurs) sera travaillé avec des essences végétales complémentaires implantées plus ou moins proches des limites, avec des hauteurs variables. Cela permettra de préserver un espace d'intimité dans un dispositif vivant, rythmé et paysager (jeux de floraisons, mélanges caduques/persistants...), d'assurer une continuité végétale à l'échelle du site et de faciliter l'imbrication entre le bâti et les espaces ouverts
- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres
- Recourir exclusivement à des essences locales.

Favoriser les principes bioclimatiques :

- Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements.
- Adapter l'implantation des constructions à la topographie, limiter la hauteur des terrassements, l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols.
- Végétaliser en pied d'immeuble (habitat collectif), mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, ...), étudier l'intégration de toitures végétalisées sur les constructions annexes.
- Porter une réflexion sur la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération.
- Concevoir la voie de desserte interne comme une coulée verte reliant la placette d'entrée au nord et l'espace agricole au sud, contribuant au projet de paysage et créant des espaces de refuge et développement de la biodiversité locale : espaces végétalisés, stationnements paysagers perméables, gestion intégrée des eaux pluviales (noue...), etc.
- Veiller à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération.
- Créer une zone de récupération des eaux pluviales de surface, paysagée, en partie basse du terrain, en interface avec la zone agricole.

Assurer la continuité des modes actifs :

- Aménager une continuité piétonne interne pour assurer la desserte de l'opération par les modes actifs.
- Assurer la continuité piétonne au nord avec la route du Mollard :
 - en réalisant un maillage piéton au sud de la route du Mollard, au droit de l'opération,
 - en aménageant une traversée piétonne pour rejoindre le trottoir existant, au nord de la rue.
- Préserver la possibilité, à terme, d'un prolongement au sud par une continuité piétonne « à travers champ » pour rejoindre l'espace agricole.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

MOBILITES ET ESPACES PUBLICS

- PRINCIPE DE DESSERTE À CRÉER
- CHEMIN ACTIF À CRÉER
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- TRAVAILLER SUR L'ENTRÉE D'OPÉRATION DANS UN ESPRIT PLACETTE PLANTÉE
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR L'HABITAT

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
- ALIGNEMENT DE NOYERS À PRÉSERVER
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- BASSIN DE RÉTENTION
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP106 – ROUTE DU PLÂTRE

SITUATION

Le secteur « Route du Plâtre » se situe à l'ouest du bourg de Haute-Jarrie, à proximité du stade du Plâtre et non loin des équipements (groupe scolaire du Louvarou, espace Albert Royer, tennis, ...). Desservi dans sa partie nord par la route du Plâtre, ce secteur de 0,5 ha s'insère au contact d'un tissu urbain pavillonnaire.

L'intérêt sur ce secteur est de permettre la réalisation d'une opération à vocation habitat. Il s'agit de permettre la réalisation d'un programme d'une 10aine de logements comprenant une mixité des formes urbaines (habitat individuel, groupé). En raison de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet devra assurer une bonne connexion au maillage viaire et au maillage mode doux existant.

La présente OAP s'intègre dans l'OAP thématique Paysage et biodiversité. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations de cette OAP.



Localisation du secteur de « Route du Plâtre » à Haute-Jarrie - Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site marqué par le paysage du plateau agricole de Champagnier**
 - Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la commune qui se caractérise par le plateau agricole de Champagnier. Il se présente comme un espace ouvert et se compose d'un tènement non bâti au contact d'un environnement habité.
 - Depuis la route du Plâtre, le tènement offre des perspectives sur le sud (versants et sommets boisés) et vers le nord-est (Belledonne). Ces qualités paysagères sont à valoriser.
 - Le terrain présente une pente moyenne inférieure à 3%, orientée Nord-Est Sud-Ouest, avec un dénivelé de 3 m qui se traduit par un écoulement naturel des eaux pluviales entre le fond de la parcelle et la route du Plâtre. Cette pente implique un modelé fin des niveaux de plateforme des constructions qui seront des atouts pour l'accessibilité et pour le paysage.
 - Le site présente des franges végétales en limites du secteur, avec une haie mono essence côté Est et en partie Sud-Est, et une haie variée côté Sud-Ouest et Ouest.

- **Un contexte écologique marqué par la proximité de la RNR de l'étang de Jarrie**
 - Le site n'est pas directement en connexion à la RNR (Réserve naturelle régionale) de l'étang de Jarrie qui constitue un important réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue métropolitaine
 - Le site ne présente pas de corridor écologique de la verte et bleue métropolitaine, ni sur le site, ni en proximité
 - Au nord-ouest du site, une plantation de platanes est présente, créant une continuité arborée en direction de la RNR de l'étang de Jarrie
 - Le site prend place sur une prairie située au cœur de la commune et encerclée d'habitations délimitées par des haies ornementales. La prairie est bien diversifiée avec de nombreuses espèces d'herbacées (carotte sauvage ; linaira ; bugrane ; trèfle ; gaillet jaune ; lotier ; ...)

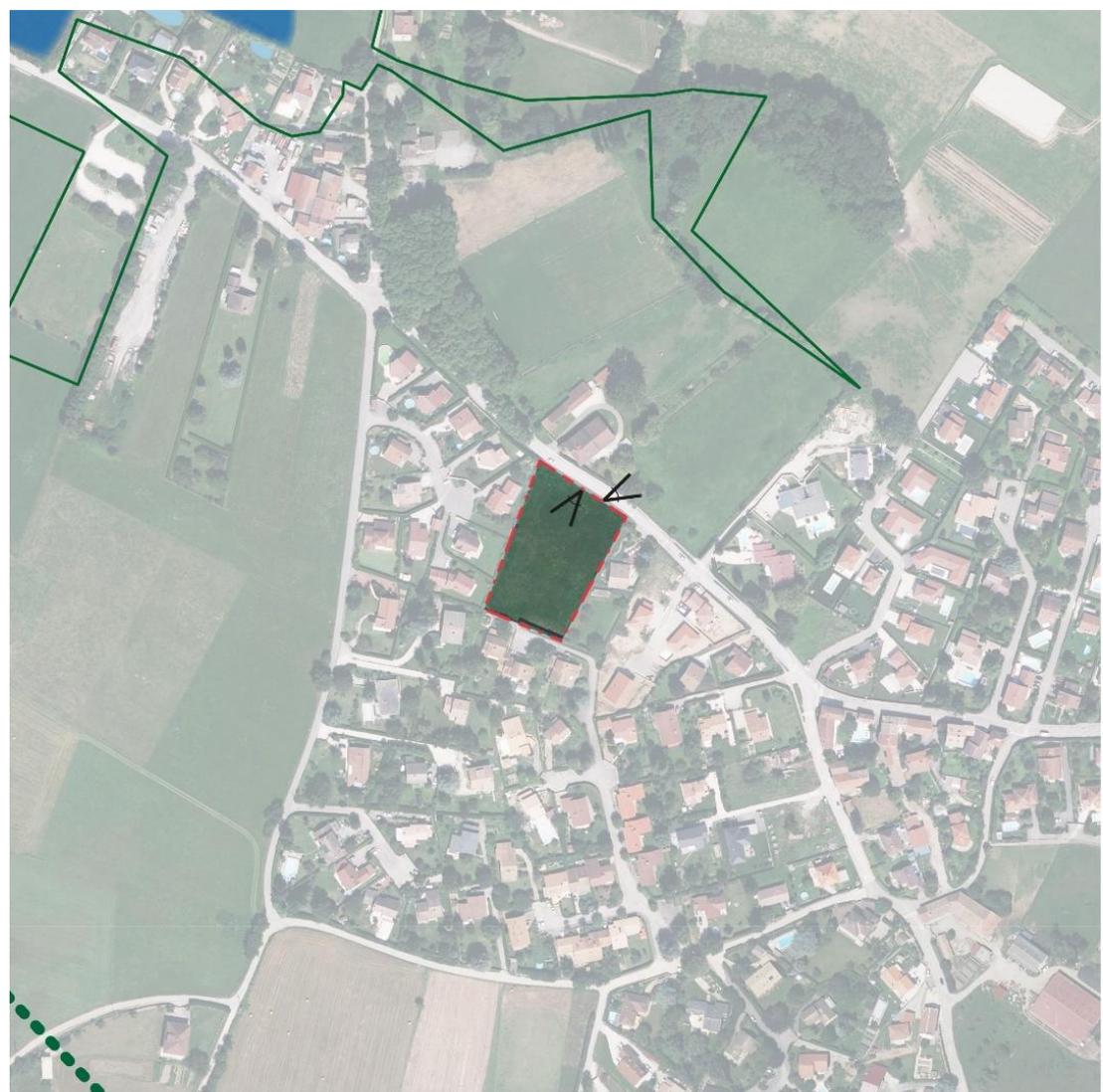
- **Une situation en confortement du bourg de Haute-Jarrie**
 - Le secteur est destiné à être le support d'un projet de logements dans une logique de confortement de l'enveloppe urbaine à l'ouest du bourg de Haute-Jarrie. Le site présente une localisation stratégique par sa taille et sa situation en confortement du bourg, le long de la route du Plâtre.
 - L'aménagement de ce secteur contribue à produire un habitat diversifié sur la commune et à favoriser la mixité sociale, par une densification douce et qualitative.
 - Le bâti doit s'intégrer au tissu environnant, avec des principes d'implantation adaptés au contexte urbain, à la topographie du site et à ses qualités paysagères. Cette intégration doit être assurée en articulation avec le traitement des franges de l'opération à venir (tissu pavillonnaire environnant et route du Plâtre).

- **Des enjeux liés aux accès et à la desserte du site de projet en lien avec les modes actifs et le paysage**
 - Le site est desservi dans sa partie nord par la route du Plâtre, assurant un maillage avec le bourg de Haute-Jarrie. L'OAP préfigure une voirie interne depuis la route du Plâtre pour desservir l'opération, sous la forme d'une allée verte en transition douce entre l'espace urbain, l'opération et le paysage avoisinant.
 - La perméabilité du secteur est par ailleurs assurée car un trottoir est aménagé en partie nord du site, le long de la route du Plâtre.

- **Un site concerné par un enjeu de ruissellement pluvial**

- La topographie générale de la commune de Jarrie met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des sites de projet pour tenir compte de la pente.
 - Les bâtiments, les voies et les stationnements seront à organiser de manière à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- **Un site équipé**
- Le site est desservi par l'ensemble des réseaux. Le projet devra prendre en compte les prescriptions des services gestionnaires dès sa conception.

Analyse paysagère et écologique du site



ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

-  PERCÉE VISUELLE
- CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
-  RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
-  ZONES HUMIDES (MÉTROPOLE 2017)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

▪ Soigner l'intégration paysagère et écologique :

- Valoriser l'interface entre l'opération et la route du Plâtre en aménageant un traitement paysager et écologique d'une largeur minimum de 5 mètres sur l'ensemble du linéaire du site de projet et prenant la forme d'une frange verte multistratée, favorable à la biodiversité, associant une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée.
- Travailler sur l'entrée d'opération dans un esprit « placette » plantée pour préserver une ouverture depuis la route du Plâtre. Une ouverture sur le grand paysage depuis la placette sera maintenue et les espaces collectifs (espace poubelles, boîtes aux lettres...) seront intégrés de manière qualitative (murets en pierre...).
- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones herbacées diversifiées de type prairial.
- Réserver un espace de 5 m de large sur la limite Ouest pour permettre l'intégration du chemin piéton et gérer la transition avec le lotissement voisin (le 'Domaine d'Hugues')

▪ Intégrer les constructions en s'appuyant sur la topographie du site et ses qualités paysagères :

Principes d'organisation des constructions

- En partie nord du site, implanter les constructions en respectant un retrait de minimum 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique (route du Plâtre) afin de prendre en compte la frange verte.
- Accompagner une densification qualitative, préférentiellement en partie nord-est du site. Il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction de type habitat groupé, en limitant la hauteur à deux niveaux. Le stationnement de cet habitat ne sera pas positionné dans le prolongement de la frange verte située le long de la route du Plâtre afin de préserver sa qualité paysagère.
- Travailler sur la mitoyenneté des constructions pour favoriser les ouvertures paysagères et donner aux espaces ouverts (jardins, ...) une emprise suffisante.
- Proposer une implantation et une orientation principale des constructions adaptées à la topographie naturelle du terrain avant travaux.
- Limiter au maximum les mouvements de terrain (déblais / remblais).

Principes d'intégration du projet dans son environnement :

- Traiter l'espace de transition entre les constructions et l'environnement habité avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale.
- Traiter les limites de propriété en proposant un registre végétal adapté et en limitant les dispositifs maçonnés au strict minimum. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné en privilégiant un principe de porosité paysagère qui favorise également la petite faune.
- Le long des limites de propriété, les constructions respecteront des retraits adaptés en tenant compte des modes d'implantation des habitations existantes et en veillant à maintenir des percées visuelles.
- L'espace de retrait entre les constructions à implanter et les limites de propriété sera travaillé avec des essences végétales complémentaires implantées plus ou moins proches des limites, avec des hauteurs variables. Cela permettra de préserver un espace d'intimité dans un dispositif vivant, rythmé et paysager (jeux de floraisons, mélanges caduques/persistants, ...), d'assurer une continuité végétale à l'échelle du site et de faciliter l'imbrication entre le bâti et les espaces ouverts
- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres
- Recourir exclusivement à des essences locales.

- **Favoriser les principes bioclimatiques :**
 - Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements.
 - Adapter l'implantation des constructions à la topographie, limiter la hauteur des terrassements, l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols.
 - Végétaliser en pied d'immeuble et mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, ...).
 - Porter une réflexion ambitieuse sur la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération.
 - Veiller à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération et favoriser la réutilisation des eaux pluviales

- **Organiser une desserte apaisée :**
 - Sécuriser l'entrée de l'opération depuis la route du Plâtre
 - Aménager la voie de desserte principale de l'opération en évitant tout aspect routier, en s'inscrivant dans un esprit "placette paysagère".
 - Prolonger la voie de desserte principale de l'opération par une voie traitée comme une allée verte (aménagement de type pavés enherbés, etc.)
 - Mutualiser les stationnements sur les espaces communs pour répondre aux besoins de l'ensemble du lotissement

- **Assurer la continuité des modes actifs :**
 - Assurer la continuité piétonne entre l'opération et le centre du village en réalisant un maillage piéton au droit de l'opération et en aménageant une traversée piétonne sécurisée pour rejoindre le trottoir existant, au nord de la route du Plâtre. Le long de la route du Plâtre, une bordure arbustive basse sera aménagée pour sécuriser la continuité piétonne
 - Organiser la continuité piétonne en partie Nord-Ouest de l'opération afin d'assurer un maillage des modes actifs à l'échelle du quartier, en permettant une connexion avec l'opération voisine (le '*Domaine d'Hugues*').

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'LOAP |  | FRANGE VERTE MULTISTRATES À CRÉER |
|  | PRINCIPE DE DESSERTÉ À CRÉER |  | STRATE ARBORÉE À CRÉER |
|  | PRINCIPE D'ALLÉE VERTE À CRÉER |  | LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT |
|  | CHEMIN ACTIF À CRÉER |  | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR |
|  | POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT |  | PLACETTE D'ENTRÉE PERMETTANT LE STATIONNEMENT MUTUALISÉ, AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER |
|  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|  | VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR L'HABITAT | | |

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

13_MEYLAN



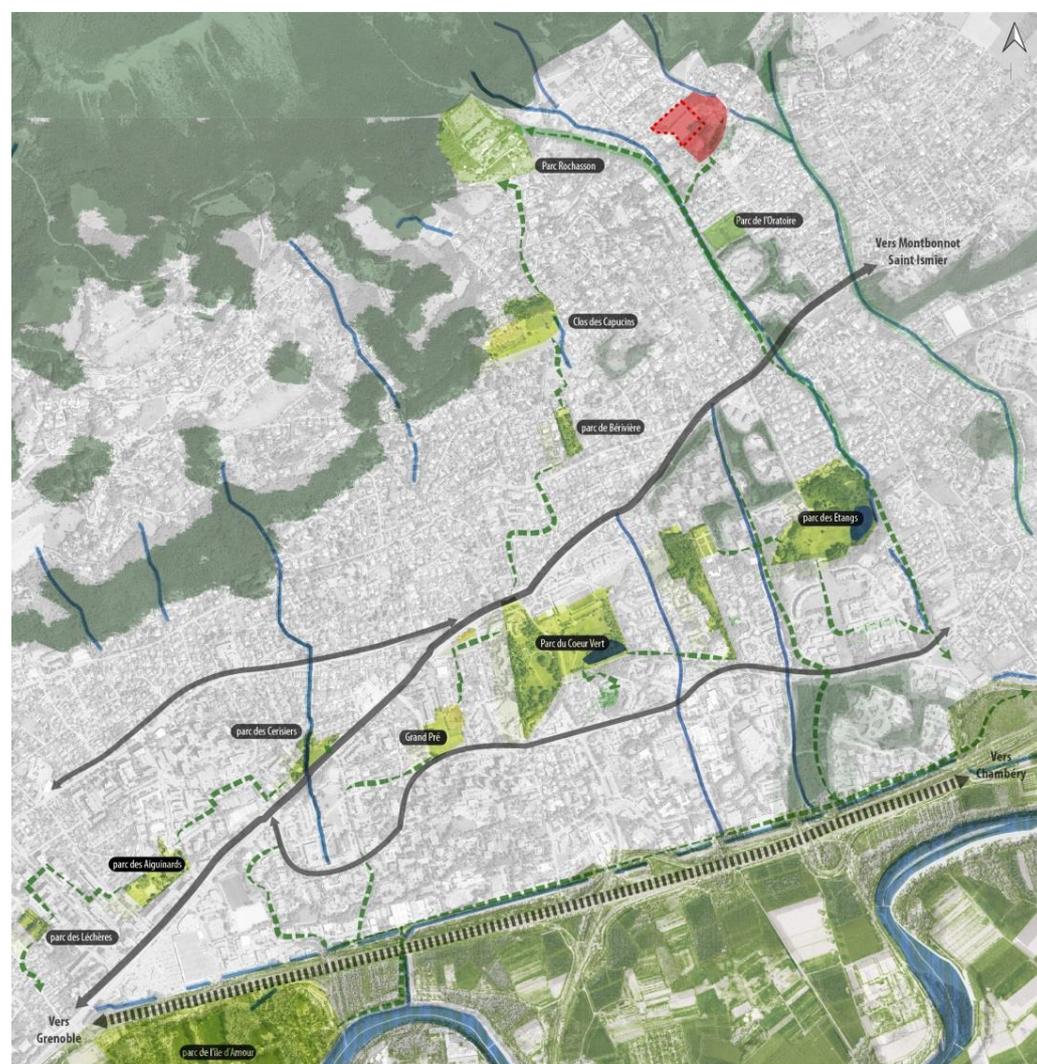
OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation

OAP33 – BATIE – BOUTET - RIGAUD

SITUATION

Localisé sur les hauteurs de la commune, à proximité du versant boisé de Chartreuse, le site « Bâtie-Boutet-Rigaud » correspond à une prairie inscrite dans une grande propriété bourgeoise entourée d'un parc, implantée en belvédère sur la vallée. Il s'insère dans l'ambiance paysagère de coteau résidentiel du Haut-Meylan, caractérisée par une trame végétale constituée de coulées vertes nord-sud, sillonnée de torrents de montagne, par une végétation arborée dominante et par la présence de noyaux bâtis anciens et de grands propriétés nobiliaires. Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce site (1,16 ha) reposent sur l'insertion des constructions nouvelles dans le paysage du coteau et dans le Domaine Rigaud.



Localisation du site « Bâtie-Boutet-Rigaud » dans la trame paysagère de Meylan.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site correspondant à une prairie insérée dans l'enceinte du Domaine Rigaud

- Le Domaine Rigaud correspond à une propriété bourgeoise composée d'une grande demeure, associée à des dépendances, insérée dans un parc arboré cerné de hauts murs de pierre. Son parc paysager, aux arbres et massifs arbustifs matures, possède des éléments d'intérêts tels qu'une cascade et un bassin, reliés par un dispositif d'alimentation en eau, une allée de platane bornée par une gloriette et un hêtre central. Cet ensemble patrimonial bâti et paysager est répertorié dans l'inventaire du patrimoine de la commune (niveaux 1 et 2), et les masses boisées sont classées (EBC).
- La maison et le parc, orientés en belvédère sur la vallée, vers la vue au sud-est, possèdent la particularité de fonctionner indépendamment de la prairie et des dépendances, implantées à l'arrière, en partie haute du terrain. Les façades principales de la maison ainsi que le parc sont orientées au sud-est et au sud-ouest, et ne sont pas mis en scène depuis la rue comme par une perspective ou un point de vue cadré. Le parc fonctionne comme un écrin paysager développé en aval de la maison, tourné vers le noyau bâti ancien de la commune et vers la vallée. De même que l'accès principal à la propriété se fait par l'aval, au niveau du chemin de la Bâtie, par un grand portail et une allée cavalière périphérique.
- Le site de projet correspond à la prairie en pente douce, située dans la partie haute du Domaine, à l'angle des chemins du Boutet et de la Bâtie. Cette prairie était historiquement dédiée à la production agricole et rattachée aux dépendances de la propriété. Elle n'était pas comprise dans l'enceinte de la propriété et tenait lieu d'espace de présentation du parc de la maison bourgeoise. La prairie est aujourd'hui cernée de hauts murs de pierre, une haie d'arbustes a été plantée en son centre. Le mur a été arasé le long du chemin de la Bâtie afin d'offrir des vues sur le massif de Belledonne. Une rupture de pente de 4m environ sépare le chemin du Boutet du site.

Un site inscrit dans l'ambiance paysagère de coteau résidentiel du Haut-Meylan, au caractère villageois

- Le Domaine Rigaud est bordé dans sa partie sud et à son extrémité nord-ouest par des noyaux bâtis historiques de la commune. Ces tissus bâtis anciens, constitués de maisons villageoises implantées à l'alignement, organisés autour de ruelles en pente bordées de murs de pierre définissent une ambiance villageoise. Ce ressenti est accentué par la proximité du versant boisé et par la taille importante des parcelles, qui créent une impression d'omniprésence du végétal au cœur du tissu bâti.
- L'eau vive est un motif récurrent du coteau, à travers la présence de nombreux cours d'eaux et fontaines. De grandes demeures aux parcs comportant des masses arborées alimentés en eau ponctuent le coteau du Haut-Meylan et participent à la qualité paysagère des lieux.
- Le Domaine Rigaud identifié par la commune comme un espace relai de biodiversité en milieu urbain et comme la dernière grande propriété bourgeoise conservée.

Accessibilité et desserte

- L'accessibilité au site est contrainte car sa desserte se fait par des ruelles en pente, aux gabarits étroits. Trois accès véhicules sont existants dans l'enceinte de murs en pierre, en partie basse de la propriété : à l'ouest depuis le chemin de la Bâtie via l'allée cavalière, au sud sur le chemin de l'Église, et à l'est depuis le chemin du Boutet. En raison de leur caractère patrimonial, ceux-ci devront être préservés. Un nouvel accès véhicules à la prairie est à créer par l'ouest, sur le chemin de la Bâtie.
- Le site se trouve à proximité des arrêts Pré Catlan, Montlivet et St-Victor, desservis par la ligne de bus Meylan/La Tronche.

Un site concerné par un aléa de ruissellement

- Le site est localisé dans un secteur soumis à un aléa de ruissellement sur versant généralisé.



1-Le patrimoine vernaculaire sur le chemin du Boutet 2- Vue sur le site et sur Belledonne depuis le chemin du Boutet 3-4-5 La maison bourgeoise et son parc

ANALYSE DE SITE



UNE PRAIRIE INSÉRÉE DANS UNE PROPRIÉTÉ BOURGEOISE : LE DOMAINE RIGAUD

-  MAISON BOURGEOISE ET SES DÉPENDANCES TOURNÉE VERS SON PARC
-  MURS D'ENCEINTE DU DOMAINE EN PIERRE
-  BASSIN, CASCADE ET SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU
-  ALLÉE CAVALIÈRE ET PORTAIL
-  ESPACE BOISÉ CLASSÉ (ALLÉE DE PLATANES, HÊTRE POURPRE, VÉGÉTATION MATURE EXISTANTE)
-  PRAIRIE

INSÉRÉE DANS UNE AMBIANCE DE COTEAU RESIDENTIEL

-  TORRENTS, COURS D'EAU
-  TRAME BOCAGÈRE ARBORÉE DANS LA PENTE
-  BOISEMENTS ET BOSQUETS
-  RELIEF
-  CADRAGE VISUEL SUR LE PARC DU DOMAINE RIGAUD ET SUR LE MASSIF DE BELLEDONNE
-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

AUX MOTIFS PATRIMONIAUX ET RURAUX

-  DOMAINES NOBILIAIRES
-  NOYAU BÂTI ANCIEN PATRIMOINE BÂTI VERNACULAIRE (BÂTISSSES VILLAGEOISES, GRANGES)
-  MURS EN PIERRE
-  FONTAINES, LAVOIRS
-  MOTIFS PRODUCTIFS AGRICOLES (VIGNES, VERGERS, PÂTURES)
-  RUELLES VILLAGEOISES SUPPORTS DE CHEMINEMENTS PIÉTONS

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le parti d'aménagement du projet repose sur l'insertion de constructions nouvelles dans un cadre paysager, retranscrivant une ambiance de « prairie habitée », mettant en valeur le parc du Domaine Rigaud. L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composer avec les éléments patrimoniaux et paysagers du site

- Les constructions nouvelles s'implanteront en partie haute du Domaine Rigaud, le long du chemin du Boutet, et s'inséreront dans la prairie existante, aménagée comme un espace paysager commun, contribuant à marquer une transition préservant l'ensemble patrimonial cohérent formé par la maison bourgeoise et son parc.
- Le parti d'aménagement paysager de la prairie se structurera autour de motifs ruraux (vergers d'arbres fruitiers, vignes, jardins potagers) définissant des glissières végétales disposées entre les masses bâties. L'emploi d'éléments de végétation bas contribuera à la mise en valeur des masses boisées du parc du Domaine Rigaud et des constructions nouvelles. Le motif du verger pourra être employé pour qualifier les espaces de stationnement.

S'insérer dans l'ambiance paysagère villageoise du coteau résidentiel du Haut-Meylan

- Les constructions nouvelles s'implanteront derrière le mur d'enceinte de la propriété bordant le chemin du Boutet. Celles-ci pourront présenter ponctuellement des éléments de façades en contact avec le mur de pierre, contribuant à sa mise en valeur et définissant ainsi un rapport à la rue construit, dans la continuité du noyau bâti ancien situé à l'ouest du site.
- Un principe de porosité visuelle sera garanti entre les bâtiments et à travers les volumes bâtis, afin d'offrir des vues ponctuelles sur le massif de Belledonne ainsi que sur la prairie paysagée et sur le parc du Domaine Rigaud depuis le chemin du Boutet.
- Les constructions s'inscriront dans la pente douce du terrain. Leurs façades sud-est seront largement ouvertes sur la prairie.
- Les constructions seront d'expression architecturale contemporaine, contrastant avec le patrimoine bâti du Domaine Rigaud. Les volumes bâtis posséderont des toitures plates, des lignes épurées, et garantiront une grande porosité visuelle. Les façades posséderont, dans leur composition, une proportion importante d'espaces vides (larges ouvertures, loggias, patios) par rapport aux espaces pleins. Ces ouvertures offriront des jeux de cadrages et des fenêtres visuelles sur le grand paysage. Les façades pourront être parées de matériaux naturels appareillés (de type pierre, briques, etc.), en écho au caractère villageois du quartier.
- Un accès pour les véhicules est à créer dans le mur d'enceinte, par le chemin de la Bâtie, en partie ouest. Celui-ci pourra être envisagé face à l'allée des Orchidées. Une voie de desserte interne, traitée comme une allée circulée sera créée. Des poches de stationnement pour les véhicules pourront être disposées en accroche le long de cette allée et aménagées sous des vergers d'arbres fruitiers.
- La topographie du terrain pourra être soulignée par des jeux de terrasses jardinées, accompagnées de murets. La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et pour la matérialisation des places de stationnement.

Prendre en compte le risque de ruissellement sur versant

- La localisation du site dans un secteur soumis à un aléa de ruissellement sur versant généralisé implique de trouver des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le traitement des eaux est à organiser en adéquation avec les données géotechniques et topographiques du site.
- Un parcours à moindre dommage aménagé entre les bâtiments est à prévoir. Celui pourra s'intégrer au parti d'aménagement paysager de la prairie et associer des noues végétales permettant d'infiltrer l'eau à un jeu de portillons communiquant sur le chemin du Boutet. Les vergers d'arbres fruitiers et la végétation basse permettront de retenir les eaux de ruissellement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORGANISER LE PROJET AUTOUR D'UNE AMBIANCE DE «PRAIRIE HABITÉE»

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PRINCIPE D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE PRAIRIE AVEC DES FACADES OUVERTES SUR LA PRAIRIE
- PRINCIPE D'ACCROCHE PONCTUELLE DES FACADES SUR LE MUR D'ENCEINTE EN PIERRE
- AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES EXTÉRIEURS EN GLISSIÈRES VÉGÉTALES AUX MOTIFS PRODUCTIFS AGRICOLES (VERGERS, JARDINS POTAGERS) SUPPORT DE PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ALLÉE CIRCULÉE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
- POCHES DE STATIONNEMENT À AMÉNAGER SOUS VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT**
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

S'INSÉRER DANS UNE PROPRIÉTÉ BOURGEOISE ET DANS UNE AMBIANCE VILLAGEOISE DE COTEAU RÉSIDENTIEL

- PRINCIPE DE POROSITÉ VISUELLE À GARANTIR
- A** CADRAGE VISUEL SUR LE PARC DU DOMAINE RIGAUD ET SUR LE MASSIF DE BELLEDONNE À PERMETTRE
- MUR D'ENCEINTE EN PIERRE À VALORISER
- RUELLES EXISTANTES AU CARACTÈRE VILLAGEOIS, SUPPORTS DE CHEMINEMENTS PIÉTONS
- ENSEMBLE PATRIMONIAL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU DOMAINE RIGAUD À VALORISER (MAISON BOURGEOISE ET PARC)
- NOYAU BÂTI ANCIEN (MAISONS VILLAGEOISES, BÂTISSES)
- Pré Catalan
- ARRÊT TSCP

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD4
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S6
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Coteau résidentiel »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP34 – PAUL-LOUIS MERLIN

SITUATION

Une localisation stratégique identifiée dans la polarité nord-est métropolitaine

Le site « Paul-Louis Merlin » est identifié comme un site stratégique, en raison de sa taille et de sa situation en bordure de l'axe structurant de Verdun et de l'avenue du Vercors, et à proximité de pôles commerciaux, d'habitat et de services.

Il a fait partie d'une réflexion plus large initiée par la ville de Meylan sur son « Cœur de Ville ». Sa forte visibilité et sa proximité avec d'autres sites de renouvellement urbain situés sur la commune ont nécessité un travail de concertation avec la population.

Un site inscrit dans la trame paysagère de Meylan et dans un tissu urbain de type « ville-parc »

La partie basse de Meylan se caractérise par une trame paysagère de type « ville-parc » constituée de coulées vertes nord-sud, d'une végétation arborée dominante, d'un réseau de parcs et de jardins familiaux, et de chemins de traverses est-ouest.

Par son ouverture dans le cadre de sa mutation, le site Paul-Louis Merlin devient partie prenante de ce maillage végétal et piétonnier structurant le territoire communal.



Localisation du site Paul-Louis Merlin dans la trame paysagère de Meylan.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les éléments naturels du site de projet

Des qualités environnementales majeures

Le site Paul-Louis Merlin présente des qualités environnementales significatives liées à la présence d'une structure végétale mature, de prairies, et d'un ruisseau. Les ambiances de sous-bois ressenties à proximité des haies et l'alternance de clairières offrant des vues sur le paysage lointain contribuent à la qualité paysagère des lieux.

Un site impacté par des risques d'inondation

Le site est impacté à trois niveaux par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isère :

- sa partie nord, située en zone 1, est constructible ;
- sa partie centrale, située en zone 2, est constructible sous conditions ;
- sa partie sud, située en zone 3, est inconstructible et n'autorise que le maintien et le réaménagement du bâti existant, l'aménagement de voirie d'espaces verts et l'implantation de bassins de compensation rendus nécessaires par la construction en zone 2.

Un site impacté par un enjeu de ruissellement

La localisation du site sur un secteur soumis à un aléa faible de ruissellement sur versant et la saturation du réseau d'eaux pluviales et des exutoires du secteur nécessitent de trouver sur site des capacités importantes de régulation et d'infiltration des eaux pluviales.



Les motifs végétaux du site Paul-Louis Merlin. Grenoble-Alpes



LES HAIES PAYSAGÈRES



LA VOCATION ÉCONOMIQUE
EXISTANTE DU SITE



LES MOTIFS VÉGÉTAUX



L'accessibilité du site de projet

Un site positionné en cœur urbain, au centre d'un maillage viaire

- En raison de sa desserte par deux lignes de transport en commun performantes, le site est inscrit dans un fuseau d'intensification urbaine du SCoT de la GRÉG.
- Le site est bien desservi par les réseaux techniques structurants.

Un site clos accessible par trois entrées

L'intérieur du site n'est actuellement pas accessible aux riverains. Son accès est contrôlé en trois points.

Le renforcement des centralités de proximité

Un projet de renouvellement urbain intégré à une opération « cœur de ville - cœur de Métropole ».

- En raison de sa libération par son occupant, le site fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la réalisation d'une opération de logements dans sa partie nord et le confortement d'une vocation économique dans la partie sud, en respect du PPRI Isère amont. Cette opération d'enjeu métropolitain va participer à la requalification de l'avenue de Verdun.
- Le site est à proximité des centralités urbaines de La Revirée et des Buclos, regroupant écoles, équipements publics, et commerces.

La mixité urbaine et sociale

Un site à vocation mixte habitat/activité

- La localisation du site à proximité du parc technologique d'Inovallée et à proximité des commerces et des services justifie sa vocation mixte habitat/activité.

Un site à vocation de mixité sociale et intergénérationnelle

- Meylan est considéré comme pôle principal en cœur d'agglomération et comme une polarité identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine de Grenoble (SCOT).
- Le site Paul-Louis Merlin est situé dans l'espace préférentiel de développement et dans le périmètre d'intensification urbaine du SCOT. Le projet de renouvellement urbain du site se conformera à la densité définie au SCOT, c'est-à-dire à une densité minimale de 0,7.
- En réponse aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), à l'horizon 2020, le projet prévoit la construction de logements en accession privée, de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété répartis sur le site.
- Emplacement Réserve pour mixité sociale (programmant 175 LLS) concerne le site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tous les éléments du projet devront participer à une ambiance de « parc habité » qui fait la spécificité de ce secteur meylanais. Les cheminements piétons et la végétation doivent orienter le projet vers davantage de transparence et de fluidité des espaces.

Organiser le projet autour des éléments paysagers du site

- L'ossature végétale existante est à valoriser (haies paysagères, alignements d'arbres feuillus) comme lisière et structure paysagère du site.
- La prairie centrale doit être maintenue afin de préserver un bon équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, et le projet doit se structurer autour d'un jeu de clairières offrant des vues sur le grand paysage, valorisant les arbres isolés et offrant des usages et des ambiances variés.
- Le ru existant situé en partie nord du site sera conforté dans sa fonction par un traitement paysager.
- Le traitement des eaux pluviales doit être organisé en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant en créant un aménagement paysager alternant noues végétales et bassins de rétention.
- Les constructions nouvelles sont à insérer dans ce cadre paysager retranscrivant une ambiance de « parc habité ». Des vues seront préservées entre les bâtiments pour ouvrir visuellement le cœur d'îlot sur la rue et éviter les effets de barrière visuelle.
- Les voies de desserte internes au site sont à traiter comme des allées de parc circulées (dimensions, matériaux, couvert végétal) pour apaiser les flux automobiles liés au projet et favoriser le partage de l'espace entre usagers.
- Les parkings seront intégrés dans le parti d'aménagement « parc », comme des espaces de rencontres multi usages jalonnant des cheminements piétons connectés sur les entrées des bâtiments. Le linéaire de stationnement sera fractionné en alternant plantations et bosquets. Les surfaces imperméables seront limitées, de manière à favoriser l'infiltration.
- La transparence visuelle et la fluidité des espaces verts du site seront favorisées en préférant la mise en œuvre de dispositifs paysagers de types fossés, haies, modelés de terrain, pour délimiter les différents espaces extérieurs communs et privés.

Ouvrir le site Paul-Louis Merlin sur le Cœur de Ville de Meylan

- Le site se connectera aux différents pôles d'équipements et au réseau de parcs de la commune par la création d'une perméabilité mode doux en lien avec les réseaux existants ou projetés.
- La porosité du site se traduira par la création d'une traversée piéton-cycles sur l'axe est-ouest se raccordant aux réseaux existants. La liaison modes doux sur l'axe nord-sud sera aménagée sur le domaine public, chemin des Sources.
- Un principe de transparence visuelle diffus sera appliqué pour rendre les espaces verts du projet visibles aux piétons circulant sur l'avenue de Verdun et sur la liaison piétons-cycles est-ouest. En partie nord du site, ce principe de transparence se traduira par un éclaircissement des taillis au pied de la haie arborée. Cette haie sera associée à une végétation basse.
- Des accès pour les véhicules seront prévus sur l'avenue du Vercors et sur le chemin des Sources.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- | | | |
|---|--|--|
| <p>ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES MOTIFS PAYSAGERS DE LA VILLE PARC</p> <ul style="list-style-type: none"> TRAME VÉRÉTALE EXISTANTE À VALORISER CLAIRIÈRES THÉMATIQUES À AMÉNAGER PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES PARKINGS DANS UN «PARC HABITÉ» TRAME VÉGÉTALE À CONSTITUER PÉRIMÈTRE DE L'OAP | <p>RENFORCER LA POROSITÉ DE L'ÎLOT ET LE CONNECTER AU COEUR DE VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES À CRÉER PRINCIPE D'ACCÈS PIÉTON À CRÉER CHEMINEMENT PIÉTON EXISTANT PERMÉABILITÉ VISUELLE DIFFUSE À GARANTIR ACCÈS VÉHICULES À CRÉER ARRÊT TCSP
Le Brêt | <p>ACCOMPAGNER ET VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> RU EXISTANT NOUVEAU À AMÉNAGER <p>RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE</p> <ul style="list-style-type: none"> SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE À PRENDRE EN COMPTE LIMITE DE ZONE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS À PRENDRE EN COMPTE |
|---|--|--|

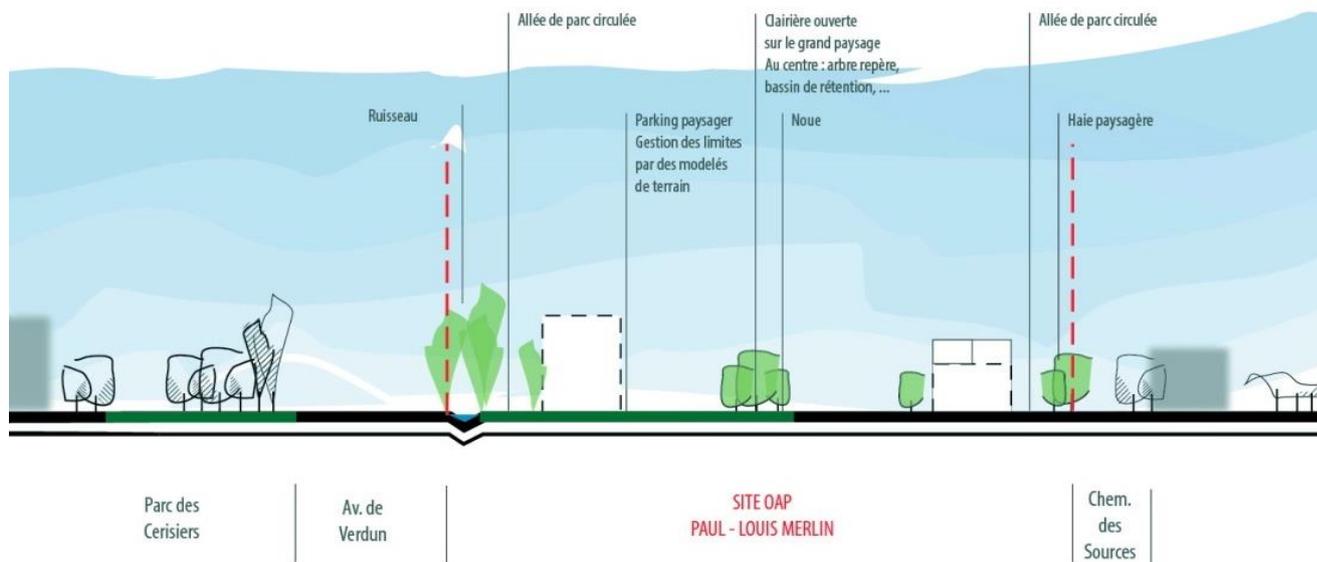
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

À l'échelle de l'îlot

- En partie nord (4,8 ha), une opération de logements sera réalisée en intégrant les contraintes d'inondation.
- En partie sud (2,6 ha) rendue inconstructible par le PPRI de l'Isère, une activité économique sera maintenue.
- Un lien paysager, affirmé par une continuité de traitement des espaces extérieurs du site, assure la cohérence et l'intégration de l'îlot dans son environnement proche.
- Pour des raisons de fluidité, les accès des véhicules à la partie résidentielle et à la partie économique de l'îlot seront multiples.

À l'échelle de l'OAP

- Un principe d'implantation des constructions nouvelles autour de la prairie centrale.
- Un principe de diversité des formes urbaines et des hauteurs bâties qui ménagent des transparences visuelles sur le grand paysage et sur les clairières aménagées du cœur d'îlot.
- Les hauteurs bâties des constructions futures seront cohérentes avec les constructions environnantes existantes sur l'avenue de Verdun et sur le chemin des Sources, et seront plus hautes en partie sud.
- Un cheminement piétons-cycles sur l'axe est-ouest sera créé ainsi qu'une contre-allée interne de desserte automobile en limites est, nord et ouest du site.



Insertion urbaine sur l'avenue de Verdun et sur le Chemin des Sources. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

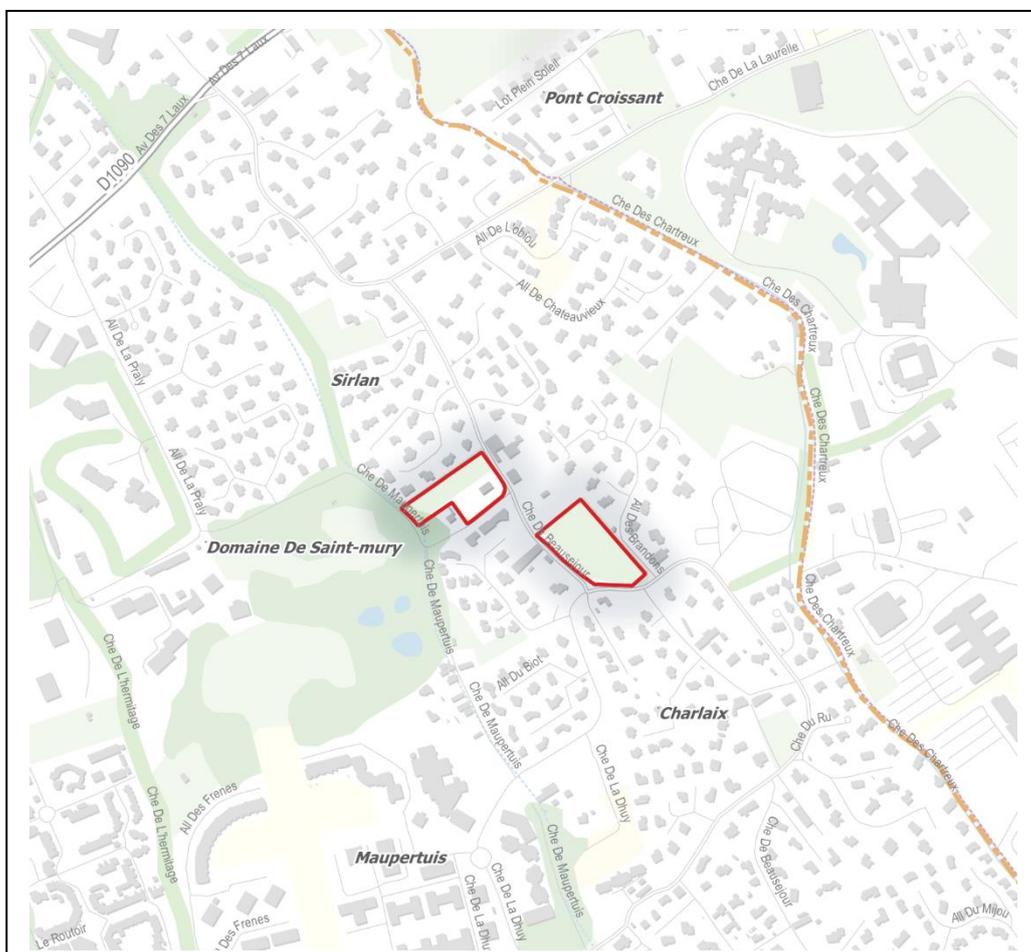
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC1a
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	OAP air
Plan des fuseaux d'intensification	F5
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Oui
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui (D1, pleine terre renforcée)
Atlas de la mixité sociale	Oui : 1 ERS
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui (C1)
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Ville parc »
Atlas des emplacements réservés	Oui (1 ER pour l'aménagement du carrefour entre l'Avenue Verdun et l'Avenue du Vercors)

OAP107 – CHARLAIX

SITUATION

Au sud-est de la commune de Meylan, au pied de la Chartreuse et non loin de l'Isère, se situe le quartier du Charlaix en limite de la métropole grenobloise avec Montbonnot-Saint-Martin. Le quartier du Charlaix est constitué principalement de lotissements résidentiels et d'habitats pavillonnaires. Ne disposant pas de centralités de quartier, il fonctionne avec les centralités voisines. Le secteur a vocation à évoluer de manière modérée au regard de son classement en zone UD3. Toutefois, la configuration parcellaire du quartier laisse encore poindre des opportunités foncières. La commune de Meylan doit satisfaire aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux, en compatibilité avec le PLH. Pour cela, la commune a souhaité privilégier la réalisation de petites opérations de logements sociaux dans chaque quartier afin d'équilibrer l'effort de construction, tout en diversifiant les programmes : PLAI, PLUS, accession sociale via le Bail Réel Solidaire, logements en accession libre. Il s'agit d'orienter spécifiquement les principes d'aménagement sur ces opportunités foncières afin de garantir les meilleures conditions d'urbanisation au regard de la spécificité du quartier du Charlaix, du mode de vie de ses habitants et des enjeux de développement durable. Deux sites au centre du quartier du Charlaix, mesurant respectivement un peu plus de 8000 et de 6000 m², peuvent accueillir de petits programmes maîtrisés et qualitatifs contribuant aux objectifs de mixité sociale. Le site au nord est concerné par des risques naturels torrentiels de type T1, T2 et T3 inscrits au PPRN de Meylan, annexé au PLUI. Le site au sud est concerné lui aussi et à la marge le long de la limite parcellaire Est par du risque de ravinement et de ruissellement sur versant (RV) et très légèrement par du risque torrentiel type T1 en limite Ouest le long du chemin de Beauséjour.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Le Charlaix, un quartier spécifique

- Un historique rural, agricole et hydraulique : avant son urbanisation dans les années 1970, le quartier Charlaix était un espace de piémont de Chartreuse, mis en valeur par l'agriculture et habité par des fermes et hameaux. Connecté à la RN90 et au tramway Grenoble-Chapareillan, il est voisin de grands domaines (Maupertuis), et s'ouvre vers le bas de pente et les berges de l'Isère. Il s'organise en fonction de la pente, des chemins et drains agricoles et hydrauliques, en raison de sources souterraines. Cet historique influencera les futures constructions.
- Un mode d'urbanisation spécifique : les années 1970 marquent un développement urbain rapide et d'ampleur de l'agglomération et de Meylan. Alors que l'A41 coupera le quartier et la ville de la plaine (maintien d'un seul passage), le quartier Charlaix se développera dans les années 1980, au gré des opportunités foncières, principalement par grappes de petits lotissements de maisons individuelles, voire de petits collectifs. Des spécificités apparaissent :
 - les stationnements souterrains sont évités en raison des désordres hydrauliques redoutés,
 - des chemins agricoles sont transformés en rues, parfois sans trottoirs (Beauséjour, Monarié), alors que les voies nouvelles sont équipées de trottoirs et de pistes cyclables (Dhuy, Quatre Chemins), et sont sinueuses pour ralentir les flux automobiles,
 - des fermes, des maisons anciennes, des bassins et des fontaines sont maintenus dans le tissu urbain,
 - des sentes piétonnes privées sont aménagées et entretenues pour relier les lotissements entre eux, jusqu'aux quartiers voisins pour éviter d'enfermer le quartier entre les grandes emprises foncières voisines,
 - les clôtures végétales sont prédominantes, évoquant les anciennes haies agricoles,
 - les vues sont remarquables sur le grand paysage des massifs de Belledonne, de Chartreuse et du Vercors en certains endroits, maintenues par une relative homogénéité des hauteurs et la préservation d'espaces libres.
- Des liaisons piétonnes et cyclables structurantes : rattachées au système de sentes privées et publiques du quartier Charlaix-Maupertuis et plus généralement de Meylan, elles participent au réseau piéton et cyclable communal et métropolitain. Elles permettent de rejoindre :
 - le groupe scolaire de Maupertuis et les commerces des Béalières,
 - les transports en commun (à environ 500m du terminus Meylan-Maupertuis de la C1, à environ 500 m de ligne T80 sur l'Avenue des Sept Laux),
 - les grandes zones d'emploi d'Inovalée, du campus et du cœur métropolitain grenoblois.
- L'intérêt écologique et de la biodiversité est décrit ci-dessous :
 - en termes de continuités écologiques d'échelle métropolitaine, les deux sites sont situés à une proximité relative d'éléments reconnus à la trame verte et bleue (TVB) du PLUI :
 - le site nord est en limite du corridor écologique lié au Torrent des Jaillères d'intérêt communal qui le borde dans sa partie ouest la plus étroite ;
 - le Torrent du Gamond, non reconnu comme corridor à la TVB du PLUI, est relativement éloigné et ne concerne aucun des deux sites ;
 - les zones humides, une partie du parc des étangs de Maupertuis et la zone humide liée au bassin de décantation du Gamond, sont relativement éloignées des deux sites.
 - le quartier offre beaucoup d'arbres et de haies à maturité au sein du tissu urbain :
 - le site sud est bordé sur son côté Est par un alignement de saules têtards protégés au titre du PLUI. Il est composé d'une prairie de fauche entourée d'arbres de vergers ;

- Le site nord est composé d'une prairie de fauche, bordée à l'Ouest par un boisement d'accompagnement du Torrent de Jaillères, composé d'essences locales et diversifiées (protégé au titre du PLUI).
- sur ses limites, les deux torrents de Jaillères et du Gamond offrent des espaces de fraîcheur, complétés par les bassins du Monarié et du Gamond, le parc des Etangs et de multiples petits espaces libres.

Deux sites aux problématiques singulières

- Le premier site, au Sud (voir carte ci-dessous) mesure 8307 m² et se situe au croisement du Chemin de Beauséjour et du Chemin de la Dhuy. Ce site est marqué par des caractéristiques :
 - Sa localisation est centrale ;
 - Des vues sont remarquables sur les trois massifs, en particulier Belledonne, visibles depuis le site lui-même mais également depuis le Chemin de Beauséjour. Encaissé au nord du site, le Chemin de Beauséjour s'ouvre progressivement en longeant le site vers le sud ;
 - Le site est en pente légère vers le Sud et s'organise en plateforme surélevée dans sa partie ouest par rapport aux voiries qui le contournent ;
 - Le Chemin de Beauséjour est étroit, sans trottoirs continus de chaque côté, et encaissé sur la frange ouest du site, et sur sa partie nord la proximité d'une maison ancienne en pierre à l'alignement crée un effet de fermeture visuelle vers le nord et d'ouverture vers le sud ;
 - Le carrefour entre les chemins de la Dhuy et Beauséjour et l'avenue des Quatre Chênes est étroit et oblige les véhicules à ralentir ;
 - Le Chemin de la Dhuy, l'avenue des Quatre Chemins, et la petite section du Chemin de Beauséjour reliant les deux, sont importantes pour les piétons : elles conduisent vers le cimetière et Montbonnot à l'Est, vers l'école et les commerces à l'Ouest ; tandis que la partie sud du Chemin de Beauséjour au-delà du carrefour est utilisée pour rejoindre le secteur du Monarié et la plaine de l'Isère ;
 - Les franges du site sont relativement végétales (cf analyse écologique ci-avant) avec : à l'Est, une rangée d'arbres creux protégés au PLUI et accompagnés d'une petite source coulant à l'air libre ; à l'Ouest et au Sud, une rangée d'arbres discontinue ; au Nord, la frange arbustive discontinue d'un jardin privé non clôturé ;
 - Sur sa frange Est, le site est longé par l'Allée des Brandons ;
 - Le cimetière du Gamond est à proximité immédiate et ainsi que des bassins hydrauliques éponymes au-delà.
- Le second site, au Nord (voir carte ci-dessous) mesure 6249 m² et se situe à l'angle du Chemin de Beauséjour et du Chemin de Sirland. Ce site est marqué par des caractéristiques :
 - Sa localisation est plus excentrée, moins exposée visuellement ;
 - Le site est légèrement en pente vers le Sud ;
 - Une vue est remarquable depuis le site vers le Sud et le massif de Belledonne et vers le Nord et la Chartreuse ;
 - La frange nord est végétale avec 4 maisons à l'arrière et le débouché d'une sente privée de lotissement. Via l'Allée des Moscaries, la sente permet de rejoindre l'entrée nord du Parc des Etangs et le Local Commun Résidentiel de la Praly. L'entrée à l'est du parc se situe plus au Sud à égale distance soit environ 100 m ;
 - La frange sud est occupée par 3 maisons dont 2 sont hors périmètre de l'OAP, et dont le projet devra tenir compte au même titre que les maisons au Nord ;

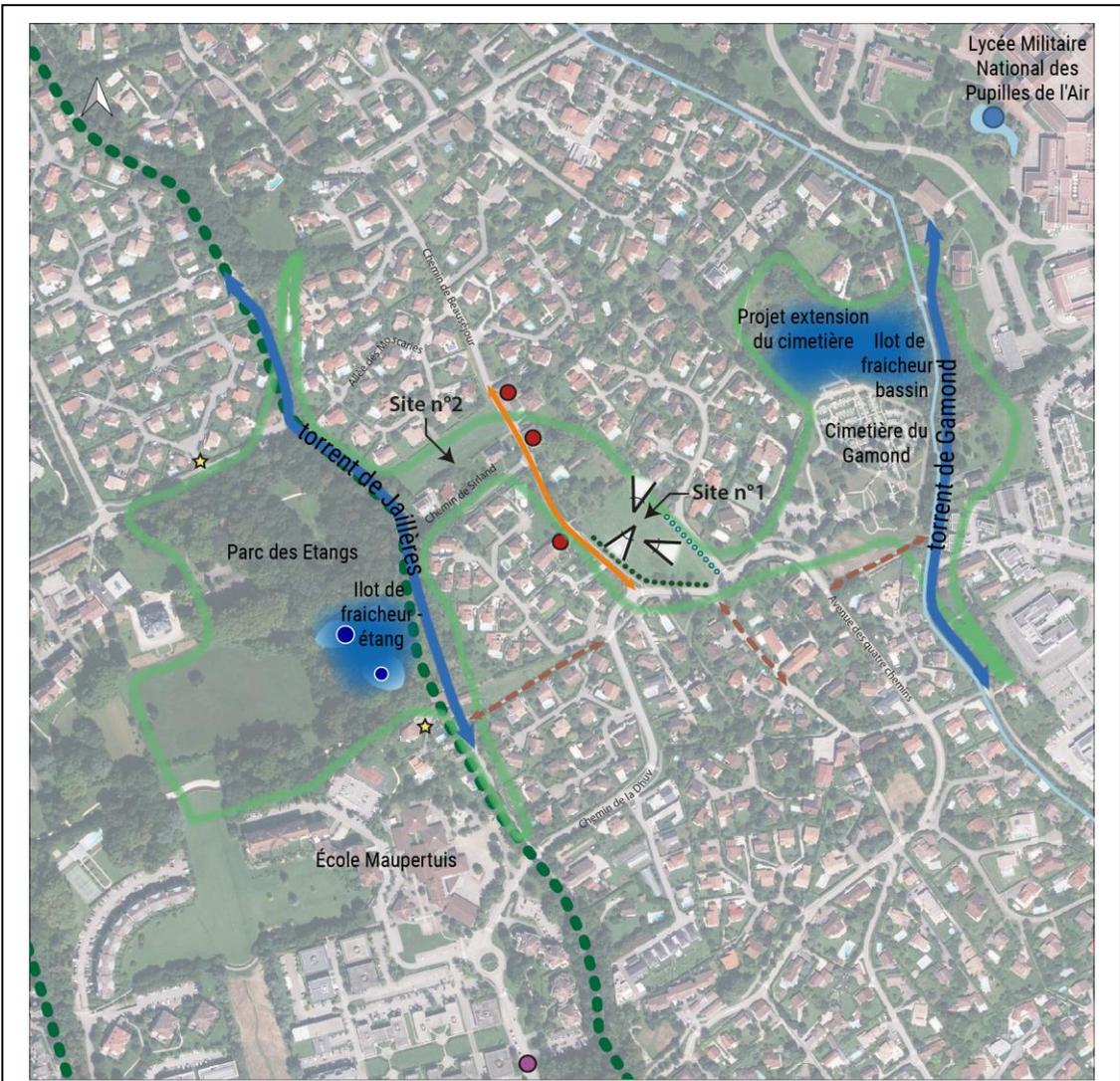
- La frange est très végétalisée à l'Ouest (cf analyse écologique ci-dessus) et correspond au Chemin de Maupertuis et au ruisseau des Jaillères, longée également par le Chemin de Sirland ;
- La frange Est de l'autre côté du Chemin de Beauséjour accueille une belle demeure en pierres anciennes ;
- Les cheminements piétons ne sont actuellement pas favorisés autour de ce site avec le chemin de Sirland qui en est dépourvu sur la frange sud (la frange ouest est équipée d'un trottoir) ; et sur la frange est, le Chemin de Beauséjour est partiellement équipé d'un trottoir étroit.
- Le site au nord est concerné par des risques naturels torrentiels de type T1, T2 et T3 inscrits au PPRN de Meylan, annexé au PLUI. Le site au sud est concerné lui aussi et à la marge le long de la limite parcellaire Est par du risque de ravinement et de ruissellement sur versant (RV) et très légèrement par du risque torrentiel type T1 en limite Ouest le long du chemin de Beauséjour.

Contenus et enjeux : une densification modérée et de qualité

L'ensemble du quartier Charlaix et ces deux sites sont classés au PLUI en zone UD3. La zone UD3 a des objectifs d'urbanisation modérée. La densification doit être modérée et de qualité. Elle doit associer : l'eau, le végétal, les ouvertures sur le grand paysage et la combinaison de différents types d'habitat. La taille des parcelles rend possible la réalisation de programmes potentiellement importants dans un environnement qui nécessite d'en définir les conditions d'aménagement :

- favoriser l'intégration urbaine, paysagère et la convivialité,
- s'adapter au réchauffement climatique sans créer d'îlot de chaleur,
- participer/contribuer au maintien et au développement de continuités paysagères et piétonnes meylanaises.

Analyse paysagère du site de l'OAP



ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN |  | CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES |
|  | TORRENTS ET RUISSEAUX STRUCTURANTS (JAILLÈRES À LOUEST ET GAMOND À L'EST) |  | ZONES HUMIDES (MÉTROPOLE 2017) |
|  | SENTES |  | INVENTAIRE DES MARES MÉTROPOLITAINES (LPO) |
|  | RESSERREMENT DU CHEMIN DE BEAUSÉJOUR |  | CORRIDORS ÉCOLOGIQUES |
|  | ARBRES CREUX PROTÉGÉS ET SOURCE D'EAU |  | COURS D'EAU (IGN) |
|  | HAIE D'ARBRES | | |
|  | CONTINUITÉ D'ESPACES VERTS OU CALMES POUVANT ÊTRE SUPPORT DE BIODIVERSITÉ ET DE RESSOURCEMENT ET DE CONTINUITÉ PIÉTONNE | | |
|  | CÔNE DE VUE | | |
|  | MAISON ANCIENNE | | |
|  | ENTRÉES DU PARC | | |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sauf mention contraire, ces orientations s'appliquent aux deux sites.

Orientation 1 : Favoriser l'intégration urbaine, paysagère et la convivialité au sein des programmes d'habitat et avec le quartier

- Prendre en compte la gestion de l'eau pour l'aménagement des sites :
 - Ne pas détourner ou aggraver les écoulements d'eaux souterraines pour éviter le risque de désordres aux environs du projet dans la phase de construction et de vie du ou des bâtiments ;
 - Gérer l'eau pluviale en surface de façon à maximiser son infiltration et sa mise en valeur in situ ;
 - **Sur le premier site, le plus au sud** : mettre en valeur le point d'eau autour d'une petite placette ombragée.
- Considérer l'environnement proche des formes urbaines :
 - S'intégrer à l'épannelage existant du quartier ;
 - Préserver des vues sur le grand paysage depuis les voies publiques ;
 - Réaliser des bâtiments dont l'échelle et la volumétrie sont similaires aux bâtiments alentours (maisons et fermes anciennes, grande maison individuelle, etc) ;
 - Privilégier l'aménagement d'espaces communs au sein des constructions (buanderie, salle pour du télétravail...)
- Valoriser les modes actifs dans l'aménagement des parkings :
 - Limiter au maximum l'implantation des parkings souterrains et organiser le stationnement aérien de façon à ce que son impact (qualifier l'impact) soit le plus faible possible et en s'aidant du végétal (bosquets, haies pour masquer les stationnements), ou d'aménagements ou d'installations (murets, carport, ombrières, etc) ;
 - Aménager et organiser les stationnements vélos de façon à ce qu'il soit plus rapide, direct et pratique de prendre son vélo plutôt que sa voiture, sauf les stationnements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite ;
 - Compléter l'aménagement de parkings couverts vélos par des stationnements vélos de plein air, pour faciliter les stationnements de courte durée et accueillir des visiteurs en vélos ;
 - Porter une attention particulière à l'aménagement d'un nombre de places de stationnement suffisant à destination des visiteurs ;
 - Prévoir si possible une place réservée à l'auto-partage
- En termes de déplacements, favoriser les modes doux par l'aménagement des entrées et des espaces piétons/cycles :
 - Les aménagements dédiés aux circulations des véhicules seront adaptés pour que les piétons soient prioritaires sur tous les espaces de circulation ;
- En termes de déplacements, favoriser les modes doux par l'aménagement des entrées et des espaces piétons/cycles :
 - Adapter les aménagements dédiés aux circulations des véhicules pour que les piétons soient prioritaires sur tous les espaces de circulation ;
 - Prévoir des cheminements que seuls les piétons peuvent emprunter en fonction des besoins du projet et en fonction des orientations relatives aux itinéraires de sentes piétonnes décrites ci-dessous ;

- Orienter les entrées piétonnes et cyclables au plus court vers les avenues et chemins amenant aux arrêts de transports en commun, les écoles et vers les parcs (Chemin de la Dhuy, Avenue des Quatre Chemins, Chemin de Beauséjour au Nord) ;
- **Pour le site 1 au Sud**, privilégier l'entrée principale du site sur le chemin de Beauséjour.
- **Pour le site 2 au Nord**, privilégier l'entrée principale au Sud sur le chemin de Sirland.
- Améliorer les franchissements et les continuités piétonnes sur voiries publiques pour réaliser un aménagement en cohérence avec l'aménagement public de la voirie.
- Proposer une offre d'habitat attractive en aménageant différents types d'espaces extérieurs :
 - Positionner et aménager les espaces d'articulation avec le domaine public pour permettre les rencontres fortuites avec d'autres habitants (entrée piétonne et de véhicules) afin qu'un groupe puisse échanger sans gêner le passage d'autres personnes (mini-placettes ; dégagements, etc)
 - Prévoir des espaces privatifs intimistes et ombragés (jardinets, terrasses, balcons, loggias, etc) ;
 - Réserver certains espaces à des usages spécifiques : notamment aménager un espace commun de jardinage ; petits jeux pour enfant ;
 - Offrir des espaces privés collectifs de circulation qui relient entre eux les espaces privatifs et les espaces publics de différentes ambiances (climatiques notamment : ombre, soleil), favoriser les transitions d'un type d'espace à un autre (espaces de stationnements, cheminements internes, jardin collectif, courettes, seuils d'entrée de bâtiment, jardinets, point d'eau, boîtes aux lettres, locaux vélos, etc) ;
 - Placer et aménager judicieusement les espaces collectifs et le mobilier urbain aménagés pour ne pas gêner les occupants des logements (bancs, éclairage, etc).
- Assurer un traitement qualitatif des clôtures :
 - En cas de réalisation de clôtures, installer des clôtures de type végétales composées d'essences variées locales.

Orientation 2 : S'adapter au changement climatique sans créer d'effet d'îlot de chaleur par l'aménagement des sites et les constructions

- Rendre attractive l'implantation des constructions et des espaces libres du point de vue bioclimatique : Eviter la création de surfaces absorbant fortement la chaleur ou avec un albédo faible et privilégier la création de surfaces renvoyant la chaleur ou avec un albédo fort ;
- Positionner les cheminements, les espaces de plein air et les ouvertures pour tenir compte de l'exposition, de l'ombre portée des bâtiments et des plantations ;
- Implanter les bâtiments de façon à ne pas piéger la chaleur et faciliter la circulation de l'air et la ventilation des espaces intérieurs et extérieurs ;
- Offrir une végétalisation pérenne pour l'aménagement des sites, capable de limiter les effets du réchauffement urbain:
 - Minimiser les surfaces minérales et maximiser les surfaces végétales de pleine terre ;
 - Planter des arbres apportant de l'ombre sans créer de masque visuel trop important vers les montagnes ;
 - Préserver si possible la végétation existante ;

- Prévoir de la terre végétale pour la pleine terre afin de permettre un bon développement végétal ;

Orientation 3 : Conforter les déplacements piétons à travers l'aménagement des sites tout en renforçant les continuités végétales

- Aménager une sente sur chaque site tout en se connectant aux espaces publics du quartier selon deux itinéraires :
 - Un itinéraire Nord-Sud :
 - **depuis le site 2 au Nord** : Allée des Moscaries, Chemin de Sirland (au sud du site n°2 le plus au Nord), ouest du Chemin de Beauséjour jusqu'au passage piéton,
 - **puis sur le site n°1 au Sud** : après le passage piéton pour se connecter au carrefour entre le Chemin de Beauséjour et l'Avenue de la Dhuy, puis en longeant la partie sud du site 1 vers l'Est, jusque le carrefour entre l'Allée des Brandons et l'Avenue des Quatre Chemins ;
 - Un itinéraire Est-Ouest : **sur le site n°1 au Sud** en reliant plus directement l'Allée des Brandons à hauteur du virage et du kiosque, vers le haut du Chemin de Beauséjour et vers le Chemin de la Dhuy.
- Aménager ou préserver la possibilité d'une continuité végétale pour renforcer la mise en réseau du quartier entre les deux torrents du Gamond et des Jaillères :
 - Sur les deux sites, préserver, renforcer et intégrer la végétation existante et projetée à un projet paysager d'ensemble.
 - **Sur le site n°1 au Sud** : intégrer la rangée d'arbres creux protégés au PLUI au projet paysager global de l'aménagement
 - **Sur le site n°2 au Nord** : renforcer la continuité végétale au Nord en laissant le passage pour une sente vers le lotissement au nord.
 - Utiliser au choix un mélange d'arbres, d'arbustes, de haies vives variées, en choisissant des espèces adaptées au climat local de plus en plus chaud et sec ;

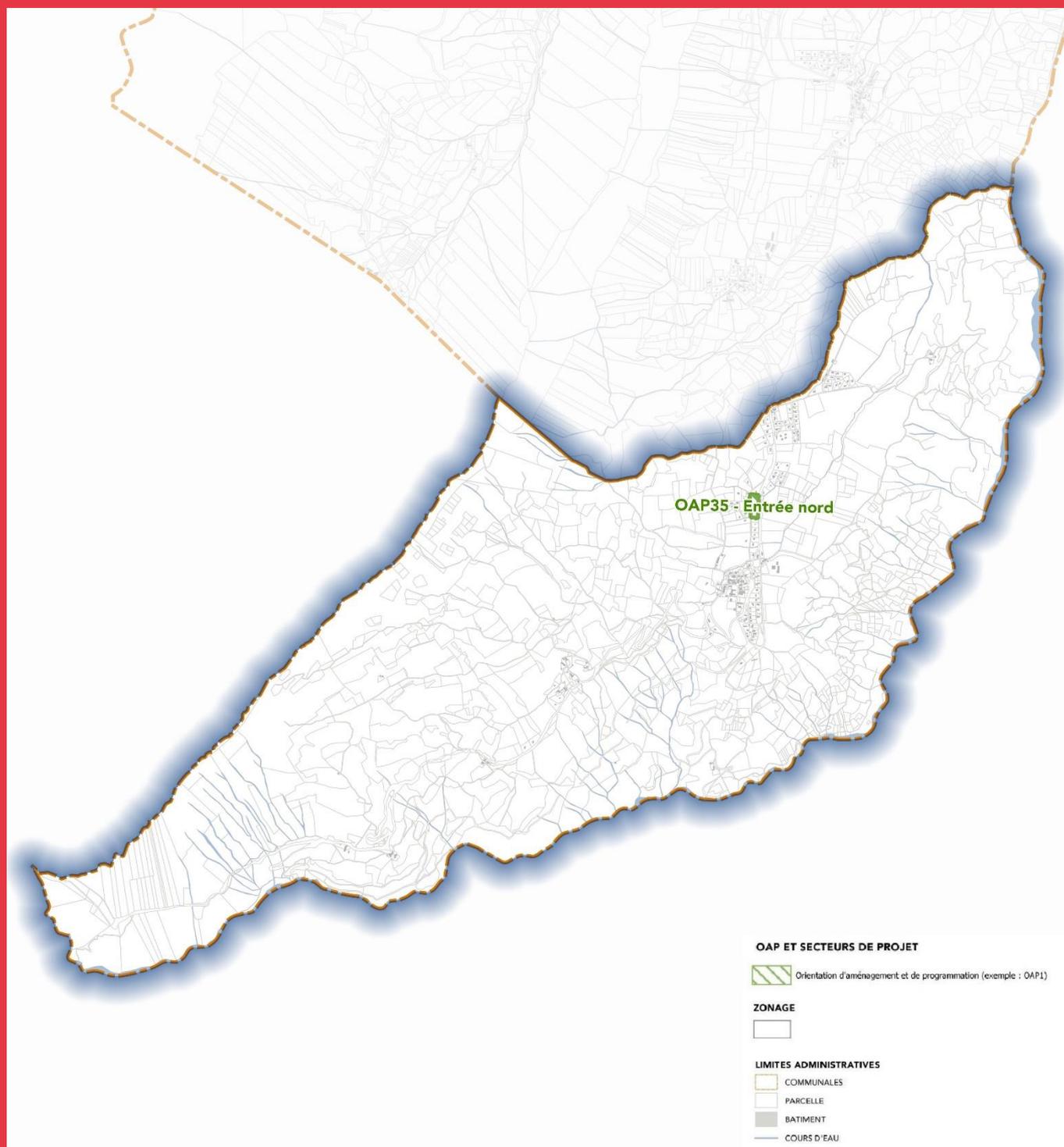
SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'OAP Charlaix ne comporte pas de schéma d'aménagement.

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S4
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Ville parc »
Atlas des emplacements réservés	Non

14_MIRIBEL- LANCHATRE



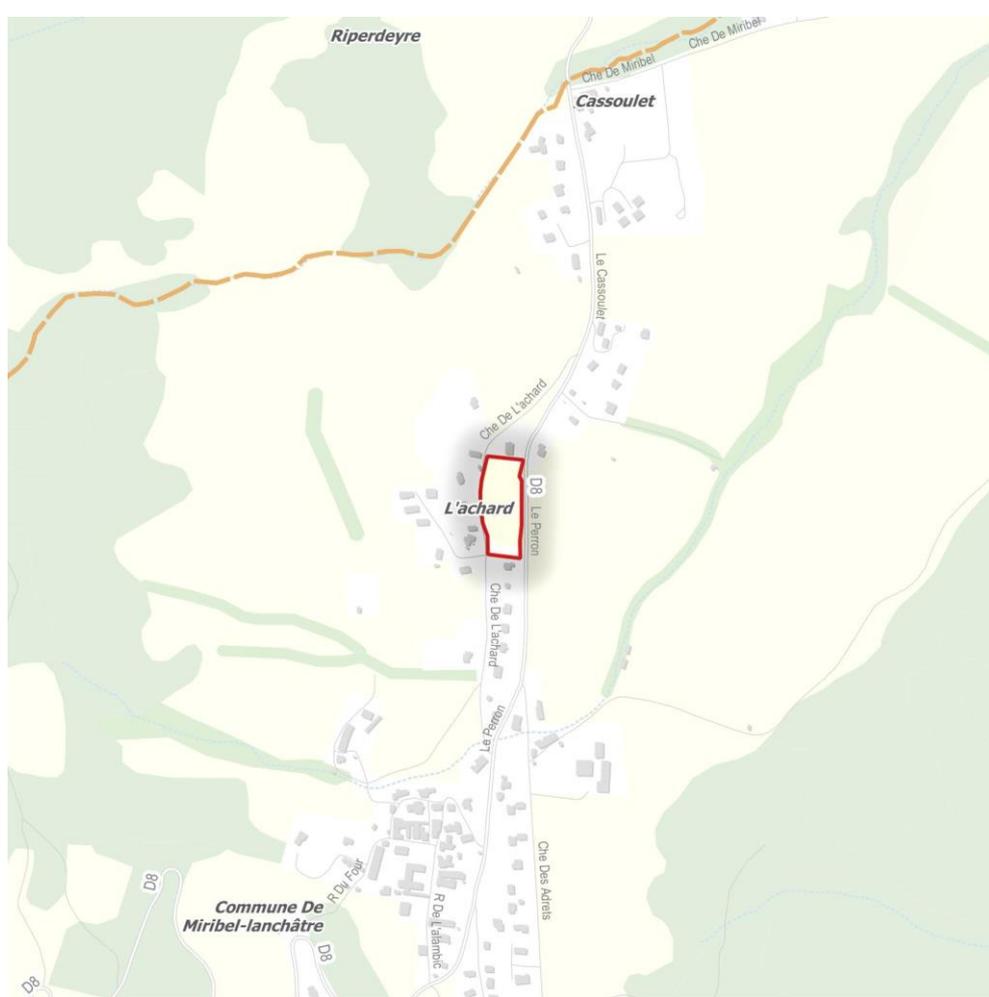
OAP35 – ENTRÉE NORD

SITUATION

Le secteur « Entrée nord » de Miribel-Lanchâtre vise à proposer un aménagement d'une zone résidentielle en accord avec les objectifs d'intégration environnementale et paysagère. Actuellement utilisée en pré de fauche, cette parcelle d'environ 0,6 ha est située en bordure est de la route départementale, en périphérie immédiate de l'urbanisation existante. Celle-ci offre un potentiel de construction de 4 à 6 logements.

Les enjeux paysagers sont particulièrement importants sur ce secteur qui se situe le long de la voie principale, en pied de coteaux et face à un vaste espace ouvert jusqu'aux reliefs séparant la vallée de la Gresse de Saint-Martin de la Cluze. Le terrain présente une pente assez prononcée, soumise à un aléa de glissement de terrain.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site « Entrée nord » de Miribel-Lanchâtre. Grenoble-Alpes

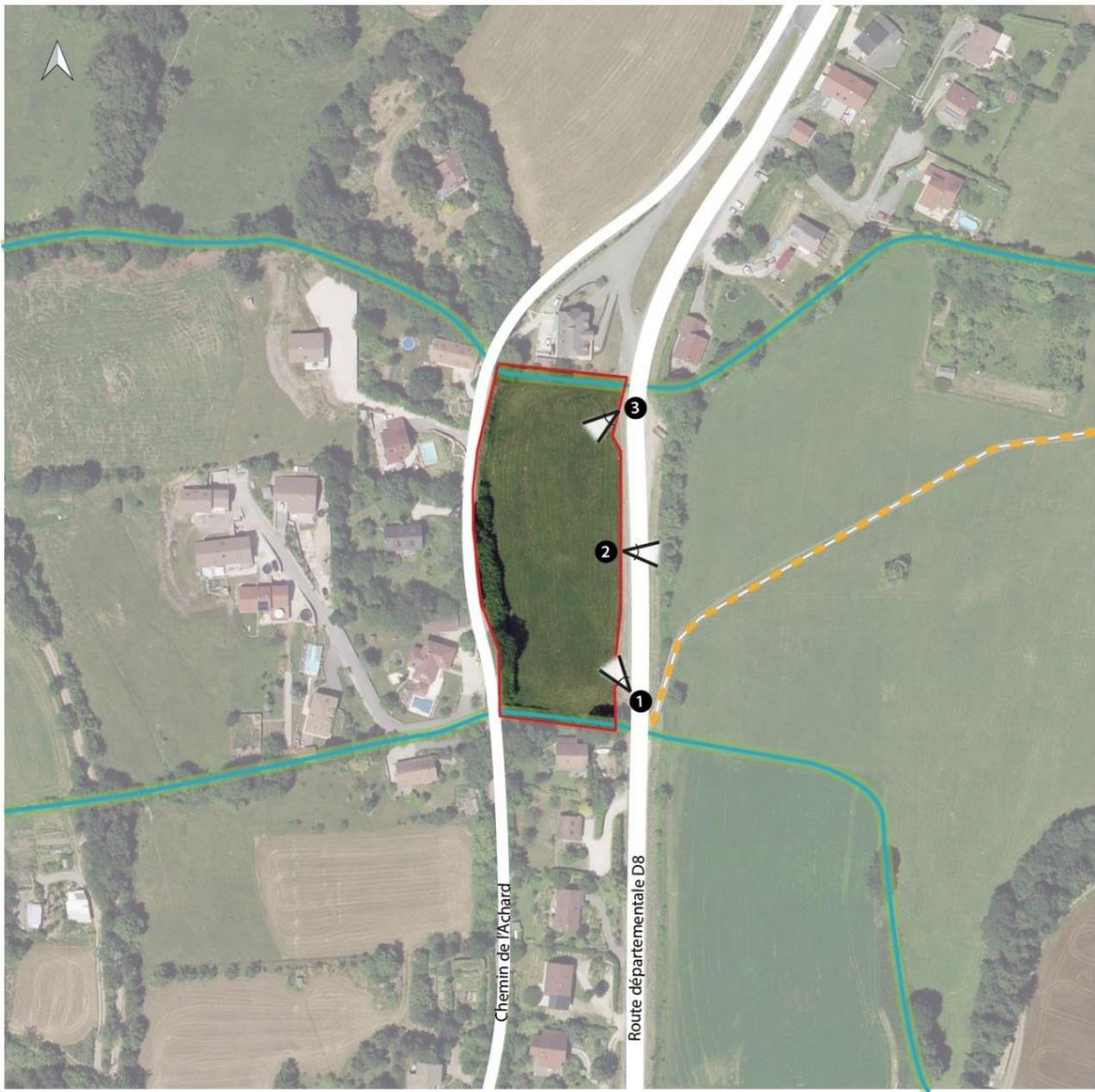
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une situation privilégiée d'entrée de bourg, caractéristique de Miribel-Lanchâtre

- Le secteur de projet s'inscrit à l'interface de tissus résidentiel et agricole, à l'entrée nord du centre-bourg de la commune. Cette entrée est notamment marquée par l'embranchement du chemin de l'Achard avec la départementale D8, deux voies qui matérialisent les limites ouest et est de la parcelle.
- Les constructions qui composent l'environnement proche du secteur partagent des éléments d'architecture qui se retrouvent dans le reste du village (toitures à pans, tuiles, murs maçonnés...). Ce langage vernaculaire participe au caractère rural du lieu et doit être source d'inspiration pour l'opération future.
- Une pente régulière et prononcée (20 % environ) oriente le terrain d'est en ouest. Cette topographie caractéristique de Miribel-Lanchâtre structure l'ensemble de la commune et explique le principe d'orientation des constructions villageoises dans le sens de la pente.
- Le site bénéficie de la proximité des réseaux qui se situent au droit de la parcelle (éclairage public, assainissement collectif...).

Un espace agricole ouvert, soumis à un aléa de glissement de terrain

- Deux ruisseaux matérialisent les franges nord et sud de la parcelle. Aujourd'hui peu valorisés, ces derniers doivent être pris en considération dans l'opération future, afin de révéler leurs qualités paysagères et anticiper les risques qu'ils induisent.
- Le secteur de projet est soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (classement en zone G2) et doit donc faire l'objet d'une autorisation de travaux avec prescriptions.
- Le terrain se positionne au-dessus de la route départementale D8, elle-même située en surplomb de vastes champs agricoles qui offrent une vue dégagée sur le plateau matheysin et le nord du Trièves.
- Actuellement utilisée comme pré de fauche, la parcelle est bordée de haies vives sur trois de ses côtés (noisetiers en bordure ouest, ripisylves accompagnant des fossés au nord et au sud). Cette trame bocagère représente une caractéristique agricole et un refuge pour la biodiversité, à préserver et valoriser.
- Le terrain est concerné par des aléas de glissement de terrain (aléa moyen) et ravinements et ruissellements sur versant (aléa faible), qui se traduisent par des risques RV2 et BgBv2.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- RUISSEAU ET RIPISYLVE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION
- SENTIER D'EXPLOITATION
- POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Valoriser la présence du végétal

- La haie arboricole qui longe le chemin de l'Achard à l'ouest du secteur doit être préservée et confortée par des essences locales ou adaptées, en privilégiant la diversité plutôt que la monoculture.
- Les cours d'eau présents aux franges nord et sud du secteur de projet doivent favoriser l'aménagement d'espaces verts valorisant les ripisylves existantes et servant de support aux cheminements actifs (piétons et cycles).
- L'aspect hydraulique doit être pris en compte à l'échelle du site (cycle naturel des eaux pluviales, gestion des eaux de toiture, ruissellement venant de la pente...).
- Un espace de pleine terre doit être préservé au bas du secteur de projet, afin de maintenir une certaine perméabilité du sol et de faciliter une gestion locale des eaux pluviales à l'échelle du site. Pensés comme un système alternatif de rétention de l'eau (fossés drainants, noues...), des aménagements paysagers peuvent à cet endroit offrir un espace commun de qualité (cheminements piétons, jardins collectifs, jeux d'enfants...).

Favoriser l'intégration urbaine et paysagère du cadre bâti

- L'implantation du bâti doit être réservée au niveau du chemin de l'Achard, au haut du terrain (partie ouest), afin de préserver la forme compacte du bourg et éviter l'effet de front bâti au niveau de la route départementale D8.
- Afin de préserver les caractéristiques rurales de la commune, la morphologie des nouveaux logements doit s'inspirer de l'architecture vernaculaire et des règles de composition du tissu bâti ancien. Une attention particulière doit ainsi être donnée aux pentes de toits, à l'intégration des constructions dans la pente (faîtage suivant l'axe est/ouest), aux teintes des constructions et toitures et au recul par rapport à la voirie.
- En accord avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (maisons en R + 1 + combles aménagés), les types de formes urbaines proposés doivent se rapprocher de l'individuel groupé (maisons en bande...) et de l'habitat intermédiaire.
- Une implantation du bâti en mitoyenneté doit permettre d'obtenir une meilleure isolation des logements et d'économiser l'espace libre, en réponse au besoin de limiter l'extension urbaine. Néanmoins, des discontinuités de façades doivent être préservées afin de garantir des transparences visuelles sur le grand paysage et faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Gérer la desserte du site et le stationnement résidentiel

- La présence de la voiture doit être limitée à une chaussée principale étroite, dont l'accès devrait préférentiellement être situé depuis le chemin le chemin de l'Achard, dans un environnement plus résidentiel et sécurisé que celui qui caractérise la route départementale D8. Un accès depuis cette départementale peut toutefois être étudié si l'étroitesse du chemin de l'Achard devait rendre difficile la mise en œuvre des travaux.
- L'entrée du site doit accueillir un espace de stationnement mutualisé et perméable. Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations du permis de construire ou d'aménager.
- Les voies de desserte internes à l'opération doivent être traitées comme des zones de rencontre, sans trottoirs ni cheminements dédiés.
- Des cheminements actifs doivent structurer le site dans le sens de la pente, notamment le long des deux ruisseaux.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

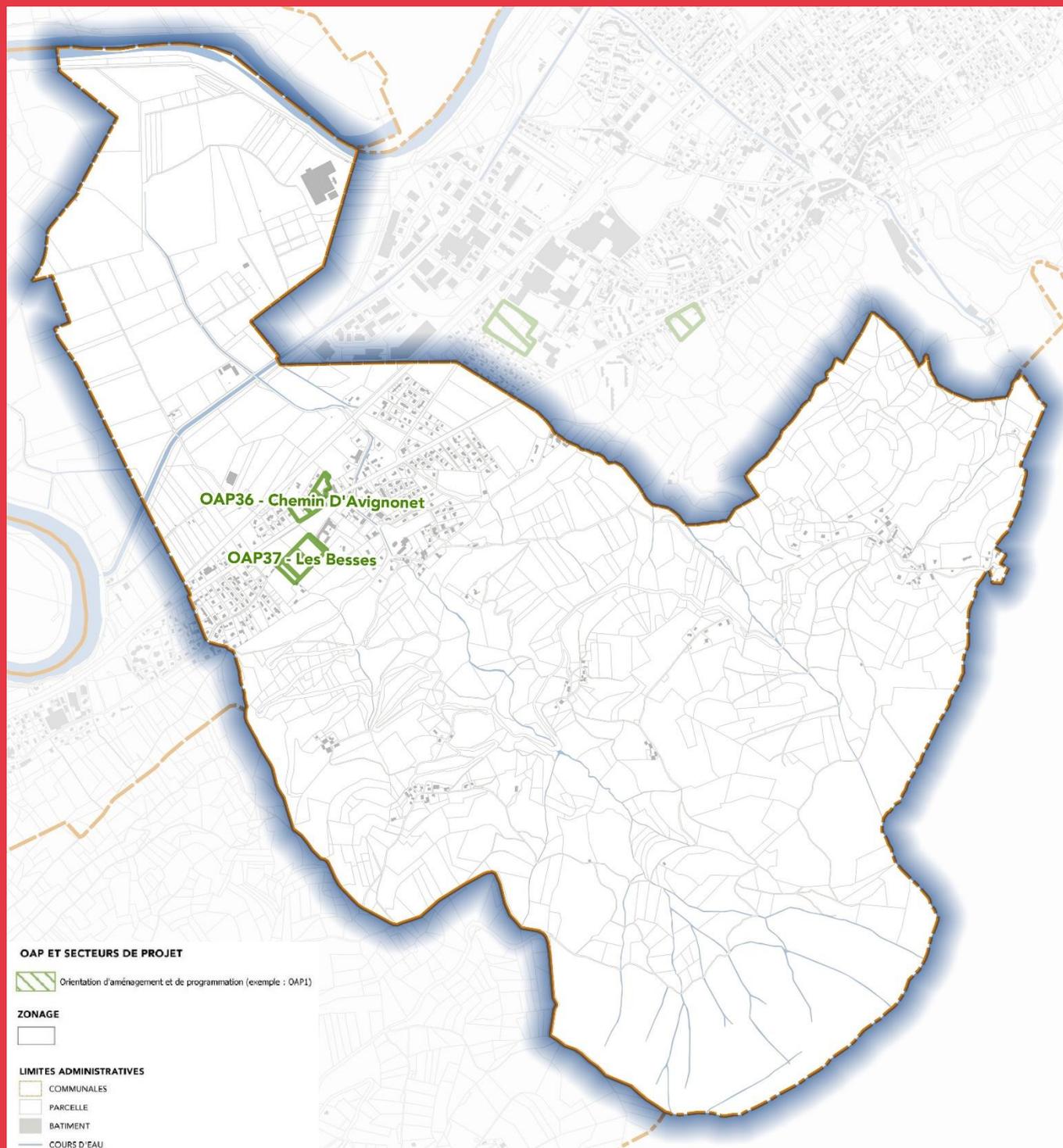
- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ARMATURE VÉGÉTALE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE**
 - RUISSEAU ET RIPISYLVE À VALORISER
 - LISIÈRE DE RIPISYLVE À TRAITER
 - PARC COMMUN
 - TRAME BOCAGÈRE À CONSOLIDER
 - PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT DES EAUX
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Unité de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non



15_MURIANETTE



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site en creux du tissu urbain du bourg

- Le site est situé à proximité des **équipements structurants de la commune** et de l'arrêt « Le Bourg » de la ligne Proximo n°15. Son environnement urbain immédiat est majoritairement composé d'habitat pavillonnaire et de groupes de bâtiments à caractère rural et agricole peu denses.
- Le site se divise en **deux parties**. La partie nord-est est aujourd'hui non bâtie et est longée en partie nord-ouest par une bande de maisons individuelles isolées qui ont vue sur le tènement. Le pétitionnaire veillera à l'implantation des futures constructions afin de limiter les vis-à-vis. La partie sud-est est aujourd'hui occupée par des jardins potagers et une maison vacante et dégradée. Elle s'inscrit dans une trame d'habitat pavillonnaire en bordure de la RD523.
- L'aménagement du site offre l'opportunité de **marquer l'entrée du centre-village** par une implantation à l'alignement à l'instar des constructions voisines.
- Le site ne présente pas de dénivelé et bénéficie d'une **bonne exposition sud-ouest/nord-est**. De nouvelles constructions peuvent donc aisément tirer parti de ces paramètres pour optimiser le confort thermique et l'ensoleillement naturel.
- Le site est concerné par l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » de l'OAP Paysage et Biodiversité (carnet « Vallée de l'Isère Amont »).

Des qualités paysagères privilégiées

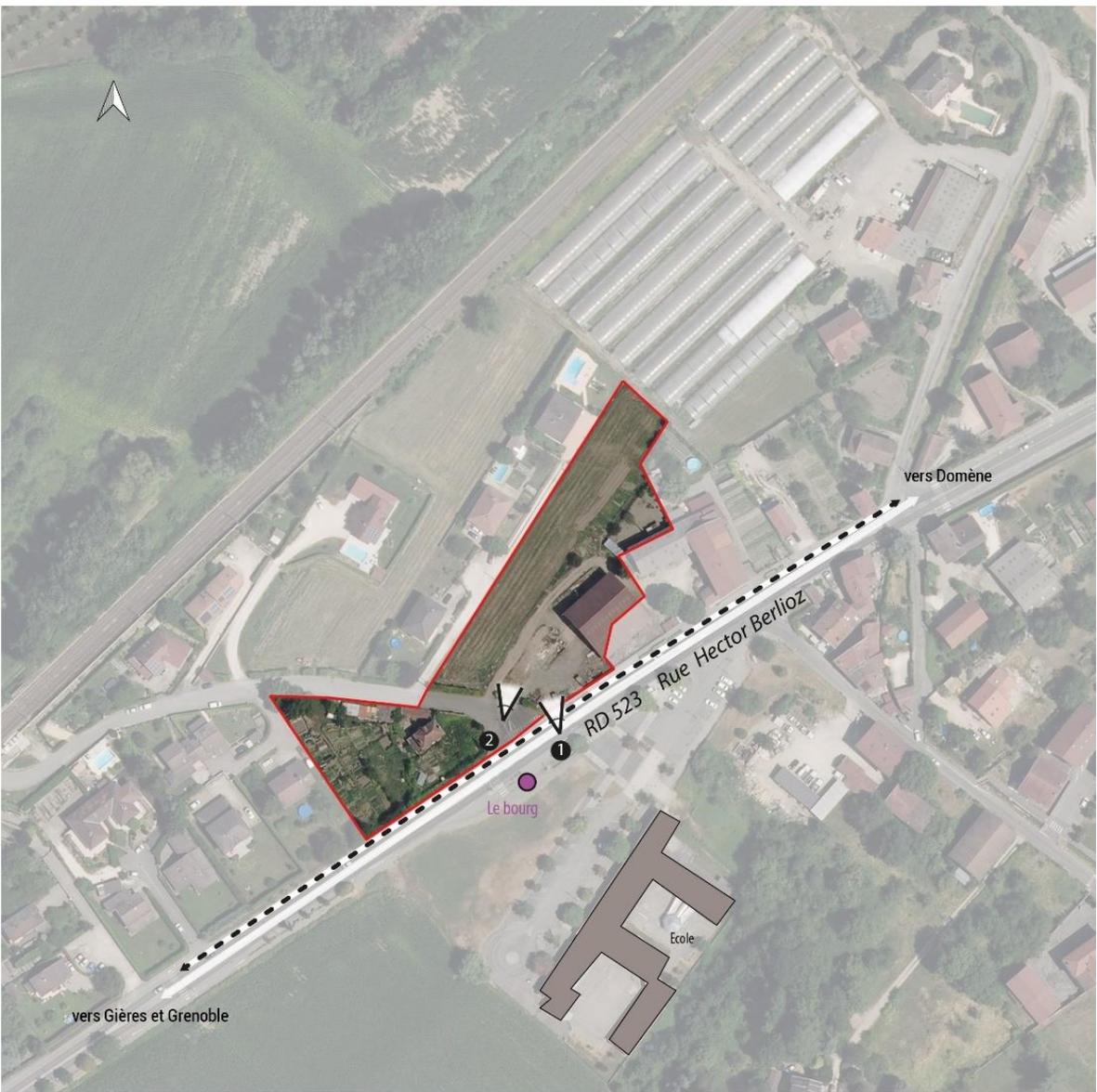
- Le site bénéficie de vues privilégiées sur le piémont de Belledonne et sur les contreforts de la Chartreuse.
- Le site s'inscrit en creux d'un **réseau végétal** composé de jardins privés et d'espaces agricoles qui assurent les continuités écologiques vers le canal de la Chantourne. Ces jardins privés participent également de la qualité de l'espace public. Il est donc pertinent que le futur projet puisse **conforter cette trame verte**.

Des risques naturels à prendre en compte et à intégrer dans la conception du projet

- Le périmètre de l'OAP est impacté par des **risques naturels à prendre en compte** dans l'aménagement du site : aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement qu'il faudra respecter notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable). L'OAP Risques et résilience complète les dispositions réglementaires du PPR par des orientations d'aménagement facilitant leur mise en œuvre.
- L'emprise du hangar sur la parcelle n°38 est partiellement concernée par un aléa fort interdisant toute construction. Il est donc important d'intégrer ces contraintes dans l'implantation des bâtiments et le traitement de l'espace public pour favoriser une **gestion vertueuse des eaux pluviales**.

Un accès mutualisé à aménager et sécuriser

- Le site est desservi par le chemin d'Avignonet. Afin de sécuriser la circulation sur le chemin et de limiter l'accès direct sur la RD 523, il sera nécessaire **d'aménager un unique point d'accès** sur le chemin d'Avignonet. Ainsi, la réalisation d'un accès mutualisé et d'une voirie privative communes aux logements sera nécessaire pour chaque partie du site.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- vers Grenoble** PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

EQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- EQUIPEMENT PUBLIC
- ARRÊT DE BUS : LIGNE PROXIMO 15
Les Guichards

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Assurer l'intégration du projet dans son environnement

- En **implantant le bâti de manière à préserver** les vues sur les contreforts de la Chartreuse et sur le piémont de Belledonne. Il s'agit en particulier de ménager les vues de la bande d'habitat pavillonnaire longeant l'allée des Oiseaux en implantant les nouvelles constructions en quinconce par rapport à l'habitat existant. Les constructions de la partie sud du site peuvent s'implanter parallèlement à la RD523, dans la continuité des maisons individuelles qui bordent la RD.
- En **assurant une différence de hauteur marquée des bâtis entre eux**. Les constructions les plus basses s'implantent le long de l'allée des Oiseaux. Les constructions les plus hautes s'implantent le long de la RD 523 et viennent marquer l'entrée du village. Sur la partie sud-ouest du site, les constructions sont de hauteur intermédiaire par rapport aux autres constructions du projet.

Marquer l'entrée du centre village

- En implantant le bâti à **l'alignement** avec la RD 523 sur la partie nord du site.
- En implantant le bâti le plus haut au niveau de la RD 523, qui s'inscrit dans les gabarits des constructions plus anciennes du centre-village.

Limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion de l'eau sur le site et pour offrir une forte densité végétale

- En **aménageant un maximum d'espaces de pleine terre végétalisés** qui favoriseront l'infiltration de l'eau de pluie sur le site et conforteront la présence végétale dans le village. Il s'agit notamment de conforter la trame de jardins privés en mettant en place des continuités végétales. Ces continuités végétales se composent d'espaces de jardins privés et d'espaces en commun paysagers implantés perpendiculairement à l'allée des Oiseaux et le long de la RD 523.
- En préférant les **clôtures végétales** de type noues, massifs composés de différentes espèces... plutôt que des murs opaques ou des haies mono-espèce.
- En créant un **espace commun paysager** sur la partie nord-est du site. Cet espace peut accueillir les dispositifs naturels de gestion des eaux de pluie.
- En créant un **espace commun paysager autour du carrefour** pour préserver les perspectives depuis la RD523, participer à la qualité de l'espace public et créer du lien entre les deux parties de l'opération.

Les orientations de l'OAP Risques et Résilience complètent ces dispositions.

Sécuriser les entrées et sorties des futurs habitants

- En mettant en place un **accès unique depuis le chemin d'Avignonet** pour la partie nord-ouest du site. Il en est de même pour la partie sud-est.

L'OAP Paysage et Biodiversité complète ces orientations d'aménagement. Le pétitionnaire doit donc également se référer aux orientations d'aménagement du **carnet du paysage « Vallée de l'Isère Amont »** et de **l'ambiance paysagère « Plaine urbaine »**.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- ↔ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- AX PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR
- A PERSPECTIVE À MAINTENIR
- | IMPLANTATION PRIVILEGIEE DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT
- JARDINS PRIVÉS À CRÉER

ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE HAUTEUR INTERMÉDIAIRE

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des périmètres d'intensification urbaine	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui
Plan de la mixité sociale	Oui
Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Plan du stationnement	Oui
Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Cahier du Paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Plaine urbaine »
Plan des emplacements réservés	Oui

OAP37 - LES BESSES

SITUATION

Le périmètre de l'OAP porte sur un tènement foncier composé de deux unités foncières distinctes d'une superficie totale de **1,2 hectares**. En continuité du tissu bâti existant et à proximité de l'école, l'aménagement de ce site vise à **étoffer le centre village** par l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitat. La desserte du village par la ligne de bus n° 15, la proximité des équipements scolaires, l'aménagement des pistes cyclables sur la RD 523 sont des atouts à valoriser pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le centre village de Murianette est situé en piémont de Belledonne. Le site de l'OAP s'inscrit dans un **cadre naturel privilégié** qui participe à l'attractivité de la commune. Aujourd'hui espace agricole, l'aménagement de ce site devra permettre de conserver des percées visuelles sur le piémont depuis la RD 523 et prendre en compte les trajectoires naturelles du ruissellement de l'eau.



Localisation du site « Les besses » à Murianette. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Des qualités environnementales et paysagères à préserver

- Situé en pied de versant des coteaux est de la plaine de l'Isère, le site offre aujourd'hui des **perspectives paysagères** sur les coteaux des contreforts du massif de Belledonne. Ces perspectives emblématiques du piémont sont accentuées par le profil peu élevé du tissu urbain : principalement de l'habitat pavillonnaire et des groupes de bâtiments à caractère rural.
- Le terrain présente une légère pente dans le sens nord-ouest/sud-est et bénéficie d'une bonne exposition. Cette configuration en pente a néanmoins pour conséquence de rendre l'opération particulièrement visible depuis la RD523. **L'intégration des constructions dans leur environnement paysager constitue donc un point de vigilance.**
- À l'inverse, cette configuration en pente permet, depuis le cœur du site, des **perspectives privilégiées sur les contreforts de la Chartreuse.**
- Le site est concerné par le cahier du paysage « Vallée de l'Isère Amont », ambiance paysagère « Piémont » de l'OAP Paysage et Biodiversité.

Des risques naturels à prendre en compte et à intégrer dans la conception du projet

- Le périmètre de l'OAP est impacté par des **risques naturels à prendre en compte** dans l'aménagement du site : aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel et aléa faible de ruissellement sur versant. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement qu'il faudra respecter notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable). Ces dispositions impliquent la **réalisation d'une opération d'ensemble** sur la totalité du périmètre de l'OAP. **L'OAP Risques et résilience** complète les dispositions réglementaires du PPR par des orientations d'aménagement facilitant leur mise en œuvre.
- En aval du site, la commune envisage la **création d'un bassin de rétention** permettant de recueillir les eaux de ruissellement. L'aménagement du site n'est pas conditionné par la réalisation de ce bassin mais le pétitionnaire devra intégrer sa création pour caler la voirie de desserte du site.

Un site bénéficiant d'une bonne accessibilité

- Le site est localisé à proximité immédiate de la RD523, axe structurant des communes de la rive gauche de l'Isère. Il se situe dans la continuité de la rue Jean-Pierre Raffin-Duguens qui dessert en impasse le groupe scolaire et une opération récente de logements collectifs, à l'entrée sud du village.
- Le site est desservi par la ligne Proximo n°15 (arrêt Le Bourg) et des pistes cyclables sont aménagées sur la RD 523.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT DE VUE OUVERT
- BASSIN DE RÉTENTION
- COLLINE BOISÉE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- vers Grenoble** PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE
- AXE SECONDAIRE EN PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Réaliser une opération d'habitat mixte

- Par la réalisation de **constructions aux formes bâties diversifiées** et aux modes d'occupation mixtes (logements locatifs sociaux, logements en accession).

Intégrer les constructions dans le site et limiter l'imperméabilisation du site

- Par une **implantation du bâti** « en peigne » au plus près du tissu bâti existant, permettant des percées visuelles en direction des coteaux est de la plaine d'Isère depuis la RD 523.
- Par une implantation des constructions permettant un **parcours à moindre dommage des eaux de ruissellement**. Les orientations d'aménagement de l'OAP risques et résilience complètent ces principes. Le pétitionnaire doit également s'y référer.
- Par un **épannelage des hauteurs des nouvelles constructions**. La variation des hauteurs des constructions doit permettre de préserver des vues dégagées sur les coteaux depuis la RD523 et faciliter l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions dans le site.
- Par une possibilité d'extension de l'école (nouveau bâtiment ou extension de la cour d'école) en limite sud-ouest. Cette extension sera accompagnée d'un aménagement paysager en limite et de végétation.

Créer des espaces verts paysagers, aménagés pour la gestion des eaux pluviales

- En aménageant une **noue paysagère centrale** prolongeant la ligne d'écoulement naturel des eaux sur le site.
- Préserver des **coupures paysagères entre les bâtiments** et entre les bâtiments et la voirie pour des aménagements favorisant la ligne d'écoulement nature des eaux sur le site.
- En aménageant, au sud-ouest, un **espace paysager accessible** aux habitants.
- En aménageant, au sud-est **des espaces paysagers accessibles** aux habitants
- Aménager les différentes limites du secteur par un **traitement paysager qualitatif**

Envisager différents modes d'accès appropriés à la configuration du relief

- Par l'**aménagement de deux points d'accès** : l'un au niveau de la rue Jean-Pierre Raffin Dugens et l'autre au niveau de la future voirie inter-quartier.
- Par l'aménagement d'**un seul point d'accès** en continuité de la rue Jean-Pierre Raffin Dugens.
- Par l'aménagement de **cheminements piétons internes** à l'opération :
- Associés à la voie de desserte, puis dans sa continuité pour permettre de relier le hameau de la Perrière à l'école ;
- En limite de l'école et de sa possible extension, permettant ainsi de relier les futures opérations immobilières au sud-est de l'école.
- Par l'aménagement public d'un cheminement piéton le long du futur bassin de rétention permettant de relier de manière sécurisée le hameau de la Perrière à l'école.

L'OAP Paysage et Biodiversité complète ces orientations et principes d'aménagement. Le pétitionnaire doit donc également se référer aux orientations d'aménagement du carnet du paysage « Vallée de l'Isère Amont » et de l'ambiance paysagère « Piémont ».

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- ↔ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER
- - - CONTINUITÉ PIÉTONNE A CRÉER
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- LIMITES À VEGETALISER
- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
- X PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES

RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À RESPECTER

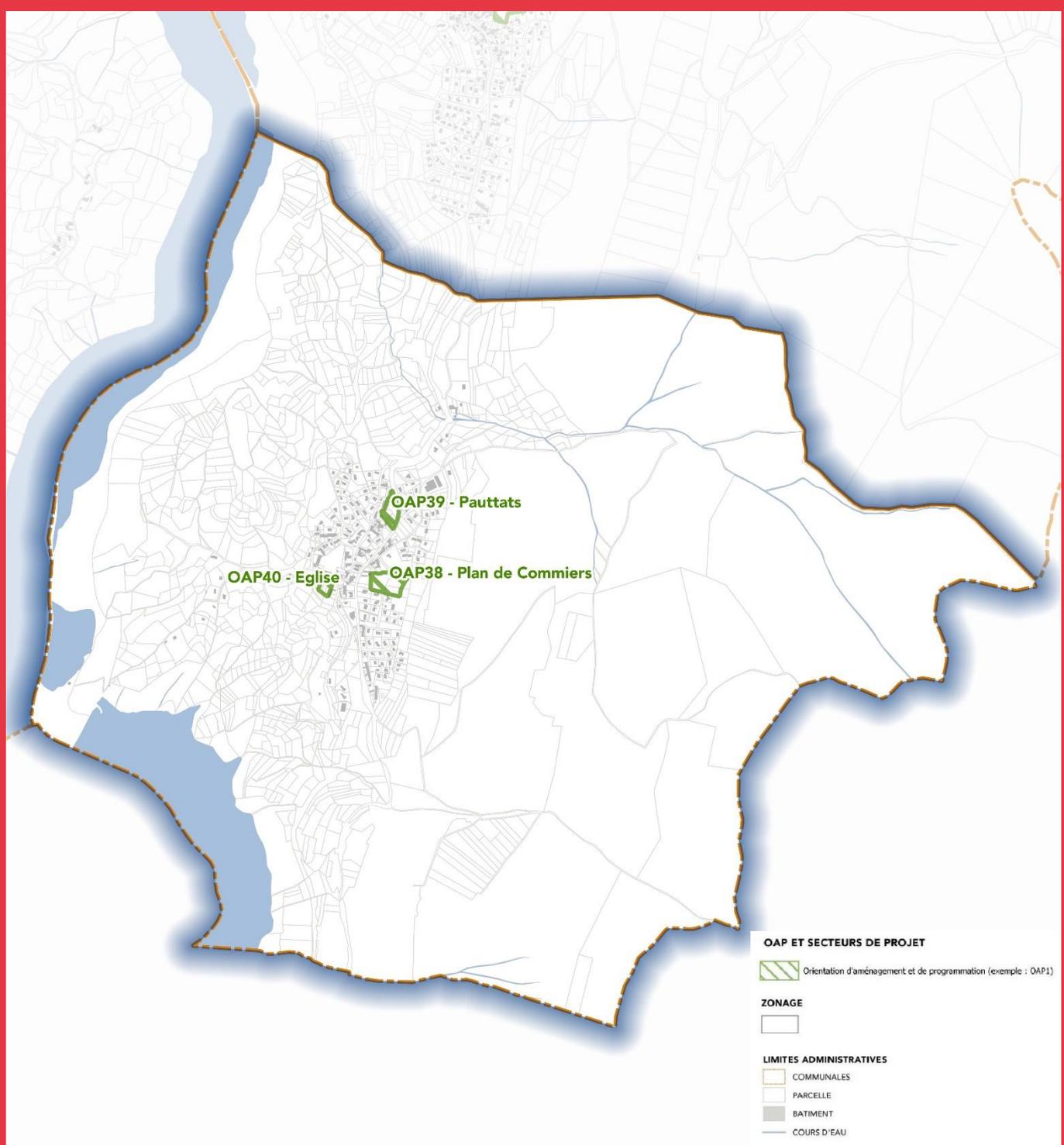
EQUIPEMENT

- EQUIPEMENT EXISTANT
- ▨ POSSIBILITÉ D'EXTENSION DE L'EQUIPEMENT

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AU-D1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions	Non
Plan des périmètres d'intensification urbaine	Non
Plan des formes urbaines : hauteurs	Non
Plan des formes urbaines : implantations et emprises	Non
Plan de la mixité sociale	Oui
Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Plan du stationnement	Oui
Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysages et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère Amont » / Ambiance « Piémont »
Plan des emplacements réservés	Oui

16_NOTRE-DAME-DE-COMMIERS

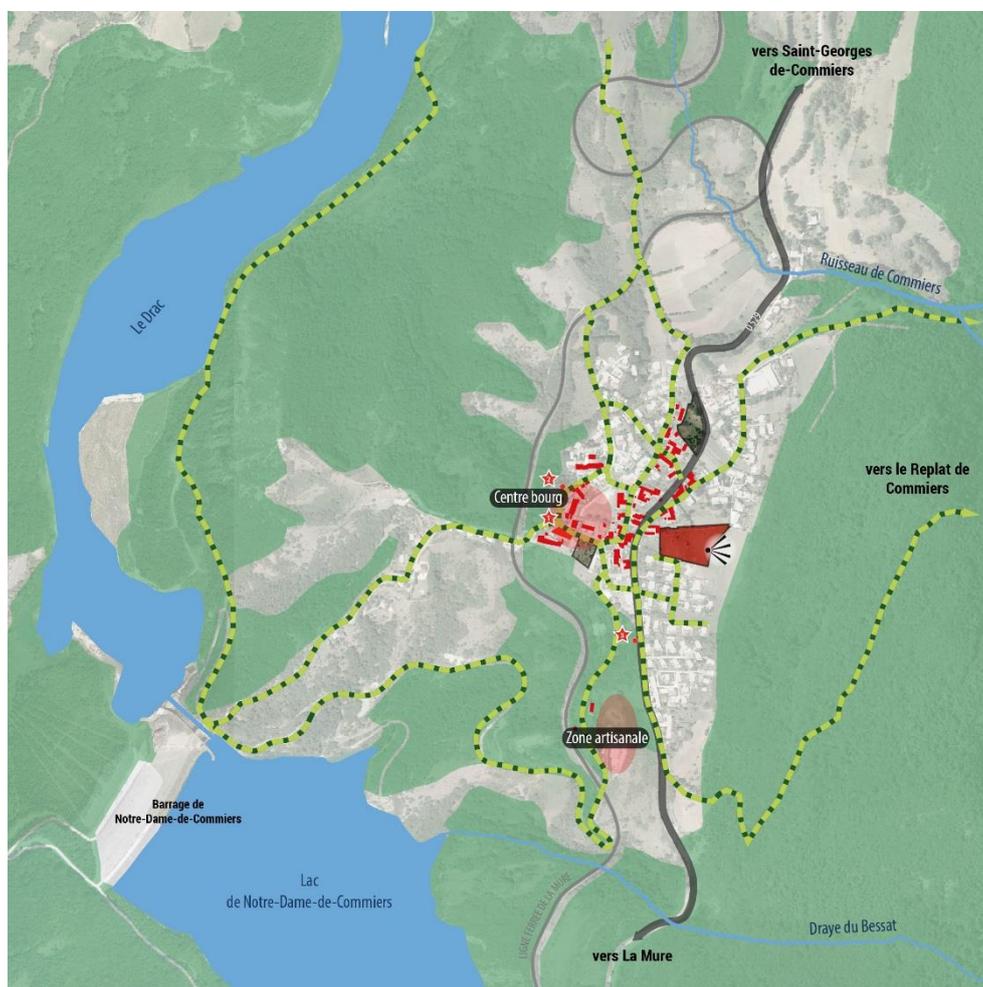


OAP38 – PLAN DE COMMIIERS

SITUATION

La commune de Notre-Dame-de-Commiers est située sur un plateau localisé sur les contreforts Ouest boisés et très pentus du Connex. Son urbanisation, très contrainte par la topographie et les risques naturels, se structure le long de l'axe départemental D529. Son développement a préservé une certaine aération du tissu bâti participant à l'identité rurale de la commune.

Le site « Plan de Commiers » (0,8 ha) se situe en lisière d'espace boisé. Son urbanisation future participera à l'épaississement de la trame urbaine, en assurant la transition entre le tissu bâti historique et l'espace naturel.



UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN

- TISSU BÂTI HISTORIQUE
- PATRIMOINE BÂTI
- POLE STRUCTURANT
- SENTIERS PIETONS

EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL

- ESPACE BOISÉ
- POINT DE VUE OUVERT
- TRAME BLEUE EXISTANTE

AXE STRUCTURANT

- SITE «PLAN DE COMMIIERS»
- SECTEURS D'OAP

Localisation du site « Plan de Commiers » à Notre-Dame-de-Commiers.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site « ouvert »

- Le site est intégralement occupé par une prairie. Il constitue un espace de respiration à l'échelle de la commune et de transition entre l'espace habité et l'espace boisé. La préservation de ces espaces ouverts participe au caractère rural de la commune et est propice à la biodiversité.
- Depuis le cœur du site des vues de différentes natures sont offertes, composant avec le paysage proche et lointain :
 - Une vue proche est identifiée sur le patrimoine bâti et les gabarits imposants du bourg ancien.
 - Une vue lointaine est dégagée sur la vallée, portant jusqu'à l'aire urbanisée de Pont-de-Claix.

Un site inscrit dans le tissu pavillonnaire

- Le site se situe à proximité du pôle plurifonctionnel communal, composé de la Mairie, des équipements sportifs et des écoles. Il profite d'une bonne desserte avec deux arrêts de transport en commun situés à 100 m.
- Le site est séparé du noyau historique communal par la route départementale. Au Nord du site, quelques grandes bâtisses et corps de ferme constituent des motifs architecturaux ruraux. L'organisation du bâti s'articule d'une cour centrale, occupée par des usages techniques (fermes) ou prenant la forme de cœur jardiné (groupement d'habitations).
- Le site s'insère en dent creuse dans un paysage pavillonnaire morcelé par des haies structurant les limites de propriété. Elles soulignent l'organisation longitudinale du parcellaire, logique héritée de l'activité agricole passée du site. Les volumes pavillonnaires contrastent avec la compacité caractéristique du bourg ancien.
- La multiplication de voies sous forme d'impasses limite les continuités piétonnes et perméabilités spatiales. Le site s'ouvre au Sud sur le Chemin du Plan de Commiers, l'unique passage le raccordant à la route départementale.

Un site en lisière d'espace naturel

- Les principales vues affirmées sur la lisière boisée sont offertes depuis la route départementale, axe structurant de la commune. Ces vues sont ponctuelles car souvent masquées par l'alignement bâti sur l'axe viaire. Quelques espaces plantés en bordure de voie permettent de libérer la portée du regard jusqu'à l'espace naturel en arrière-plan. L'aménagement de points de vue sur la lisière boisée constitue un enjeu afin de valoriser le rapport du site à l'espace naturel.
- Un de ces points de vue identifié à l'Ouest du site crée un appel visuel depuis la route et participe à la perception du site.
- Le site est exposé en limite Est à un risque fort de chutes de blocs (P3), interdisant toute construction.



1



2



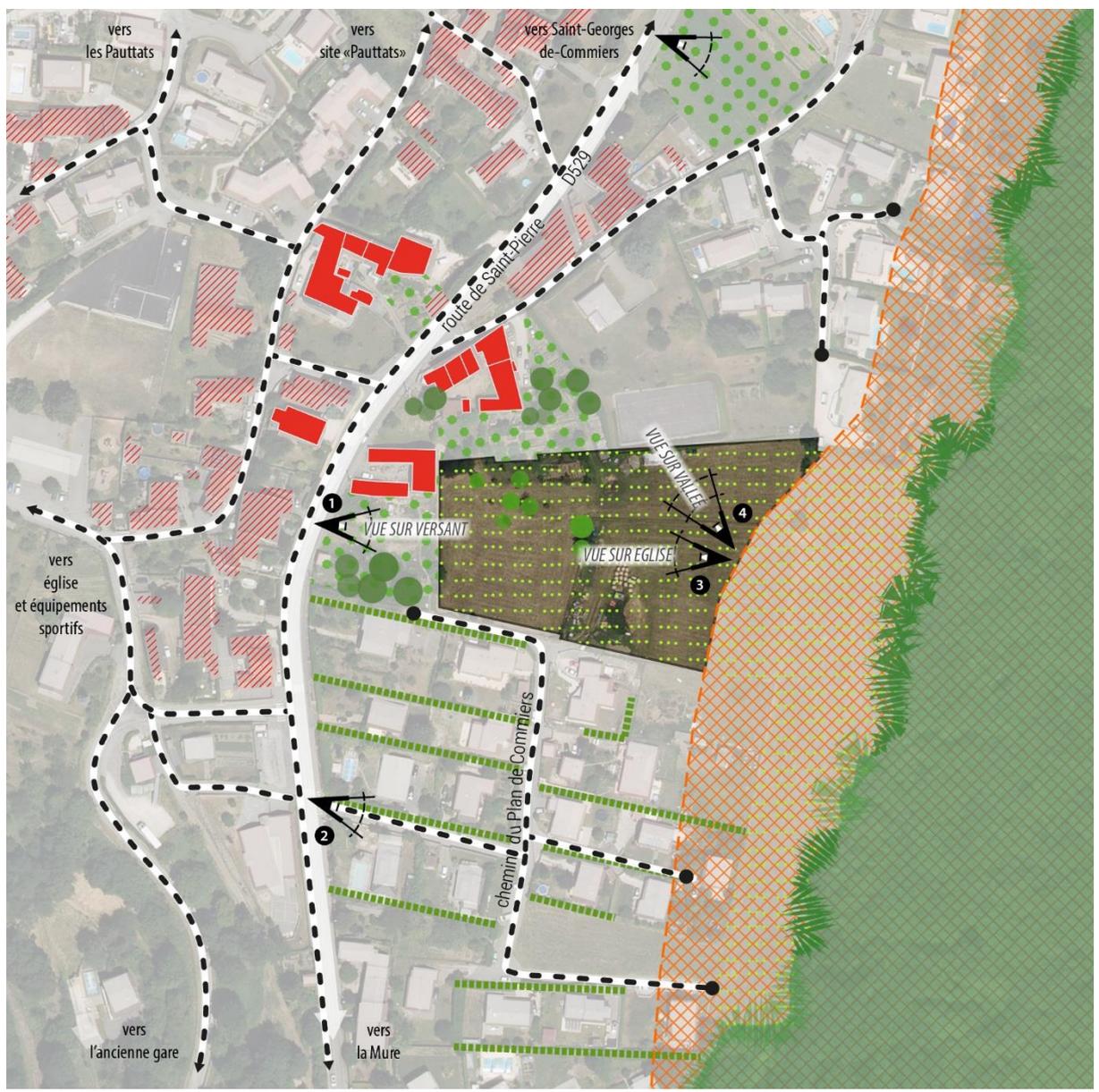
3



4

VUES STRUCTURANTES

ANALYSE DE SITE



UN SITE INSCRIT DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE

- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE
- BÂTI EXISTANT REMARQUABLE
- LINÉAIRE VÉGÉTAL
- AXE STRUCTURANT
- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT

UN ESPACE OUVERT

- PRAIRIE
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- ESPACE PLANTÉ
- VUE PROCHE
- VUE LOINTAINE

EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL

- LISIÈRE BOISÉE
- LIMITE D'ALÉAS PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Organiser le projet autour de deux ambiances paysagères

- Le futur aménagement sera organisé en deux entités.
- À l'Ouest, une première entité constituera le premier-plan participant à la perception du site depuis la route départementale. Ce périmètre pourra accueillir des typologies d'habitat plus compactes, cohérentes avec les gabarits imposants caractéristiques du bourg ancien. Une organisation de la trame bâtie autour d'un espace central fera écho à l'organisation des typologies autour de cour. Cette cour pourra accueillir de la végétation, sous forme d'espace enherbé ou de jardin potager. Elle pourra également accueillir des usages communs ou privés à l'opération.
- À l'Est, une seconde entité s'ouvrira sur la pente et marquera la continuité avec le versant boisé. Les futures habitations prendront place dans une prairie jardinée afin de maintenir et d'affirmer le caractère « ouvert » de l'espace. L'orientation des constructions sera guidée par la valorisation des vues proche et lointaine. Des jardins privatifs orientés Ouest constitueront le prolongement des logements. Les espaces extérieurs et les jardins pourront être aménagés en lanières, faisant écho à la structuration agricole historique des lieux. Dans ce périmètre pourra s'inscrire une typologie d'habitat groupé, de hauteur limitée, de manière à préserver une lecture homogène du site.

Révéler la situation de limite avec l'espace naturel

- L'aménagement d'un espace jardiné commun en limite Est du secteur assurera la transition entre espace bâti et non bâti en évitant d'en marquer la limite franche. Cet espace jardiné permettra de valoriser le rapport du site à l'espace naturel et d'en préserver la lisibilité en se déclinant dans la pente.
- Le maintien de la percée visuelle principale depuis la route départementale orientera l'implantation du bâti dans le futur aménagement. Elle permettra de conserver l'effet d'appel visuel tout en maintenant la transversalité des vues sur le bourg ancien et le versant boisé.
- La trame végétale sera partiellement conservée dans ses éléments marquants.
- Le traitement des limites de propriété privilégiera les clôtures légères ou de végétation les suggérant afin de maintenir un espace jardiné d'un seul tenant et permettant le passage de la faune :
 - Les limites végétales pourront par exemple prendre forme de bosquets ponctuels, de haies bocagères poreuses, de vergers, etc. qui présentent l'épaisseur et la transparence vers l'espace naturel.
 - Les clôtures pourront revêtir diverses formes et jouer sur les alternances d'opacité et de transparence, de minéral et de végétal.

Connecter le site

- Un point d'accès sera organisé dans le prolongement du Chemin du Plan de Commiers, l'unique accès carrossable possible.
- Le stationnement sera organisé de manière privilégiée sous forme mutualisée afin de limiter l'emprise de voirie au sein du site. Les aires de stationnement tireront parti des structures végétales existantes ou projetées sur le site afin d'en réduire l'impact visuel.
- Les revêtements du stationnement, de la cour et des accès seront traités par le biais de matériaux perméables et naturels, notamment dans le cas des accès qui se feront de manière privilégiée par des bandes roulantes enherbées.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



RÉVÉLER LA SITUATION DE LIMITE AVEC L'ESPACE NATUREL

- PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- POINT DE VUE OUVERT À MAINTENIR
- ESPACE COMMUN JARDINÉ EN LISIÈRE À CRÉER

ORGANISER LE PROJET AUTOUR DE DEUX AMBIANCES PAYSAGÈRES

- PRINCIPE D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR COUR JARDINÉE
- PRINCIPE D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS INSÉRÉES DANS UNE PRAIRIE JARDINÉE
> façade orientée vers jardin
> façade orientée vers vallée
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONSTRÉ

CONNECTER LE SITE

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Pauttats
- PÉRIMÈTRE D'OAP

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

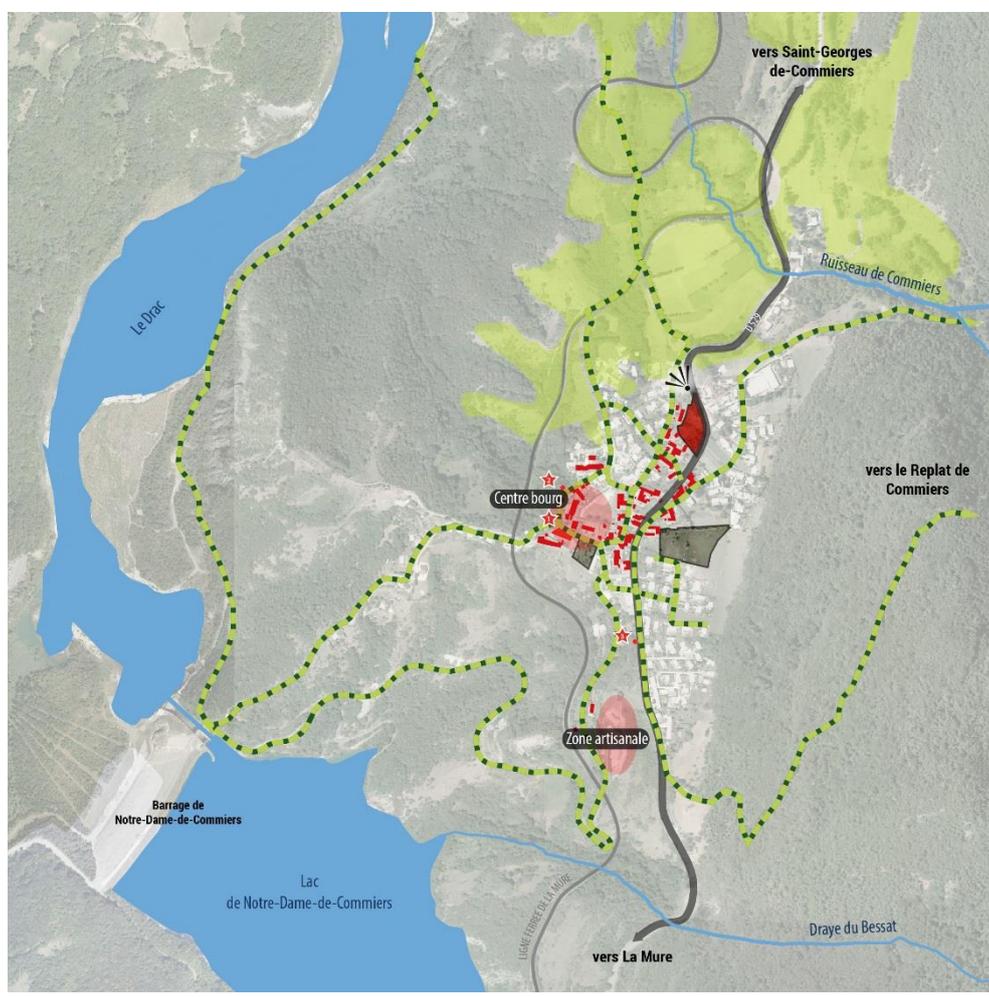
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet d'unité « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP39 – PAUTTATS

SITUATION

La commune de Notre-Dame-de-Commiers est située sur un plateau localisé sur les contreforts Ouest boisés et très pentus du Connex. Son urbanisation, très contrainte par la topographie et les risques naturels, se structure le long de l'axe départemental D529. Son développement a préservé une certaine aération du tissu bâti participant à l'identité rurale de la commune.

Le positionnement du site « Pauttats » (0,4 ha) en limite stratégique d'urbanisation lui confère le statut particulier d'entrée de commune. Il constitue le pivot paysager entre l'urbanisation et les parcelles agricoles jouant le rôle de coupure verte avec le hameau de Saint-Pierre de la commune de Saint-Georges-de-Commiers.



UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN	AU STATUT DE PIVOT PAYSAGER	EN POSITION D'ENTRÉE DE COMMUNE
TISSU BÂTI HISTORIQUE	ESPACE AGRICOLE	AXE STRUCTURANT
PATRIMOINE BÂTI	COUPURE VERTE	SITE «PAUTTATS»
POLE STRUCTURANT	POINT DE VUE OUVERT	SECTEURS D'OAP
SENTIERS PIETONS	TRAME BLEUE EXISTANTE	

Localisation du site « Pauttats » à Notre-Dame-de-Commiers. Grenoble-Alpes

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une appréhension cinétique du paysage

- Le site profite d'une forte visibilité étant longé par la route départementale 529. Le site participe ainsi à la séquence de traversée de la commune et à l'appréhension du paysage en mouvement.
- Le site occupe le statut particulier d'entrée de commune car il est positionné en limite d'espace urbanisé. Il présente un enjeu paysager fort car il trouve sa limite géographique au Nord par des terres agricoles libérant la perspective sur les contreforts des massifs environnants. Le site marque une ouverture du champ visuel dans la séquence de traversée de la commune dont les vues sur le paysage sont limitées par différentes frontières visuelles (alignement bâti, clôtures opaques, végétation dense).

La trame paysagère existante

- Le site est caractérisé par de la pente et un talus marquant un seuil avec la route départementale le surplombant.
- Une trame arborée occupant le site compose le paysage proche et lointain. À l'échelle du site, elle s'érige comme une ceinture partielle le protégeant de la route départementale. À l'échelle du Grand Paysage, cet alignement végétal souligne la perspective depuis le dernier virage avant la sortie de la zone urbanisée.

Un site dans la continuité du centre bourg

- Le site profite d'une proximité immédiate avec le pôle civique communal regroupant la Mairie, l'école et les équipements sportifs. Il profite d'une bonne desserte, à proximité d'un arrêt de transport en commun.
- Le site s'inscrit en second rang d'urbanisation de maisons individuelles constituant le tissu ancien. Depuis son cœur, une vue s'ouvre sur le patrimoine de l'Église et son clocher et sur les silhouettes des larges toitures du bâti ancien.

Un site au caractère confidentiel

- Longé par l'infrastructure routière et positionné en second rang d'urbanisation, l'accessibilité du site est très contrainte. Depuis la route départementale, elle serait complexe du fait des flux de circulation rendant difficiles l'insertion de véhicules.
- Depuis le Chemin des Pauttats, les vues à l'Est vers le site sont masquées par un alignement bâti continu alternant façades maçonnées et murs de pierre à hauteur de regard surmontés de végétation. Des venelles transversales donnant accès à des jardins familiaux en cœur d'îlot affirment le caractère confidentiel de la rue.
- Au contraire à l'Ouest, la rue se place en belvédère sur des jardins potagers et des terre-pleins enherbés. Ces dispositifs créent une interface entre espace public et privé en évitant d'en marquer la limite franche et imperméable.

Un site impacté par des risques faibles

- Le site est affecté par des risques faibles de glissement de terrain et de ruissellement généralisé sur versant. La constructibilité du site se fera sous prescriptions.



1 – Inscription du site dans le paysage

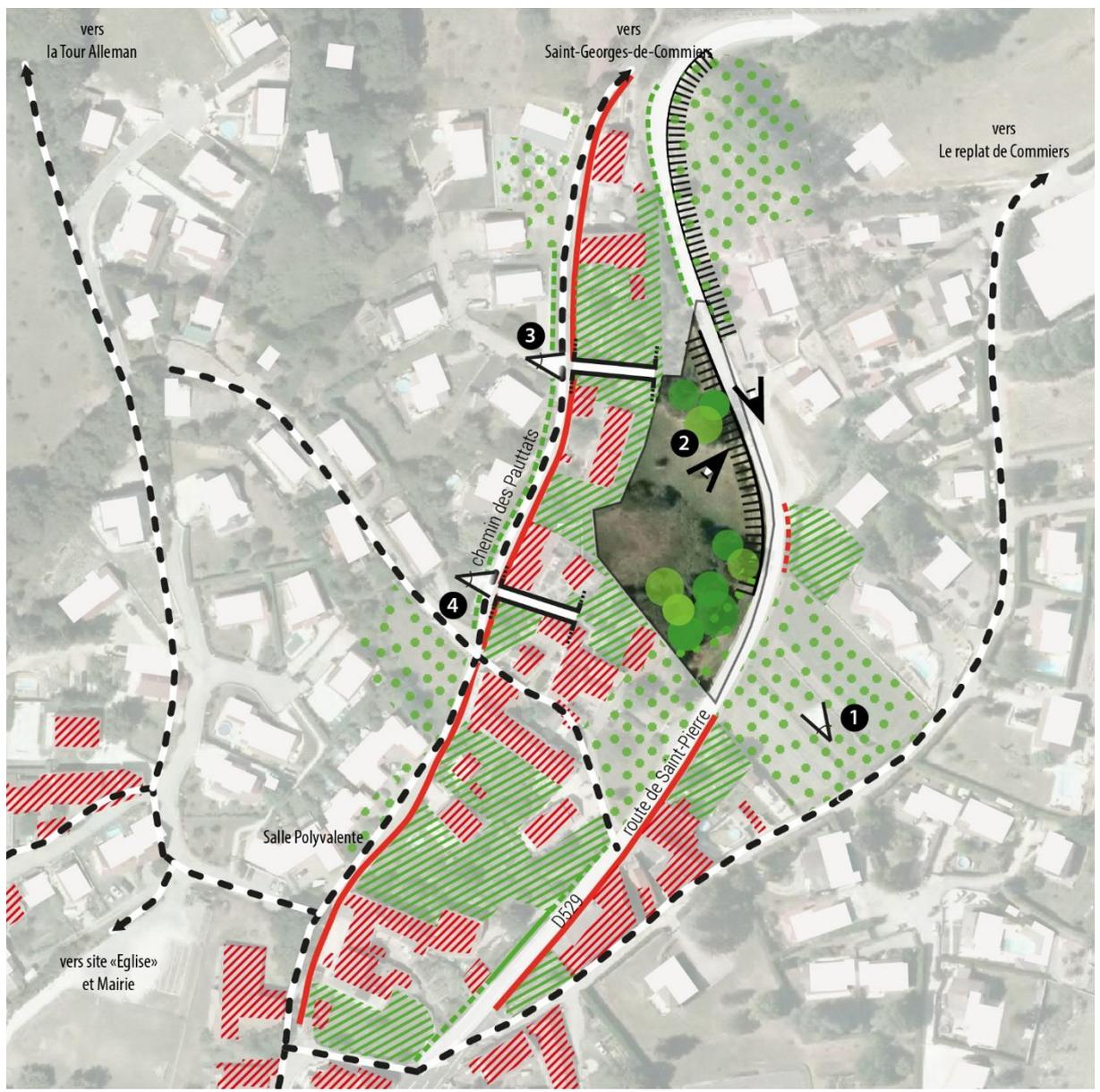


2 – Vue sur le bourg



3 / 4 – Les venelles d'accès

ANALYSE DE SITE



- | | | |
|--|---|---|
| <p>UN SITE INSCRIT DANS LE TISSU HISTORIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE ALIGNEMENT SUR RUE BÂTI LOCALISATION DE LA PHOTO POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN OU LE BOURG ANCIEN | <p>ENTRE DEUX AMBIANCES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> JARDINS FAMILIAUX AMBIANCE JARDINÉE ET PLANTÉE ALIGNEMENT SUR RUE VÉGÉTAL TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE | <p>AU CARACTÈRE CONFIDENTIEL</p> <ul style="list-style-type: none"> TALUS VENELLES AXE STRUCTURANT MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT |
|--|---|---|

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composer avec la trame paysagère existante

- La trame arborée existante sera valorisée pour l'alignement qu'elle crée en bordure de route départementale qui articule le site au paysage lointain. Elle conservera ainsi son rôle d'écran préservant l'intimité des futurs espaces jardinés contrainte par la proximité de l'infrastructure routière.
- Le talus existant sera conservé pour sa fonction de frontière naturelle du secteur. Sa conservation évitera la définition d'une limite franche et opaque du futur aménagement. Cette absence de limite matérialisée sera cohérente avec le traitement des limites parcellaires attenantes, prenant forme par des clôtures légères ou de terre-pleins enherbés.
- L'effet de belvédère de la route sur le site sera ainsi maintenu, en cohérence avec le rapport à la rue observé en contrebas sur le chemin des Pauttats.
- La gestion de l'eau au sein du périmètre d'étude se fera par la création d'une noue paysagère et d'une zone d'infiltration, à localiser en partie basse du site. (Pas d'infiltration localisée de type puits perdu, etc. par rapport au risque de glissement de terrain) Ce dispositif paysager dessinera une transition entre les habitations existantes et celles à venir.

Inscrire le site dans le paysage communal

- Le parti pris général d'aménagement se composera d'unités adossées au talus conservé qui s'ouvriront à l'Ouest sur un cœur d'îlot jardiné.
- Les futures constructions seront implantées de manière privilégiée perpendiculairement à la pente du terrain. Les pignons donnant sur la voie départementale créeront ainsi un appel visuel depuis l'axe routier participant à la signalisation du site en tant « qu'entrée de commune ».
- Le lien du site au patrimoine s'établira par la conservation d'une fenêtre visuelle depuis l'intérieur du site vers le bourg ancien, silhouette dominée par l'Église et son clocher.

Préserver l'intimité du site

- L'accès au site sera de manière privilégiée organisé en deux points bas, dans la continuité des venelles existantes du Chemin des Pauttats. Au vu du nombre réduit de constructions à venir, ces venelles présentent une largeur acceptable pour le passage de véhicules.
- Un principe de traversée du site en sens unique permettra de limiter l'emprise de voirie au sein du secteur.
- Cet axe de traversée pourra par exemple être dessiné au droit de la noue paysagère afin d'en favoriser l'insertion paysagère.
- Le stationnement sera individuel à chaque habitation.
- Les revêtements du stationnement et des accès privilégieront les matériaux perméables et naturels.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



COMPOSER AVEC LA TRAME PAYSAGÈRE

- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- TALUS À CONSERVER
- PRINCIPE DE NOUVEAU PAYSAGÈRE À CRÉER
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

INSCRIRE LE SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR COEUR D'ÎLOT JARDINÉ :
- pignons créant un appel façades ouvertes à l'ouest sur jardins
- VUES STRUCTURANTES À VALORISER

PRÉSERVER L'INTIMITÉ DU SITE

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (Les Pauttats)
- PÉRIMÈTRE D'OAP

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

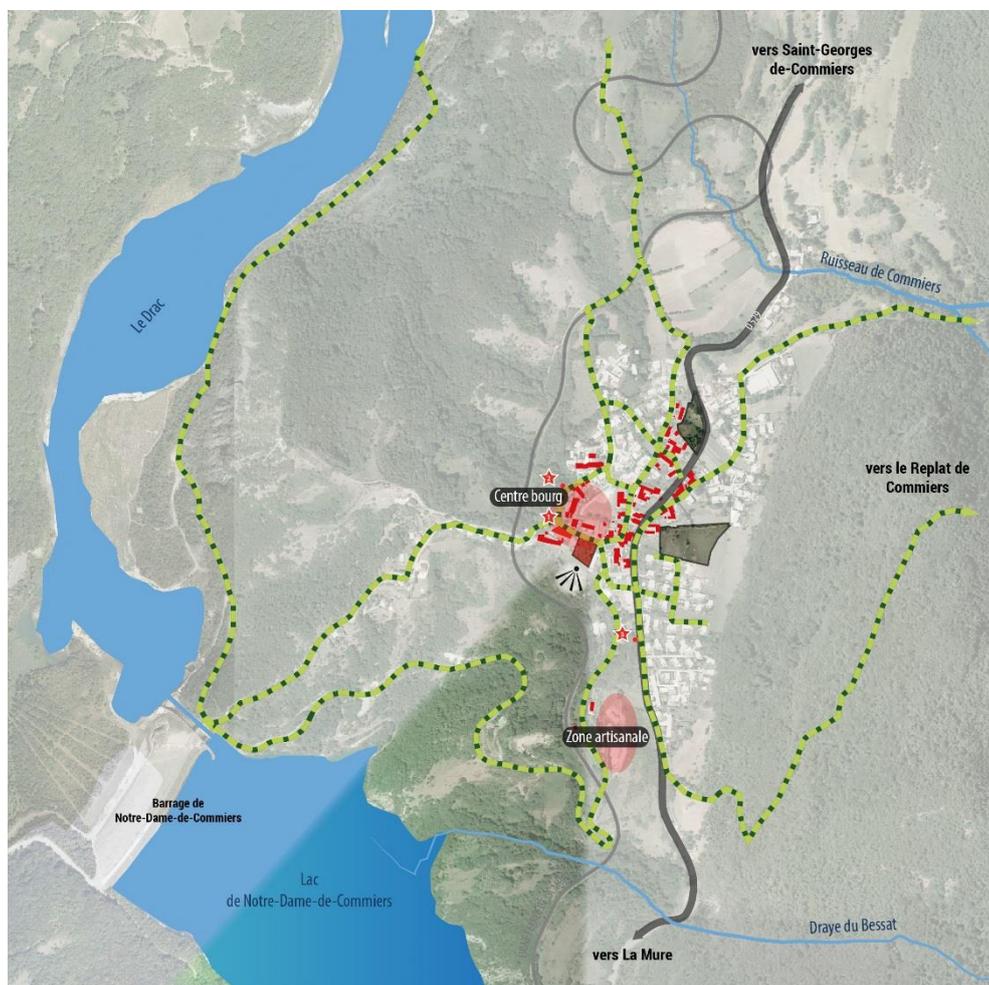
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP40 - ÉGLISE

SITUATION

La commune de Notre-Dame-de-Commiers est située sur un plateau localisé sur les contreforts Ouest boisés et très pentus du Connex. Son urbanisation, très contrainte par la topographie et les risques naturels, se structure le long de l'axe départemental D529. Son développement a préservé une certaine aération du tissu bâti participant à l'identité rurale de la commune.

Le site « Église » (0,2 ha) s'insère dans le pôle plurifonctionnel du bourg. Il profite d'une situation exceptionnelle car il est positionné en belvédère sur le Lac de Notre-Dame-de-Commiers. Il se situe à proximité de l'Église communale qui domine le village sur son promontoire.



UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN

- TISSU BATI HISTORIQUE
- PATRIMOINE BÂTI
- POLE STRUCTURANT
- SENTIERS PIETONS

S'OUVRANT EN BELVÉDÈRE SUR LA VALLÉE

- POINT DE VUE OUVERT
- TRAME BLEUE EXISTANTE

- AXE STRUCTURANT
- SITE «ÉGLISE»
- SECTEURS D'OAP

Localisation du site « Église » à Notre-Dame-de-Commiers. Grenoble-Alpes

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site positionné en belvédère sur la vallée

- Le site profite d'une situation exceptionnelle à l'extrémité Sud du plateau géographique de Notre-Dame-de-Commiers et s'ouvre largement sur le lac et la vallée du Drac. Cette situation de belvédère offre une vue panoramique inédite depuis le cœur du site, dont la valorisation conditionnera le futur aménagement.

Un site inscrit dans le tissu historique

- Le site s'inscrit dans le noyau historique communal caractérisé par la mitoyenneté du bâti et l'alignement à la voie. Cet alignement est généré par des murs hauts et des constructions organisées en pignons ou façades sur rue, limitant les vues vers les cœurs d'îlots.
- Des constructions plus récentes ont altéré cette logique par une implantation du bâti en retrait de la rue. Des espaces frontaux sur rue ainsi libérés créent ponctuellement des respirations dans le tissu bâti ancien.
- Le site s'insère dans le pôle plurifonctionnel communal, composé de la Mairie récemment livrée et des équipements sportifs et se situe à proximité des écoles. Il profite d'une bonne desserte avec un arrêt de transport en commun situé à 150 m.
- Depuis le Chemin de l'Église, deux vues remarquables sont identifiées :
 - Un point de vue ouvert sur l'Église et son arbre centenaire
 - Une vue cadrée vers la vallée par un effet de resserrement spatial entre deux alignements bâti et créant un appel visuel

Caractérisé par des éléments paysagers

- Un jardin potager préserve une respiration à l'angle du Chemin de l'Église.
- Le site est occupé par quelques arbres et arbustes dont l'intérêt de conservation sera à estimer. La haie d'arbres de haute tige semble présenter un intérêt car elle oriente le regard vers le fond de la parcelle. De même, l'arbre présent dans le jardin potager assure la transition d'échelle entre le gabarit imposant existant de la ferme et les gabarits plus réduits des constructions à venir.

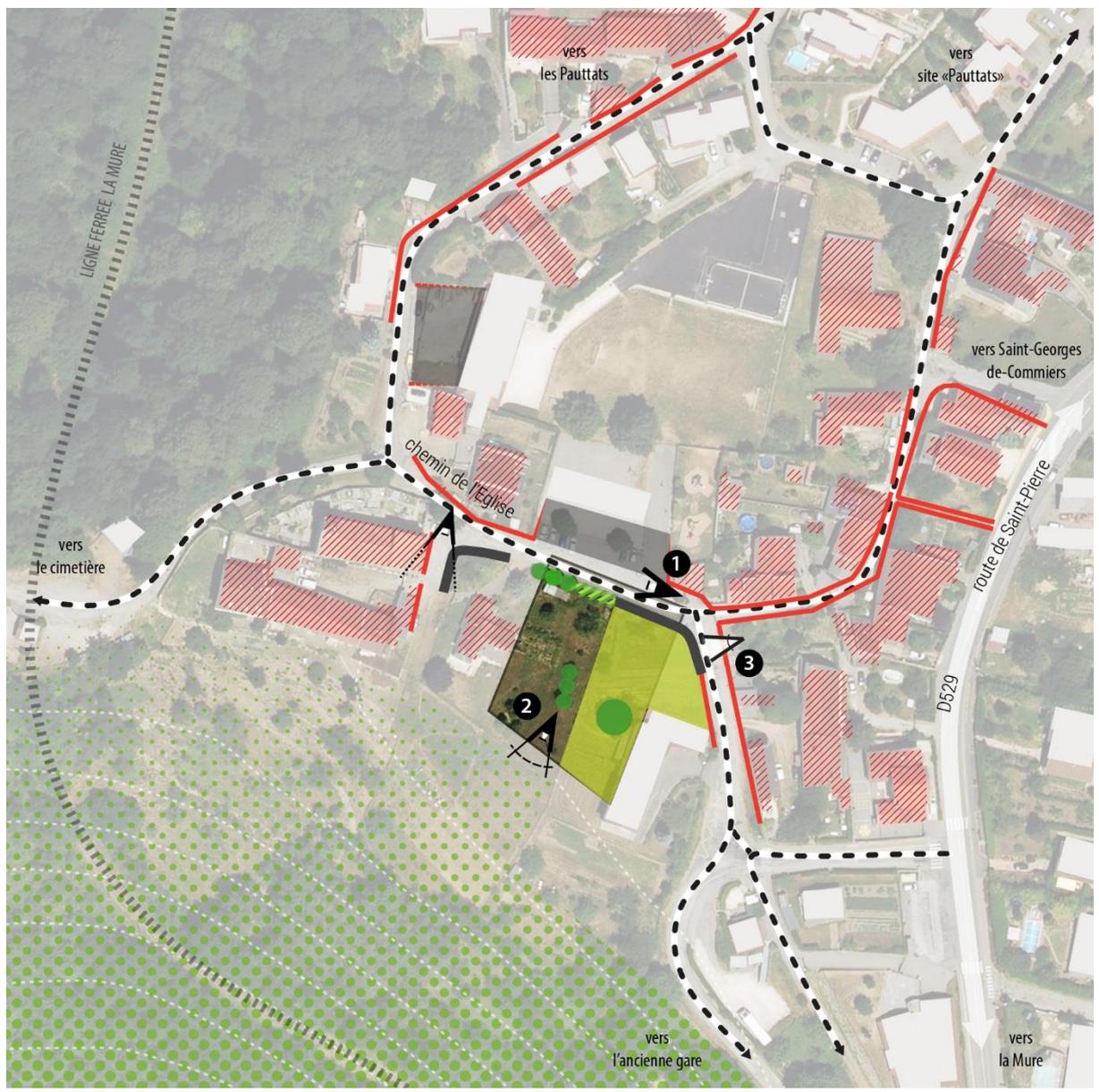
La définition du rapport à la rue

- Le rapport à la rue est établi de part et d'autre de l'îlot par deux murs marquant ses angles adoucis. Ces deux « angles minéraux » servent de dispositifs affirmant les limites de propriété tout en constituant des motifs paysagers forts.
- Un front végétal associé à un empiérement constitue la frontière Nord du site, le mettant à distance de la rue.
- Le traitement du rapport à la rue constitue un enjeu du futur aménagement du site, notamment dans la création de percées visuelles sur le Grand Paysage depuis le Chemin de l'Église.



1-Vue sur l'Église 2- Vue en plongée sur le lac et la vallée 3- Le jardin potager et sa trame végétale

ANALYSE DE SITE



UN SITE INSCRIT DANS LE TISSU HISTORIQUE

- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE
- ALIGNEMENT SUR RUE
- ESPACES FRONTAUX SUR RUE
- POINT DE VUE SUR L'EGLISE ET SON ARBRE

RACCORDÉ À LA RUE PAR DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS

- ANGLES MINÉRAUX
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- JARDIN POTAGER EXISTANT
- FRONT VÉGÉTAL

POSITIONNÉ EN BELVÉDÈRE SUR LA VALLÉE

- VUE PANORAMIQUE
- VUE CADRÉE
- LOCALISATION DE LA PHOTO
- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- AXE STRUCTURANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composer le rapport à la rue

- Le rapport à la rue du projet sera traité par l'articulation de deux « angles minéraux ». Un premier dispositif définira un alignement sur rue cohérent avec les caractéristiques du tissu ancien, Un second dispositif « inversé » délimitera un espace frontal sur rue qui prendra forme par une surface végétalisée, plantée ou simplement enherbée. Ce retrait depuis la rue pourra accueillir différents usages privés ou communs aux futures habitations et participera visuellement à la qualité de la rue.
- Les futures constructions pourront s'adosser à ces deux « angles minéraux » qui seront similaires dans leur matérialité. L'orientation des faitages des constructions pourra être alternée, conformément au contexte immédiat du secteur d'étude.
- Le rapport à la rue sera traité de manière à préserver et valoriser la fenêtre visuelle sur le patrimoine de l'Église dont il composera le premier-plan depuis le Chemin de l'Église.

Valoriser les vues sur le paysage et la trame végétale existante

- Une percée visuelle vers la vallée sera créée depuis le Chemin de l'Église. Un alignement bâti dans le prolongement de cette percée visuelle soulignera l'effet de cadrage souhaité.
- L'aménagement de jardins au Sud du secteur assurera la transition entre espace bâti et non bâti. Il permettra de conserver son ouverture en plongée sur la vallée et l'effet de surplomb associé.
- Le traitement des limites de propriété Est et Ouest privilégiera les clôtures légères ou de végétation les suggérant afin de maintenir un espace jardiné d'un seul tenant permettant le passage de la faune. Ces limites pourront par exemple prendre forme de bosquets ponctuels, de vergers, etc. et constitueront les lisières des parcelles attenantes.
- La trame végétale sera partiellement conservée dans ses éléments marquants.
- Le site ne sera pas accessible aux véhicules. Le stationnement pourra être individuel à chaque habitation par un accès organisé sur le Chemin de l'Église ou depuis l'espace de retrait créé sur le Chemin de l'Église.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



COMPOSER LE RAPPORT À LA RUE

-  ANGLES MINÉRAUX À CRÉER
-  ESPACE FRONTAL À CRÉER
-  APPEL VISUEL À CRÉER
-  PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES AU SUD SUR JARDINS

CONFORTER SON STATUT DE BELVÈDÈRE

-  ALIGNEMENT BÂTI À CRÉER
-  TRME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
-  VUE PANORAMIQUE À MAINTENIR
-  VUE SUR L'ÉGLISE À VALORISER
-  LISIÈRE À TRAITER

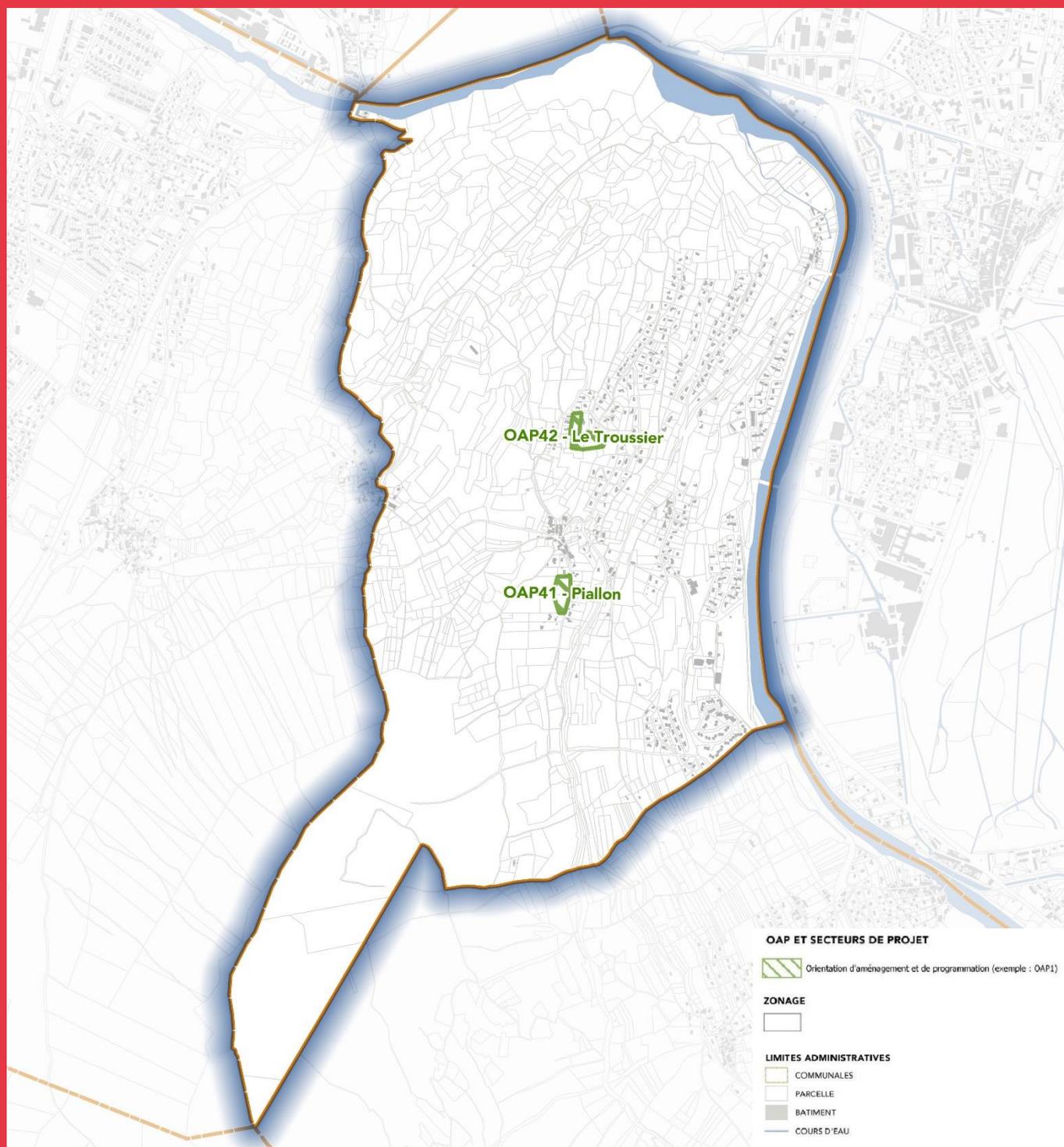
-  MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Pauttats
-  PÉRIMÈTRE D'OAP

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non



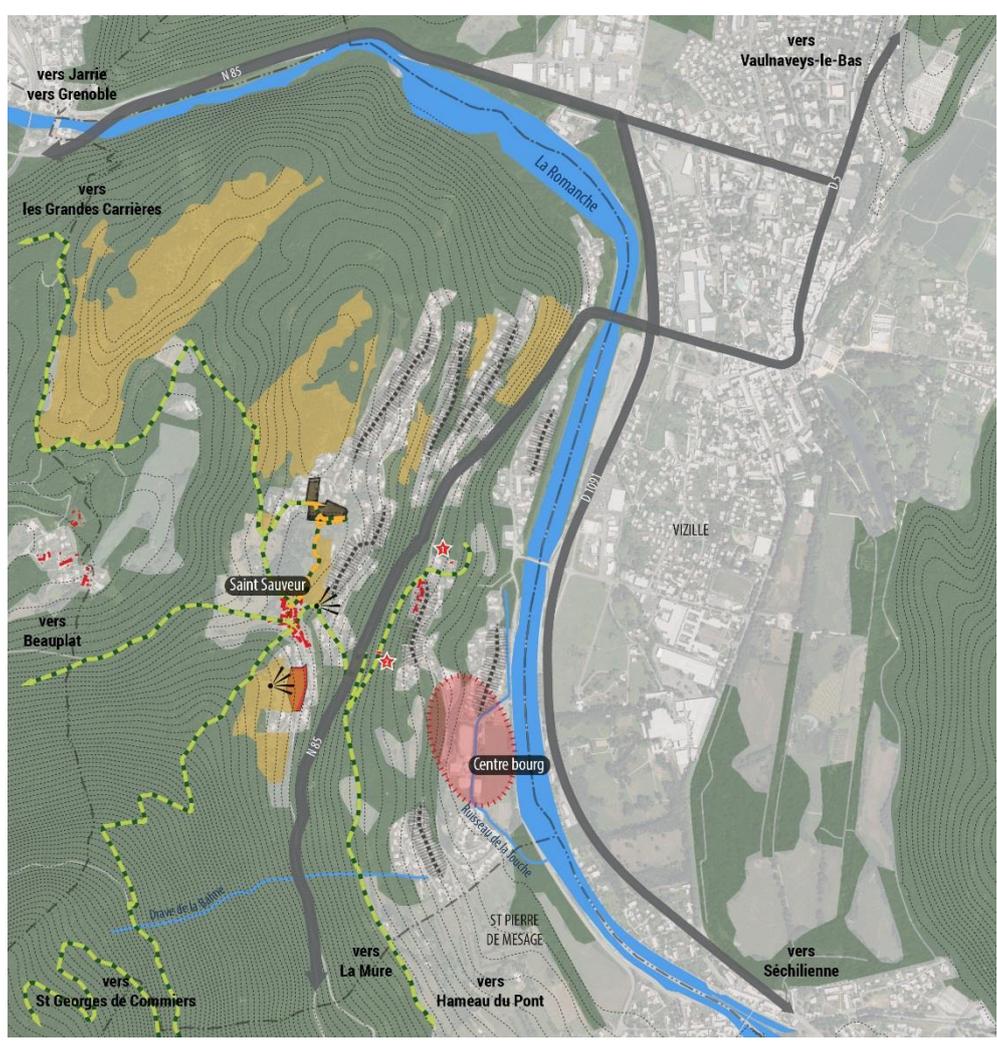
17 NOTRE-DAME-DE-MÉSAGE



OAP41 – PIALLON

SITUATION

Le secteur « Piallon », d'une superficie de 0,6 ha, est situé sur un coteau dans la partie haute de la commune dont le développement et l'accessibilité sont contraints par la topographie. Le secteur est inscrit dans le prolongement du versant Nord boisé du Conest et domine la vallée de la Romanche. Il est occupé par une pelouse sèche et est identifié presque intégralement en réservoir de biodiversité.



UN SITE EN CONTINUITÉ DU TISSU HISTORIQUE	IMPLANTÉ DANS UNE UNITÉ PAYSAGÈRE	DONT L'ACCESSIBILITÉ EST DIFFICILE
TISSU BÂTI HISTORIQUE	ESPACE BOISÉ	AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
PATRIMOINE BÂTI RÉPERTORIÉ	PELOUSE DE COTEAUX SÈCHE	AXE SECONDAIRE
SECTEURS D'OAP	IMPLANTATION EN BELVÉDÈRE	ITINÉRAIRES PIÉTON EXISTANTS
SITE «PIALLON»	POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN	ITINÉRAIRE PIÉTON PROPOSÉ
		LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS
		LIMITE COMMUNALE

Localisation du site « Piallon » à Notre-Dame-de-Mésage. Grenoble-Alpes

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site dans le prolongement du hameau historique

- Deux types d'implantation des constructions sont identifiables sur la commune :
- Les noyaux historiques tels que le hameau Saint-Sauveur et son tissu dense préservant des percées visuelles sur le Grand Paysage. Ces fronts bâtis surplombent des terrasses complantées soulignant le profil topographique du terrain.
- Les constructions plus récentes étagées sur la pente et implantées en belvédère s'ouvrant en panorama sur la vallée
- Le site du Piallon s'inscrit dans le prolongement du hameau historique de Saint-Sauveur et en interface entre le versant boisé et les constructions pavillonnaires en aval du secteur.
- Le site est compris dans un périmètre de protection de la Chapelle St-Firmin, édifice classé au titre de monument historique. Certaines prescriptions seront donc à observer dans le futur projet.

Des sensibilités environnementale et paysagère

- Le site est principalement composé de prairie de fauche ainsi que d'un linéaire de haie.
- Les prospections effectuées afin de répertorier les enjeux écologiques du secteur confirment que la pelouse sèche est un habitat favorable pour l'avifaune, dont certaines espèces recensées sur le site sont en danger d'extinction.
- En partie avale, un cordon boisé ceinturant le secteur procure un effet de lisière favorable aux déplacements et à l'abri d'espèces forestières favorisées par la proximité du versant boisé. Cette haie constitue une frontière naturelle entre la route et le site, dont elle préserve l'intimité.
- La silhouette en pente du site offre un point de vue ouvert sur la vallée et à l'opposé sur le versant boisé.

Des contraintes liées aux infrastructures

- La topographie accidentée du terrain limite les possibilités d'implantation des futures constructions.
- Le passage de lignes à très haute tension 225kV longeant le secteur à l'Ouest et à haut voltage 63kV traversant le secteur est à prendre en compte. (Une servitude de 30 m de part et d'autre de l'axe de ces lignes semble être un prospect respectable à considérer dans le futur aménagement.)
- Un accès véhicules existe en point bas, à la pointe Nord-Est du site. Cet accès s'effectue depuis le Chemin du Piallon dont la configuration contraint la circulation automobile régulée par un sens unique depuis le hameau Saint-Sauveur jusqu'au carrefour avec la RN85 en contrebas du site.
- L'accès public au réservoir d'eau du Piallon situé à proximité du site doit être garanti par les aménagements.

Un risque faible de glissement de terrain

- Le site est situé en limite de risque faible de glissement de terrain. Il n'affecte pas la constructibilité du site étant localisé en aval de la parcelle le long de la haie arborée.

Le Hameau Saint-Sauveur



1- Front bâti préservant des percées visuelles et s'ouvrant sur des terrasses topographiques

Le Piallon



2- Entrée existante du site



3 – Haie arborée comme frontière naturelle



4-Ouverture sur la vallée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Préserver les qualités paysagères et environnementales

- La haie arborée sera conservée pour ses qualités paysagères et environnementales qui participent à la spécificité et au caractère du site d'étude.
- Tous les aménagements devront être réalisés sur l'emprise de la zone qui a été déterminée dans l'objectif de préserver au mieux la pelouse sèche reconnue pour son intérêt écologique.

Conjuguer avec la topographie

- L'implantation des constructions sera réalisée en amont du site. Cela permettra d'ouvrir la perspective sur la vallée et de mettre en scène la haie arborée comme ligne d'horizon du futur aménagement.
- Ces futures habitations prendront appui sur une forme de terrasse cohérente avec l'implantation en belvédère caractéristique de la commune. Elles s'ouvriront sur des jardins privatifs aménagés dans la pente. Privilégier une organisation compacte du bâti sur cette terrasse formera une unité de langage entre le hameau historique Saint-Sauveur et le projet.

Connecter le site

- L'accès véhicules existant sera réaménagé.
- Une aire de stationnement mutualisé sera aménagée en entrée de site dans l'objectif de réduire l'emprise de voirie de la future opération. L'impact visuel de ces stationnements sera diminué en tirant parti des structures végétales existantes et à projeter sur le site.
- le réservoir d'eau potable du Piallon est situé en amont du site, afin de permettre l'accès des services de la régie d'eau potable au réservoir pour son entretien, un passage devra être permis entre les futures constructions et la limite nord du site.

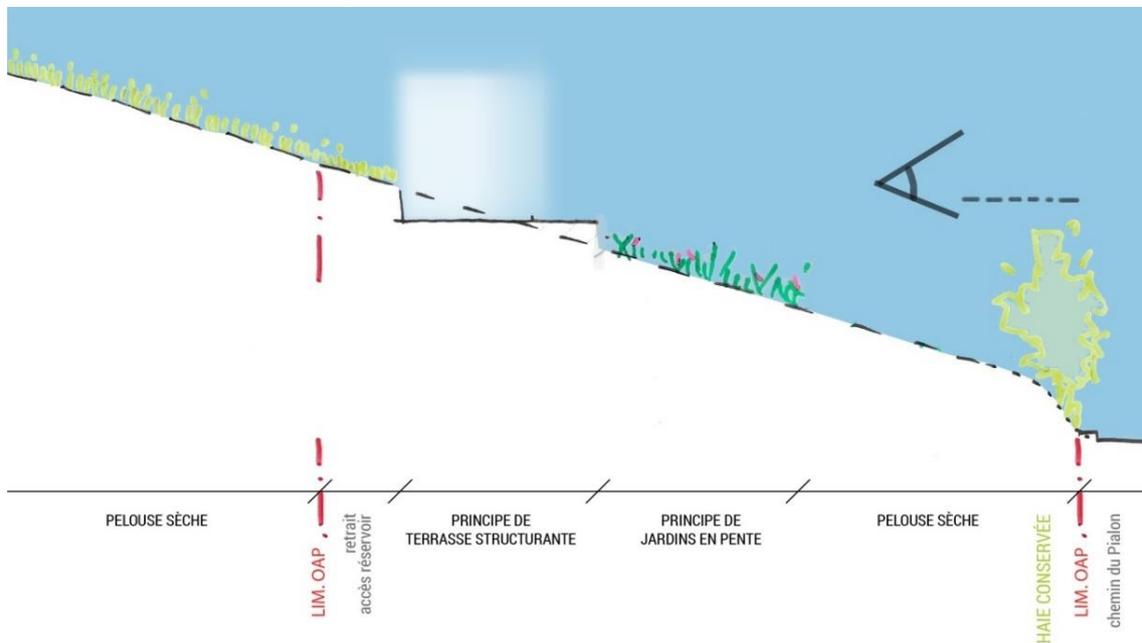
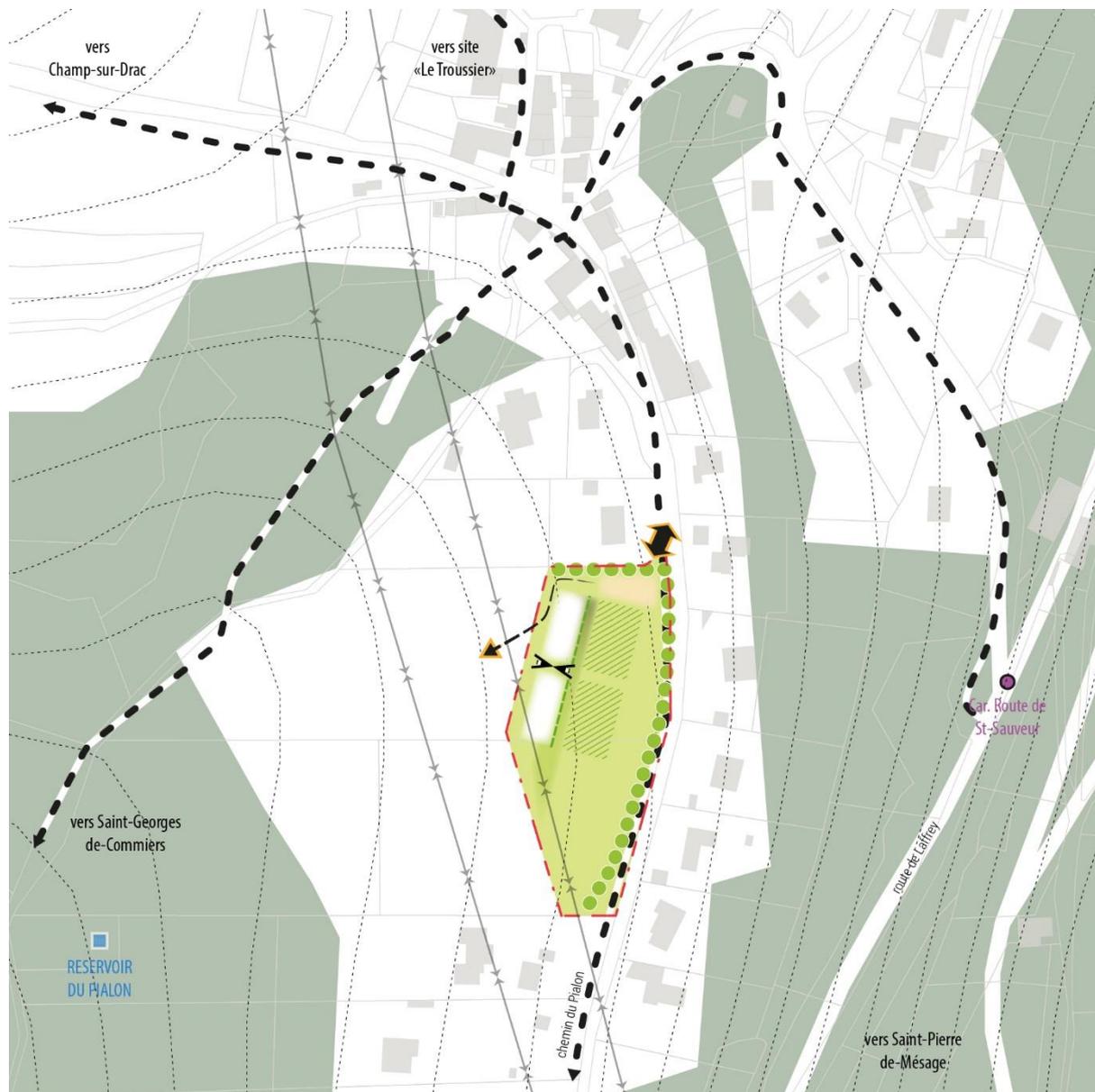


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



CONSERVER LA TRAME PAYSAGÈRE

- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER
- HAIE ARBORÉE À CONSERVER

CONJUGUER AVEC LA TOPOGRAPHIE

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS S'OUVRANT SUR DES JARDINS PRIVATIFS
- PRINCIPE DE TERRASSE STRUCTURANTE
- JARDINS PRIVATIFS À CRÉER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

CONNECTER LE SITE

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER
- PRINCIPE D'ACCÈS AU RÉSERVOIR À PERMETTRE
- AIRE DE STATIONNEMENT MUTUALISÉ À CRÉER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

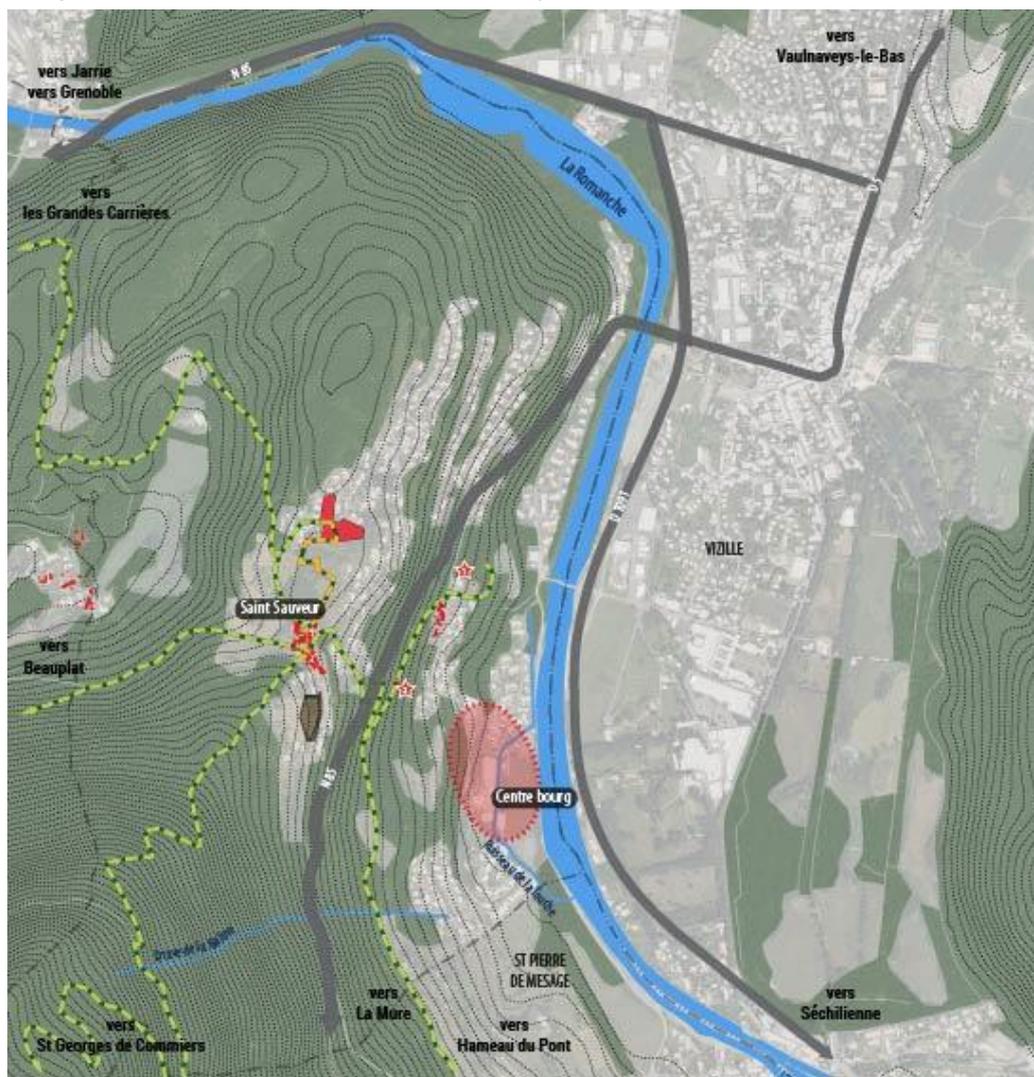
RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Non
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de la Romanche » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

OAP42 – LE TROUSSIER

SITUATION

Le secteur « Le Troussier », d'une superficie de 0,8ha, est situé dans la partie haute de la commune dont le développement et l'accessibilité sont contraints par la topographie. L'urbanisation de ce site s'inscrit dans l'enjeu de contenir l'enveloppe urbanisée du haut du territoire communal.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site qualifié par des ambiances paysagères contrastées

- Deux ambiances paysagères cernent le secteur d'étude :
 - Les noyaux historiques tels que le hameau Saint-Sauveur, un tissu dense caractérisé par des motifs paysagers ruraux (clôtures en bois, bâtisses en maçonnerie de pierre, annexes agricoles).
 - Les constructions plus récentes, un tissu épars caractérisé par des haies opaques délimitant les propriétés foncières et constitutives de linéaires de végétal marquant le paysage.
- La porosité des limites du périmètre d'étude génère des vues directes sur les habitats existants.

Une topographie structurante

- À l'échelle géographique, le site est positionné en sommet de pente sur un replat et surplombe la vallée, une situation libérant des vues sur les massifs environnants.
- À l'échelle du site, une butte centrale et un talus à l'Est structurent son organisation.

Une trame verte existante

- Le site profite d'une trame arborée diversifiée et remarquable.
 - Le bosquet central forme un écran entre la maison individuelle voisine et celle attenante en cours de construction ;
 - L'alignement d'arbres marque la perspective vers le paysage lointain depuis la route du Troussier ;
 - La lisière boisée en façade Sud du secteur forme une limite naturelle du site.
- Des jardins privatifs et une terrasse complantée délimitée par un empiérement constituent une entité végétale soulignant l'entrée Ouest du site.

Une accessibilité contrainte

- Le site est relié au hameau historique Saint-Sauveur par la route du Troussier, une voie mixte piétons et véhicules.
- Un chemin piéton communal longeant les jardins privatifs pénètre le site à l'Ouest jusqu'à la butte centrale.

Un risque faible de glissement de terrain

- Une partie du site est exposé à un risque de glissement de terrain traduit réglementairement en Bg au plan B1 du PLU, du fait d'un aléa moyen G1 (confère la carte d'aléas) observé dans la partie sud du site au niveau du bois.

ANALYSE DE SITE



UN SITE DOTÉ D'UNE TOPOGRAPHIE STRUCTURANTE

-  LIGNE DE CRÊTE DE TALUS
-  LIGNE DE RUPTURE DE PENTE
-  BUTTE CENTRALE
-  POINT DE VUE OUVERT
SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
-  LOCALISATION DE LA PHOTO

ENTRE DEUX AMBIANCES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

-  TRAME ARBORÉE EXISTANTE
-  CLÔTURE TRANSPARENTE
-  BÂTI RURAL
-  AMBIANCE RURALE
-  JARDINS ET TERRASSE EXISTANTS
-  LINÉAIRE VÉGÉTAL STRUCTURANT

À L'ACCESSIBILITÉ CONTRAINTÉ

-  MAILLAGE MIXTE
PIÉTON/VÉHICULES
-  TRACÉ COMMUNAL
-  ACCÈS PIÉTON À L'ESPACE BOISÉ
EXISTANTS
-  LISIÈRE BOISÉE



1. Fenêtre visuelle sur les massifs depuis la route du Troussier 2. Terrasse soulignant l'entrée du site



3. Ligne d'horizon créée par la butte centrale 4. Vue dégagée sur le talus

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mettre en valeur la morphologie du terrain

- La singularité du secteur d'étude réside dans la topographie du terrain. Cette spécificité justifie de préserver certains points de vue remarquables depuis le site sur le paysage lointain comme depuis le « plat » sur les lignes de crête du relief du site.
- L'implantation des habitats existants témoigne de l'importance de libérer de toute silhouette bâtie les lignes d'horizon créées par ces lignes de crête. Un principe d'implantation des futures constructions en contrebas de la pente en préservera la qualité.
- Cette attitude qui préconise de libérer la butte centrale et le talus de toute construction permettra de tirer profit de la pente pour qualifier les espaces « ouverts » à dessiner. La butte sera le cœur de l'espace commun paysager tandis que les habitations à l'Est s'ouvriront sur des jardins en pente.

S'appuyer sur la trame verte existante

- L'alignement d'arbres sur la route du Troussier sera conservé. Il participera à la définition du rapport à la rue obtenue à travers l'aménagement d'un espace jardiné compris entre la route et les futures habitations en recul de la voie. Cet espace pourra par exemple prendre la forme d'une prairie non taillée afin de conforter le caractère rural de la commune. Il sera conçu comme une transition public/privé pouvant accueillir différents usages communs à la future opération. La préservation d'un premier plan dégagé permettra de maintenir une fenêtre visuelle sur les massifs environnants.
- Les arbres de la butte centrale seront conservés afin de maintenir sa qualité paysagère et sa fonction de masque préservant l'intimité des habitations existantes.
- La lisière boisée constitue une trame végétale en façade Sud qui sera reconstituée pour sa fonction de limite naturelle et participant à la spécificité du site.
- Les lisières du site seront traitées de manière privilégiée par de la végétation suggérant les limites sous forme de « filtre ». Ce filtre sera par exemple traité par l'implantation de bosquets ponctuels, de haies bocagères poreuses, de vergers afin d'éviter l'effet de limite opaque et continue. Le linéaire végétal permettra de maintenir une perméabilité visuelle en cadrant des vues sur les versants opposés, au Nord et au Sud du secteur.
- La création d'un jardin collectif qualifiera la séquence piétonne depuis l'entrée Ouest du site. Cet aménagement paysager s'inscrira dans la continuité des jardins existants afin de préserver un espace jardiné d'un seul tenant. Cet espace commun paysager participera à la transition bâti/non bâti des habitations avec la lisière boisée. La dimension « collective » de cet espace paysager complètera la dimension « individuelle » du jardin attenant à chaque habitat.

Connecter le site

- L'aménagement d'un cheminement piéton s'inscrira dans le prolongement du Chemin des Fleurs. Ce nouveau tracé trouvera sa cohérence à l'échelle du site en redonnant l'accès à l'espace naturel boisé en arrière-plan et à l'échelle communale en reconnectant le site au maillage piéton structurant, notamment en le reliant au hameau historique Saint-Sauveur. (Cf. Annexe) Les futurs habitants de l'opération pourront ainsi rejoindre l'arrêt de transport en commun du hameau par un itinéraire sécurisé.
- L'accès véhicules principal du site se fera depuis la route du Troussier au Nord du secteur.
- L'opération sera composée de manière à limiter le linéaire et l'emprise de voirie. Les tracés de voiries s'accorderont avec le site et la topographie et de manière à limiter les terrassements. Les revêtements des accès privilégieront les matériaux perméables et naturels, par exemple sous forme de bandes roulantes stabilisées.
- L'aménagement d'une aire de stationnement mutualisé au cœur du site tirera profit d'une inscription dans l'espace commun paysager pour en minimiser l'impact visuel. Un principe de stationnement individuel à l'habitat pourra être organisé à l'exception des futures constructions à l'Est du secteur afin de préserver la butte de toute emprise de voirie.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



METTRE EN VALEUR LA MORPHOLOGIE DU TERRAIN

- LIGNES DE RELIEF
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À ASSURER
- POINT DE VUE DÉGAGÉ À MAINTENIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AVEC FAÇADE OUVERTE SUR JARDIN
- LISIÈRE À TRAITER

S'APPUYER SUR LA TRAME VERTE

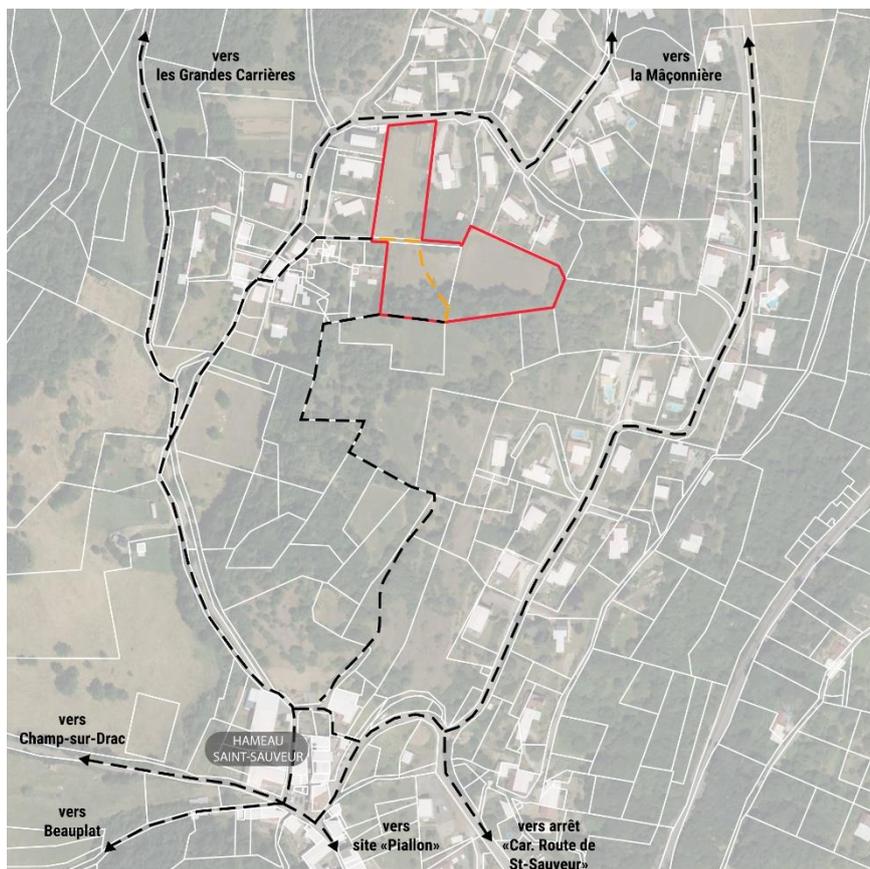
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER
- AMBIANCE JARDINÉE dégageant le premier plan
- JARDIN COLLECTIF ET AIRE DE STATIONNEMENT À CRÉER
- JARDINS ET TERRASSE EXISTANTS
- LISIÈRE BOISÉE À CONSERVER / RECONSTITUER

CONNECTER LE SITE

- MAILLAGE MIXTE PIÉTON/VÉHICULES EXISTANT
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- PÉRIMÈTRE D'OAP

ANNEXE

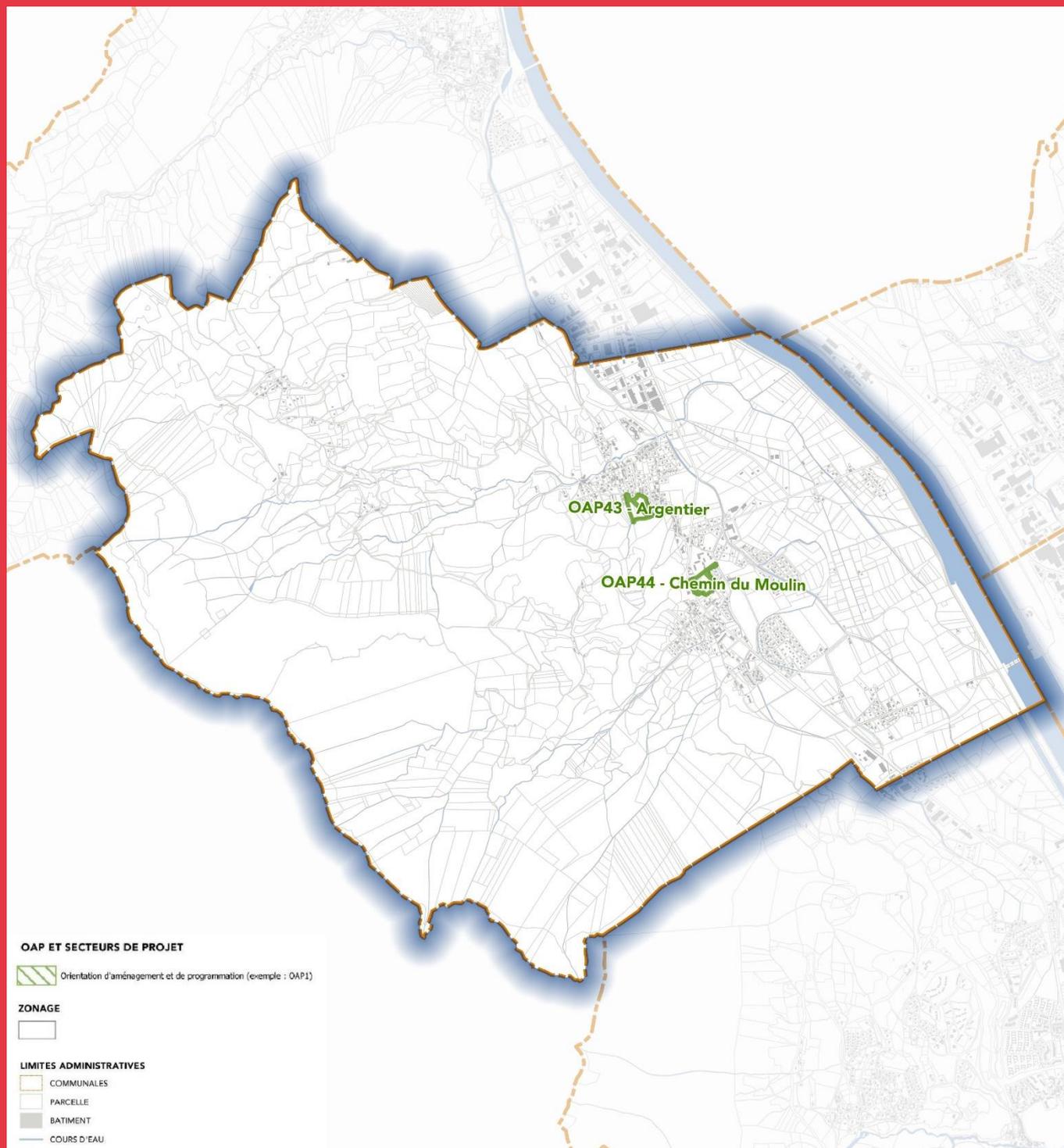
Proposition de tracé d'un chemin reliant le secteur d'OAP « Le Troussier » au hameau historique Saint-Sauveur afin de l'inscrire dans la trame piétonne communale et de valoriser l'espace naturel boisé.



RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Non
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de la Romanche » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

18_NOYAREY



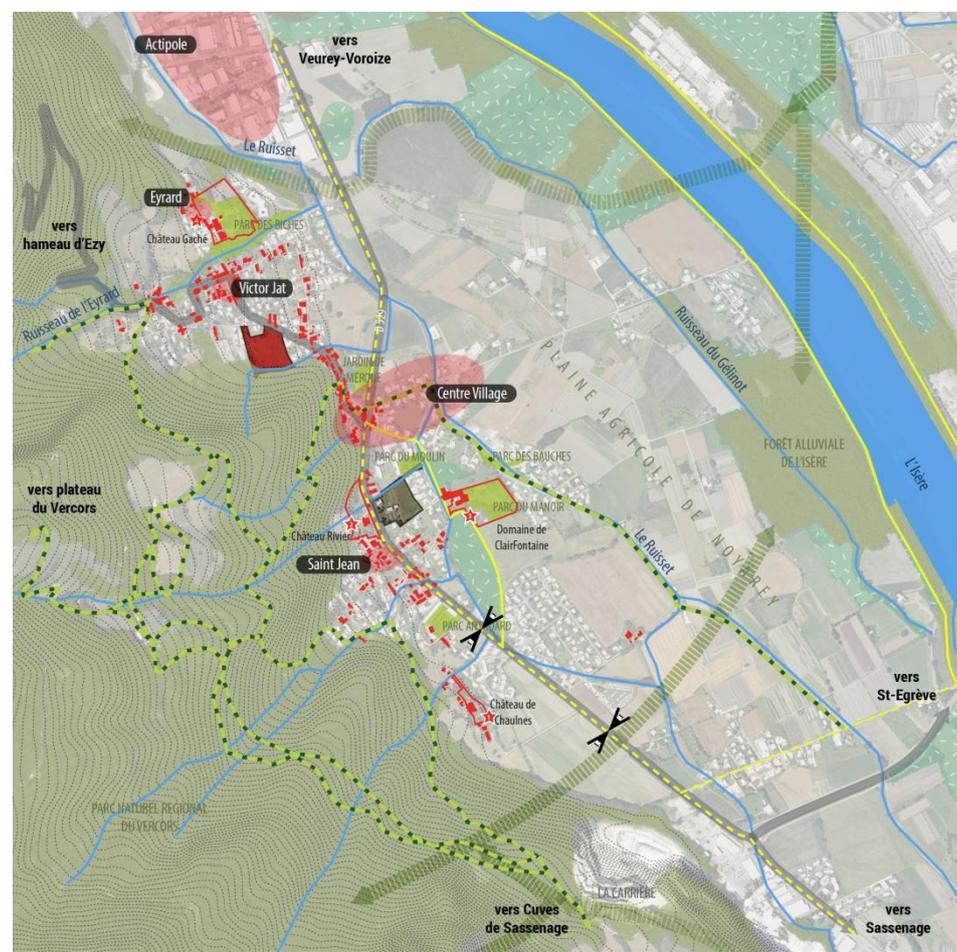
OAP43 – ARGENTIER

SITUATION

La commune de Noyarey est caractérisée par un patrimoine bâti important et par une trame verte et bleue structurante, étendue des contreforts du Vercors jusqu'à la plaine agricole alluviale, associée à un maillage de circulations douces reliant hameaux, équipements, et sentiers de randonnée. L'urbanisation récente du village, ayant unifié ses tissus bâtis historiques et pavillonnaires, fait émerger un enjeu de réinscription des projets futurs dans le noyau bâti ancien du centre-bourg.

Le secteur de l'Argentier (1,6 ha), est situé en lisière d'espace boisé, à mi-chemin entre de la place Victor Jat, centralité communale historique, et le centre-village, nouvelle centralité en cours de renforcement.

Son aménagement s'inscrit en articulation de l'intensification de l'urbanisation du quartier Eyrard-Argentier et du pôle « centre-village » en devenir et de ses futurs commerces.



<p>UN SITE À PROXIMITÉ D'UNE CENTRALITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> NOYAUX HISTORIQUES CHATEAUX / DOMAINES CENTRALITÉS COMMUNALES AXE STRUCTURANT 	<p>EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACE BOISÉ CORRIDORS ECOLOGIQUES VUES TRANSVERSALES SENTIERS PIÉTONS 	<p>CONNECTÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> TRAME BLEUE PARCS ET JARDINS ZONES HUMIDES PISTES CYCLABLES PISTES CYCLABLES EN PROJET
---	---	---

Localisation du site « Argentier » à Noyarey. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site inscrit dans un noyau historique

- Le site s'inscrit en articulation entre le cœur historique « Argentier-Eyrard » et le pôle « centre-village » regroupant quelques commerces et services de proximité et qui est en cours de renforcement. Il profite d'une localisation favorable car relié par la rue du Maupas, axe structurant de la commune, à la place Victor Jat et au pôle Mairie, deux centralités communales identifiées.
- Plusieurs emplacements réservés identifiés et servitudes prévoient le renforcement et la sécurisation des continuités piétonnes à travers tout le village.
- Le site s'inscrit dans un tissu aéré avec une imbrication entre bâti et espace plantés. Les extensions pavillonnaires ont altéré la lisibilité du noyau historique. Le tissu urbanisé s'est étiré jusqu'au centre de ces cœurs d'îlot autrefois réservés à l'activité agricole. Ces cœurs d'îlots sont pénétrés par de larges impasses pour véhicules contrastant avec le maillage viaire historique de faible largeur, mais permettant ponctuellement aux piétons de les relier.

Un site en lisière d'espace naturel

- Le site est localisé au pied d'un versant boisé rendu visible ponctuellement par une perspective préservée depuis la rue du Maupas, à l'est du cimetière. Il est occupé par une prairie accueillant une trame arborée diversifiée au Nord qui compose le premier-plan du site depuis la rue.
- Une vue transversale remarquable depuis l'entrée existante du site participe à la qualité des perceptions visuelles offertes sur le paysage et notamment sur la Buffe et la Sure.
- Le site est longé au Sud par le Ruisseau de l'Argentier, torrent originaire du massif du Vercors. Les cours d'eau constituent des motifs paysagers forts sur un territoire communal qui en est sillonné. La valorisation de ce ruisseau constitue donc un enjeu d'aménagement paysager du fait que sa connexion au maillage piéton structurant ainsi qu'aux sentiers naturels est inexistante.

La définition du rapport à la rue

- Le site est délimité au Nord par un mur en maçonnerie de pierre surmonté ponctuellement d'une végétation abondante constituant une barrière opaque par rapport à la rue. La présence de ce muret articule le site au tissu ancien où d'autres de ces éléments assurent en alternance avec les façades l'alignement sur rue.
- Le linéaire du mur forme une encoche protégeant un lavoir en ciment récemment restauré. La présence en limite de secteur de cette fontaine le raccroche au circuit longeant le petit patrimoine d'eau communal : « le circuit des fontaines ».



1-Le patrimoine d'eau sur la rue du Maupas 2-Vue structurante depuis l'entrée du site

3-Barrière végétale délimitant le site

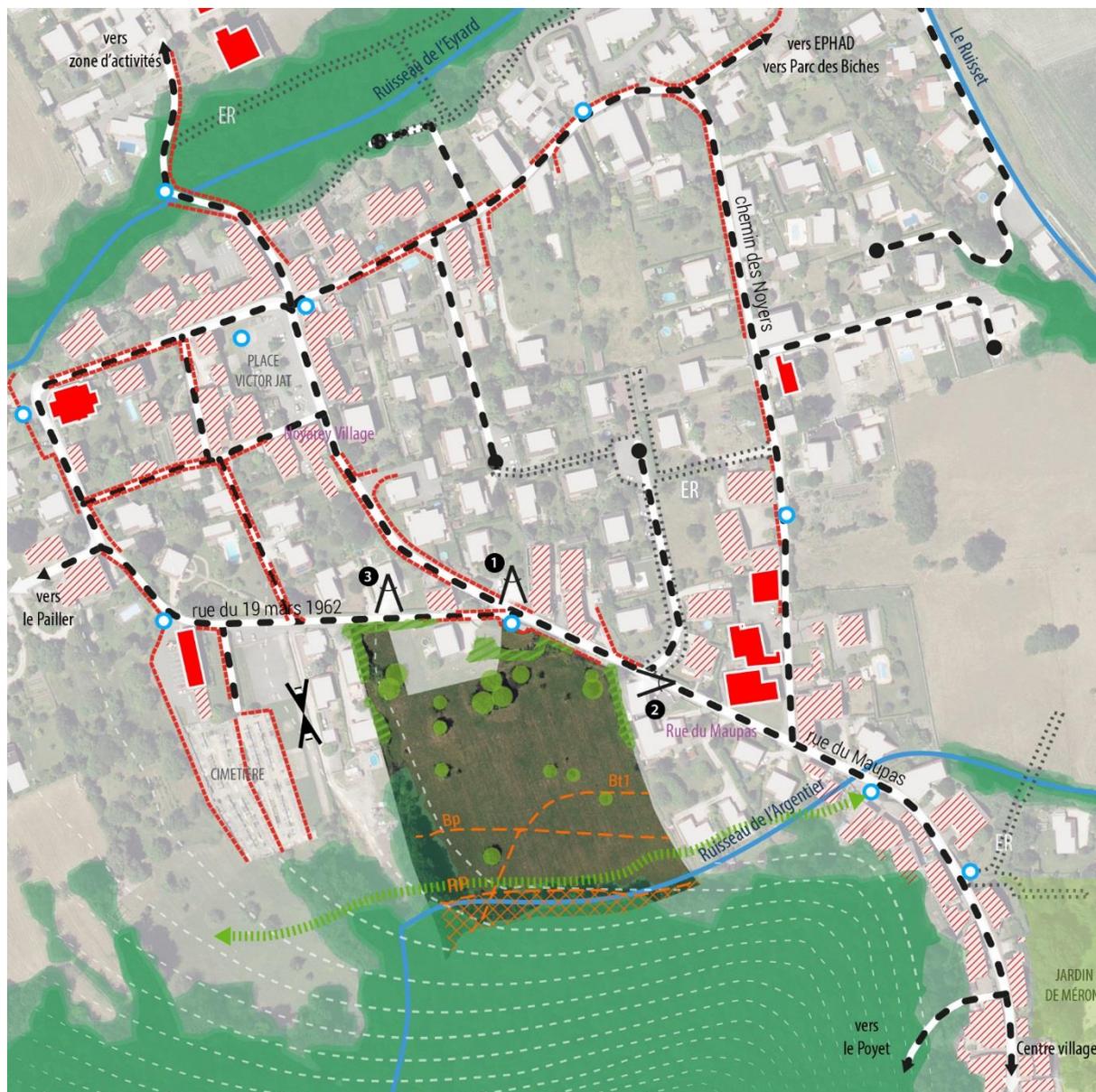
Un site soumis à des risques de différents types

- Le site est soumis à un risque faible de chutes de pierres (Bp) et de crues torrentielles (Bt1) rendant la constructibilité du site possible sous prescriptions.
- Le site est soumis en limite Sud à un risque fort de chutes de pierres (RP) et torrentiel (RT) rendant une partie du périmètre d'étude inconstructible.

Les enjeux de mixité sociale

- Noyarey est un pôle d'appui secondaire du SCOT, le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité pour la commune dans le cadre du PLUi.
- La commune a été identifiée par le PLH comme non astreinte à la loi SRU. Néanmoins, pour diversifier l'offre de logements, un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été délimité dans le cadre du PLUi. Le site de projet est localisé dans ce SMS et devra intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux.

ANALYSE DE SITE



UN SITE EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL

- TRAME BLEUE ET RIPISYLVE
- TRAME VÉGÉTALE
- VÉGÉTATION OCCULTANTE
- COUPURE VERTE
- PERMÉABILITÉ VISUELLE sur bourg ancien et versant boisé
- LOCALISATION DE LA PHOTO

INSCRIT DANS UN NOYAU HISTORIQUE

- BÂTI HISTORIQUE
- BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ (corps de ferme, bâtisse, etc.)
- MURS ET MURETS en maçonnerie de pierre
- PETIT PATRIMOINE EAU fontaines et lavoir

À L'ARTICULATION DE DEUX CENTRALITÉS

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- AXE STRUCTURANT
- PÉRIMÈTRE ER pour création de cheminements piétons
- LIMITE DE RISQUES
- PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conforter le rapport à la rue

- La valorisation du mur de pierre existant en limite de site permettra d'inscrire le futur aménagement dans l'unité du noyau ancien marqué par un linéaire maçonné. Il participe de plus à la mise en valeur de la fontaine de la rue du 19 Mars 1962 (lavoire en ciment jalonnant le « circuit des fontaines »), élément patrimonial du paysage communal.
- Les accès véhicules seront organisés en limite Nord :
 - Depuis la rue du 19 mars 1962, en pointe Ouest, un accès sera créé pour permettre d'ouvrir le site sur la rue avec laquelle il entretient actuellement un rapport aveugle en ce point. La pertinence d'un accès uniquement piétons pourra également être étudiée.
 - Depuis la rue du Maupas, en pointe Est, l'accès existant sera conservé et requalifié si nécessaire, en préservant au maximum la maçonnerie du mur de pierre.
 - Un accès pourra être étudié à l'ouest de la fontaine.
- En pointe Ouest, un alignement bâti marquera la séquence de la rue afin de s'inscrire dans le rythme « bâti/non bâti », alternant façades sur rue et espaces jardinés. Privilégier une implantation de bâti perpendiculaire à la rue sera cohérent avec l'organisation du tissu ancien. Cet alignement marquera une première accroche du futur projet à son contexte immédiat.
- Le stationnement sera majoritairement organisé sous forme mutualisée dans l'objectif de limiter l'emprise de voirie au sein du site. Leur impact visuel sera minimisé en tirant parti des structures végétales existantes et à projeter sur le site.

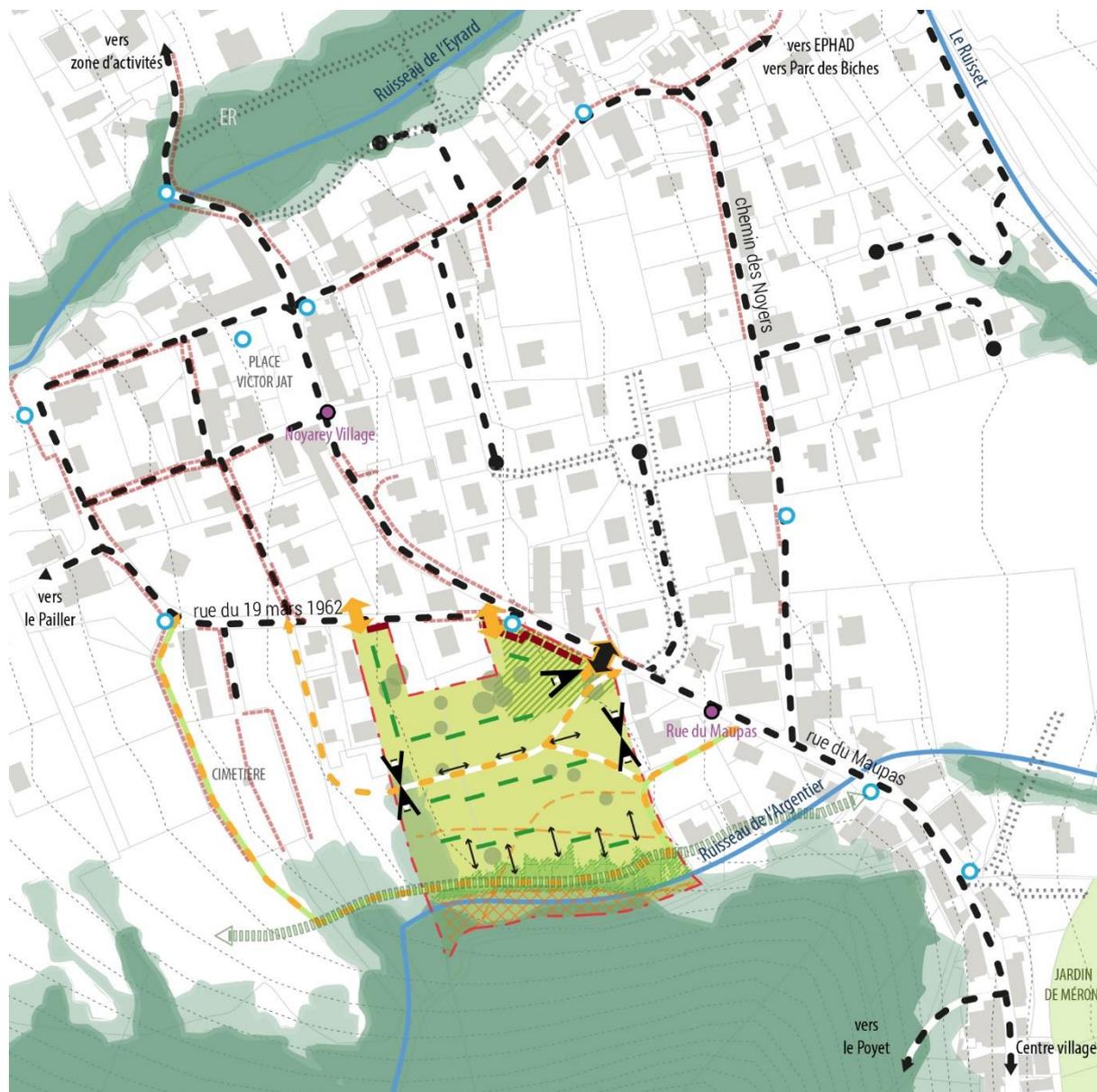
Révéler la situation d'adossement au piémont

- La création de deux percées visuelles depuis la rue sur les contreforts boisés organisera des liens transversaux au versant naturel qui pourront structurer de futurs accès vers l'arrière du secteur à aménager.
- Le maintien d'une coupure verte en pied de versant permettra de préserver la relation du piémont à sa limite naturelle et d'en maintenir la lisibilité.
- Une continuité de jardins en cœur d'îlot préservera des vues transversales depuis le cœur du site. Une continuité de jardins en lisière d'espace naturel dessinera au Sud une transition progressive entre espace bâti et non bâti.
- La prise en compte des risques de crues torrentielles et de chutes de pierres impactant le Sud du secteur influencera l'orientation des constructions et des façades exposées. L'imprévisibilité du risque de chutes de pierres rend prégnant l'orientation longitudinale Nord-Sud du bâti, perpendiculaire au versant afin de limiter les surfaces exposées.

Développer les continuités éco-paysagères

- L'aménagement d'un sentier piéton en pied de massif permettra d'entretenir un rapport au versant naturel et de renforcer les continuités piétonnes paysagères reliant les différents noyaux historiques adossés à la pente. Cet aménagement participera à la mise en valeur du réseau hydrographique, longeant le tracé du Ruisseau de l'Argentier. Il sera cohérent avec la mise en place de cheminements piétons traversant le Ruisseau de l'Eyrard (cf. ER), organisant le lien entre trame piétonne et trame hydrographique, en prenant soin de respecter la biodiversité.
- La conservation totale ou partielle de la trame arborée en premier-plan orientera l'implantation du bâti au Nord du secteur.
- L'aménagement d'un espace planté en entrée Est du site confortera la perspective ouverte sur le Grand Paysage et préservera une certaine aération du tissu, caractéristique des noyaux historiques communaux. L'implantation possible de constructions pourra constituer une seconde accroche du futur projet à son contexte immédiat. Elle établira un lien visuel depuis la rue vers le futur projet.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



RÉVÉLER LA SITUATION D'ADOSSEMENT AU PIEMONT

- PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE
- ESPACE COMMUN JARDINÉ EN LISIÈRE À CRÉER
- COUPURE VERTE À MAINTENIR
- LIMITE DE RISQUES PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ECO-PAYSAGÈRES

- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- SENTIER PIÉTON À AMÉNAGER
- ESPACE PAYSAGER À CRÉER
- PRINCIPE DE FAÇADES OUVERTES SUR JARDINS
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRE
- POINT DE VUE OUVERT À MAINTENIR
- ORIENTATION DES PERCÉES VISUELLES À PRIVILÉGIER

CONFORTER LE RAPPORT À LA RUE

- MUR EN MAÇONNERIE À VALORISER
- ALIGNEMENT SUR RUE À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES: À ETUDIER, EXISTANT À REQUALIFIER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
- PÉRIMÈTRE D'OAP



RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

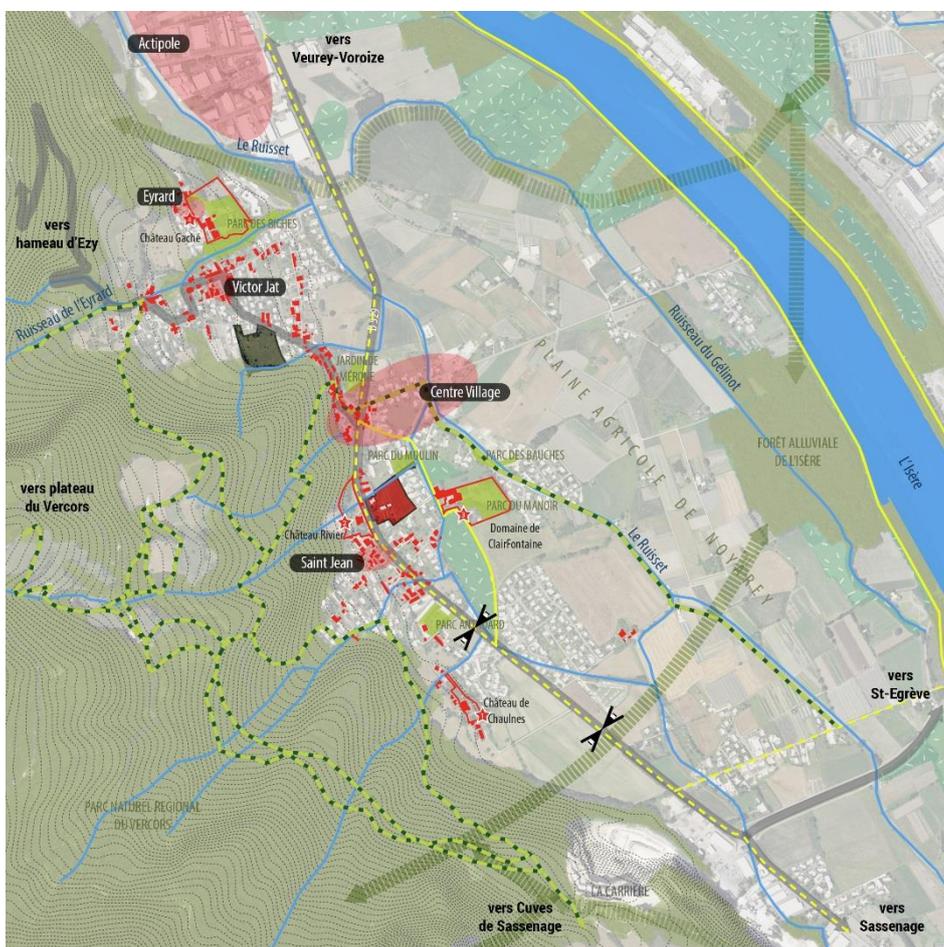
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2, N
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S6
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Piémont »
Atlas des emplacements réservés	Oui

OAP44 – CHEMIN DU MOULIN

SITUATION

La commune de Noyarey est caractérisée par un patrimoine bâti important et par une trame verte et bleue structurante, étendue des contreforts du Vercors jusqu'à la plaine agricole alluviale, associée à un maillage de circulations douces reliant hameaux, équipements, et sentiers de randonnée. L'urbanisation récente du village, ayant unifié ses tissus bâtis historiques et pavillonnaires, fait émerger un enjeu de réaffirmation des motifs paysagers ruraux participant à l'identité de la commune.

Le site « Chemin du Moulin » (0,7 ha) s'insère dans l'espace bâti de la plaine agricole, son urbanisation vient conforter le centre village et s'inscrit dans le prolongement de la trame verte et bleue et du maillage modes doux structurant le territoire communal.



UN SITE À PROXIMITÉ D'UNE CENTRALITÉ

- NOYAUX HISTORIQUES
- CHATEAUX / DOMAINES
- CENTRALITÉS COMMUNALES
- AXE STRUCTURANT

INSÉRÉ DANS LE TISSU BÂTI DE LA PLAINE AGRICOLE

- ESPACE BOISÉ
- CORRIDORS ECOLOGIQUES
- VUES TRANSVERSALES
- SENTIERS PIÉTONS

CONNECTÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE

- TRAME BLEUE
- PARCS ET JARDINS
- ZONES HUMIDES
- PISTES CYCLABLES
- PISTES CYCLABLES EN PROJET

Localisation du site « Chemin du Moulin » à Noyarey. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site localisé à proximité des équipements du village

- Situé à proximité des commerces et des services et du pôle d'équipements scolaires et sportifs du village, et des arrêts de bus « Bascule » et « St-Jean » desservis par la ligne Noyarey /Sassenage. Le site jouxte dans sa partie nord le « Village de l'amitié ».

Un site inséré dans l'espace bâti de la plaine cultivée, aux motifs paysagers ruraux

- Le site correspond à une prairie, positionnée à l'articulation entre le tissu pavillonnaire récent et le tissu bâti historique du village.
- La plaine cultivée, au paysage historiquement très ouvert et marqué par un parcellaire en lanière dédié à une culture vivrière (maraîchage, céréales, vignes), est ponctuée d'anciennes fermes implantées à proximité des voies et de grandes demeures associées à des parcs (Manoir de Clairfontaine, Domaine Rivier) qui participent au caractère patrimonial de l'unité. Le regroupement de plusieurs bâtiments autour d'une cour interne constitue le schéma traditionnel des corps de fermes. De même que les murets de pierre délimitant les propriétés, bordant les ruelles du village et la route départementale sont des motifs récurrents caractéristiques de la commune.

Un site jalonnant la trame verte et bleue de la commune

- Le site s'inscrit dans la trame verte et bleue de la plaine cultivée, caractérisée par des canaux, des fossés, des zones humides. Il se trouve bordé au nord et au sud par des fossés, correspondant aux lits de différentes sources descendant du Vercors. Ces fossés, associés à des haies rivulaires, forment une lisière végétale assurant une mise à distance entre l'habitat existant et celui à venir. Des secteurs de résurgences d'eau identifiés sur le terrain correspondent à des sources.

Un site confidentiel, entrant dans la composition de vues sur le grand paysage

- Inséré en dent creuse, le site n'est pas visible depuis le chemin du Moulin. L'allée circulée située au sud du terrain constitue en revanche un point d'appel du regard, dégagant une vue sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors, invitant à l'approche.
- La route départementale, bordée de murets de pierre sur la séquence longeant le quartier St-Jean, offre des percées visuelles sur la plaine cultivée au-dessus des murs et une vue ouverte cadrée au niveau du n° 796. Le site de projet s'inscrit au second plan parmi les espaces agricoles et jardinés du groupe de maisons, et permet une lecture des groupements bâtis anciens dans le paysage au troisième plan. Cette imbrication du bâti dans des espaces cultivés et ce rapport visuel à la plaine depuis la route départementale participent au caractère rural du village.



Une accessibilité aux véhicules par le chemin du Moulin

- Le site n'est pas accessible aux véhicules depuis la RD 1532, mais uniquement par le chemin du Moulin, situé à son interface nord-est.

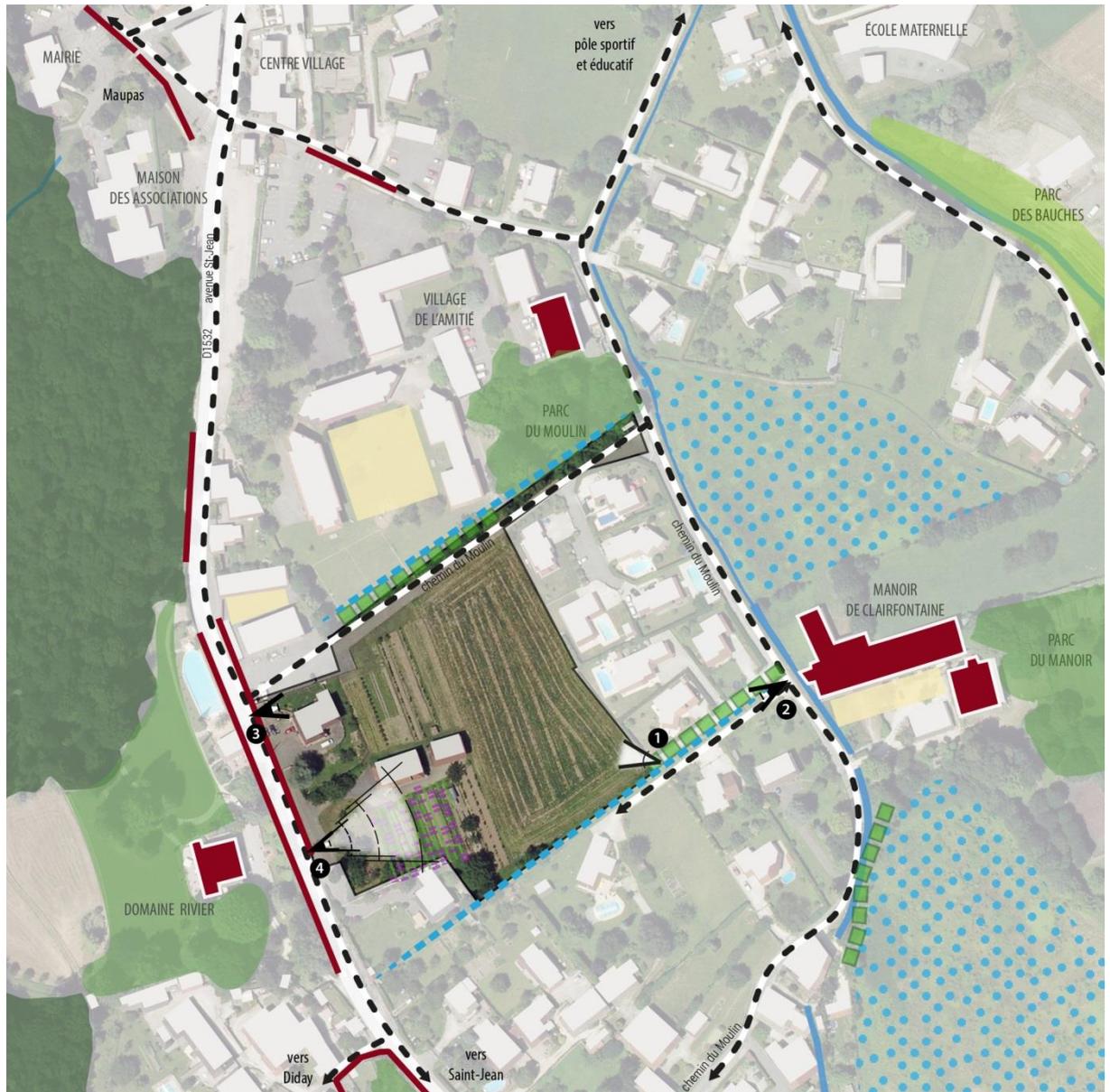
Un site soumis à un risque d'inondation

- Le terrain est concerné par un aléa d'inondation de pied de versant (Bi' et Bt2) et est constructible sous prescriptions, les tracés des fossés bordant le terrain au nord et au sud sont inconstructibles (RI'). Il n'est par ailleurs pas impacté par le document provisoire du PPRI Drac.

Les enjeux de mixité sociale

- Noyarey est un pôle d'appui secondaire du SCOT, le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité pour la commune dans le cadre du PLUi.
- La commune a été identifiée par le PLH comme non astreinte à la loi SRU. Néanmoins, pour diversifier l'offre de logements, un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été délimité dans le cadre du PLUi. Le site de projet est localisé dans ce SMS et devra intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux.

ANALYSE DE SITE



UN SITE JALONNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

- CANAUX ET RUISSEAUX
- FOSSÉS
- ZONES HUMIDES
- HAIES AGRICOLES
- PARCS ET JARDINS

DONT LE CONTEXTE EST MARQUÉ PAR DES MOTIFS RURAUX ET PATRIMONIAUX

- CHÂTEAUX ET DOMAINES BOURGEOIS
- PARC DU DOMAINE
- MURS DE PIERRE
- COUR INTERNE
- MOTIF DE VIGNES
- APPEL VISUEL
- CADRAGE VISUEL

À PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS DU VILLAGE ET DU MAILLAGE MODES DOUX DE LA COMMUNE

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT EXISTANT
- AXE VIAIRE STRUCTURANT
- LOCALISATION DE LA PHOTO

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le parti d'aménagement du site reposera sur l'insertion des constructions nouvelles dans une prairie jardinée.

Inscrire le projet dans l'ambiance paysagère de la plaine cultivée

- Le site, inséré en dent creuse dans l'enveloppe bâtie constituée, sera traité comme un cœur d'îlot jardiné. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions nouvelles seront de hauteurs et de densité limitées. Elles pourront développer des formes urbaines mitoyennes, en cohérence avec l'ensemble bâti de maisons voisines, et s'implanter en quinconce.
- Les percées visuelles existantes dans le bâti, sur la plaine cultivée depuis la route départementale, ainsi que le cadrage visuel identifié au niveau du 796 avenue St Jean, mettant en scène au second plan les maisons insérées dans des parcelles cultivées et au loin, la plaine et les massifs, seront valorisées.
- Les espaces extérieurs et les jardins pourront être aménagés en lanières, faisant écho à la structuration agricole historique des lieux.

Prolonger les motifs de l'eau et ruraux du village sur le site

- La lisière avec le fossé existant au sud du terrain, sera aménagée par des jardins potagers qui créeront un espace de transition non bâti mettant en valeur le point de vue sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors depuis l'allée circulée.
- L'accès des véhicules se fera au nord du terrain, par le chemin du Moulin et par la voie privée existante.
- Une allée circulée de desserte interne, menant à une cour centrale (pouvant accueillir le stationnement) sera créée. L'aménagement de ces espaces favorisant le partage de l'espace entre piéton et véhicules sera traité en lien avec l'ambiance champêtre du site. Leur structuration pourra constituer une réinterprétation des corps fermes organisés autour d'une cour interne caractérisant la plaine cultivée.
- Le projet pourra, dans sa matérialité, réinterpréter le motif des murets de pierre de la commune, à travers des parements de pierre des murs de refends ou de façades des constructions.
- Les constructions pourront s'implanter en ordre semi-continu le long de la voie privée, au nord du terrain, afin de constituer une accroche à la rue et de dégager un espace de respiration permettant d'accueillir notamment le stationnement et de la végétation. Cette alternance contribuera à animer la ruelle et à intégrer le risque d'inondation par la mise en retrait des habitations par rapport au fossé.
- Les façades sud pourront s'ouvrir sur des parcelles jardinées, en lanières, constituant un prolongement des logements.

Inscrire le projet dans la continuité du maillage piéton de la commune

- Le cœur du site sera accessible aux piétons, par l'allée circulée et par des venelles, avec obligation de relier les passerelles piétonnes, l'entrée sur la RD1532 au niveau du 796 avenue Saint Jean et le chemin du Moulin.
- Le point d'appel visuel identifié sur la contre-allée au sud du terrain pourra être valorisé par continuité piétonne transversale possible, en accroche sur le chemin du moulin, en direction du centre village et des itinéraires via le chemin du Diday.

Prendre en compte le risque d'inondation

- Le projet devra veiller à la surélévation du bâti et à la mise à distance des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux axes d'écoulements identifiés sur le tracé des fossés au nord et au sud du terrain.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



INSCRIRE LE PROJET DANS L'AMBIANCE PAYSAGÈRE AGRICOLE

- JARDINS EN LANIÈRE
- PRINCIPE DE CONSTRUCTIONS INSÉRÉES DANS UNE PRAIRIE JARDINÉE:
- MURETS STRUCTURANTS FAÇADES OUVERTES SUR PARCELLES JARDINÉES
- COUR ET VENELLE CENTRALES

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DANS LE PROJET

- JARDINS POTAGERS intégrant le risque d'inondation
- PASSERELLES pour traverser des fossés
- FOSSÉS EXISTANTS

CONNECTER LE SITE ET L'INSCRIRE DANS LE MAILLAGE PIÉTON COMMUNAL

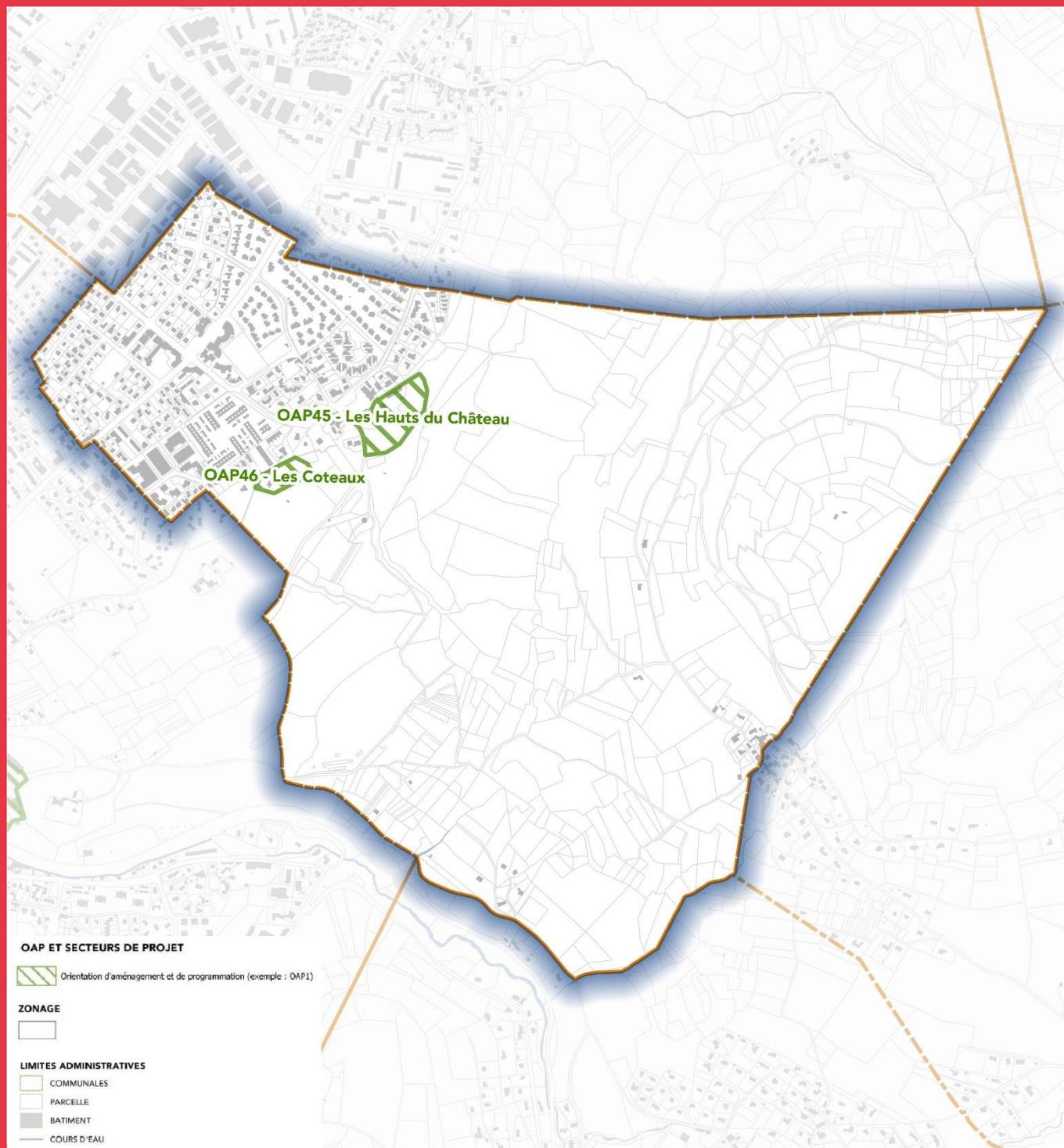
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- APPEL VISUEL À VALORISER
- CADRAGE VISUEL À MAINTENIR
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- SECTEUR D'OAP

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2, UA2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S6
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Piémont »
Atlas des emplacements réservés	Oui



19_POISAT



OAP45 – LES HAUTS DU CHATEAU

SITUATION

Le site « Les Hauts du Château », d'une superficie de 2 ha environ comprend le château Perrière et l'ensemble du tènement situé entre ce dernier et le cimetière intercommunal. Il est marqué à la fois par la topographie liée à sa position géographique (sur les pentes de la frange verte) et par la végétation très présente sur le tènement foncier et ses pourtours.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de confortement de la plaine urbanisée dans le prolongement de ses caractéristiques, en répondant à une offre de logements diversifiée. Afin de proposer une mixité des formes urbaines et une insertion harmonieuse du projet, il est proposé une capacité de l'ordre d'environ 50 à 60 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux.



Localisation du site « Les Hauts du Château » à Poisat. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site qui s'inscrit dans un espace patrimonial et naturel qualitatif

- Le site est localisé au sein de l'espace préférentiel de développement, en face de l'ancienne mairie. Il s'inscrit dans l'unité paysagère « confluences grenobloises » caractérisée par une plaine dont l'urbanisation s'est développée jusqu'aux piémonts (en l'occurrence Belledonne). Le tènement foncier se compose du château Perrière et de son parc d'agrément situé en second rang, à l'aval du cimetière intercommunal et constitué par des boisements et quelques arbres isolés sur une vaste prairie.
- Il est bordé à l'ouest par un mur de pierre qui longe la rue de l'ancienne mairie et reste aujourd'hui confidentiel car non construit et entouré par ce mur et des arbres de haute tige.
- L'environnement urbain proche présente un caractère relativement aéré de maisons et de jardins permettant une porosité visuelle diffuse qui ménage ponctuellement des vues sur le château depuis l'espace public et notamment l'avenue Pierre Mendès France entre la place du 19 mars 1962 et les premières parcelles construites.

Un site marqué par sa topographie

- Le tènement se situe sur les premières pentes des contreforts de Belledonne où le facteur de la pente confère la double particularité de voir et d'être vu (co-visibilité). Ce phénomène n'est pas perceptible depuis l'avenue Pierre Mendès France directement à l'aval mais en s'éloignant au nord et en descendant dans la plaine.

À la lisière des espaces naturels

- Le site se situe à l'articulation entre la plaine urbanisée et la partie plus naturelle de la commune (cimetière intercommunal paysager et frange verte).
- La partie ouest et sud du site est fortement marqué par des boisements qui participent à la constitution d'une lisière. La forte présence du végétal est en outre renforcée par la proximité des contreforts de Belledonne que l'on nomme la Frange Verte et dont la multifonctionnalité est soulignée par l'usage qui est fait des tènements situés au-delà de l'ancienne mairie : parc Hubert Dubedout, jardins familiaux, forêt...

Un site à l'accessibilité confidentielle

- Le site est accessible depuis la rue de l'ancienne mairie (très étroite) et se trouve à moins de 100 m du terminus de la ligne Proximo n°13 localisé sur la place du 19 mars 1962. Il se trouve à proximité immédiate de certains équipements publics dont la fréquentation est variable durant l'année (cimetière, jardins familiaux, parcs).
- Il est bordé par des itinéraires de promenade (comme le chemin de l'ancienne mairie) et par les sentiers de la Frange verte qui permettent de rejoindre le hameau de Romage et la colline du Mûrier ou, Eybens et Brié-et-Angonnes.



Illustrations des percées visuelles sur le site depuis l'avenue Pierre



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
-  BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ (grange, bâtisse, etc.)
-  MUR DE CLOTURE STRUCTURANT
-  CROIX
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  JARDIN POTAGER EXISTANT
-  PERCÉE VISUELLE
-  MAILLAGE PIÉTON EXISTANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

- Favoriser des typologies de logements diversifiées en s'appuyant sur une des volumes bâtis.
- Adapter les nouvelles constructions au terrain en pente. Une attention spécifique sera portée à la prise en compte du risque de ruissellement. De ce fait, des matériaux favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés pour les espaces de stationnement ou de manœuvre.
- Privilégier un terrassement moindre.
- Implanter les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable.

Maintenir un environnement patrimonial et naturel qualitatif

- Maintenir une vue dégagée sur le château Perrière et ainsi associer l'aménagement d'un espace commun pouvant également être utile à différents usages techniques.
- Adapter la qualité architecturale à la proximité du château et au site. Une attention particulière sera apportée sur le traitement des façades (choix des couleurs et des matériaux) pour une meilleure intégration paysagère. De même, les toitures à deux pans seront privilégiées.
- Maintenir et conforter la frange paysagère entre les nouvelles constructions et le château Perrière.
- Conserver autant que possible le mur en pierre qui ceinture l'ensemble du tènement.
- Créer de vraies transparences visuelles vers le parc au travers de la reconstitution d'une clôture en limite avec la rue de l'ancienne mairie : celle-ci sera constitué d'un soubassement maçonné, reprenant les modénatures du mur d'origine, associé à une grille.
- Intégrer les constructions dans un vaste parc arboré. A cet effet, les clôtures internes au site seront proscrites, en dehors des clôtures indispensables aux ouvrages techniques.
- Conserver la porosité visuelle caractéristique du site.

Constituer une transition avec la frange verte et le cimetière intercommunal

- Maintenir Préserver au maximum le boisement existant sur le site. le long du mur ancien de la rue de l'ancienne mairie.
- Maintenir des séquences paysagères pour rythmer le bâti permettant ainsi les continuités écologiques et les percées visuelles.
- Apporter une qualification paysagère à la desserte interne depuis la rue de l'ancienne mairie. Une attention particulière sera portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus. L'accès pourra être associé à un espace répondant aux différents usages techniques (dépose des ordures ménagère, stationnement livraison, ...)

Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

- Réaménager l'accès du site à l'interface de la rue de l'ancienne mairie pour faciliter en interne les circulations des différents modes de déplacement.
- Favoriser les continuités piétonnes entre l'arrêt de bus, l'accès au site du château Perrière et le cimetière métropolitain.
- Apporter une qualification paysagère à la desserte construite dans la pente avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus.
- Implanter les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable.
- Maintenir l'entrée existante au site seulement pour les logements intégrés dans le château et ses dépendances.
- Créer une entrée pour les nouvelles constructions. L'emplacement définitif sera déterminé au regard des différents enjeux du site : patrimoniaux, aux risques, au paysage et à la sécurité (favoriser la visibilité).

- Réaménager la continuité piétonne entre l'arrêt de bus et le cimetière le long de la rue de l'ancienne mairie. Cette nouvelle circulation piétonne pourrait être associée à un traitement spécifique distinguant l'espace des modes actifs à celui de la voirie. Ce réaménagement intégrera la requalification des limites du site de projets, en assurant de vraies transparences vers le parc.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP |  | TRAME VÉGÉTALE EXISTANT A MAINTENIR |
|  | BÂTI EXISTANT À VALORISER |  | COUPURE PAYSAGÈRE À PRÉSERVER |
|  | ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS |  | ACCOMPAGNER DE VÉGÉTATION LE MUR D'ENCEINTE |
|  | ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT |  | TRANSPARENCE VERS LE PARC À AMÉNAGER |
|  | ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN |  | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR ENTRE DES VOLUMES BÂTIS |
|  | CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL & SON EXTENSION |  | VUE DÉGAGÉE SUR LE CHATEAU À PRÉSERVER |
| CRÉER UN RÉSEAU OUVERT | | CRÉER DES ESPACES COMMUNS QUALITATIF | |
|  | ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS |  | ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER |
|  | CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER | CONSTRUIRE DANS LA PENTE A PROXIMITÉ D'UN PATRIMONE BÂTI | |
|  | PRINCIPE INDICATIF DE DESSERTE INTERNE TOUS MODES À CRÉER |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UN PARC HABITÉ |



RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Oui
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise »
Atlas des emplacements réservés	Non

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site qui s'inscrit dans un espace patrimonial et naturel qualitatif

- Le site est localisé au sein de l'espace préférentiel de développement, au sud de l'urbanisation dense de la plaine. Il s'inscrit dans l'unité paysagère « confluences grenobloises » caractérisée par cette plaine dont l'urbanisation s'est développée jusqu'aux piémonts (en l'occurrence Belledonne). Le tènement foncier se compose d'une maison individuelle et de son jardin situé à l'est de celle-ci, constitué d'un bel espace enherbé et d'un pourtour arboré.
- La maison existante est implantée de la même sorte que la maison voisine, à l'ouest ; laquelle vient de faire l'objet d'une division parcellaire.
- L'environnement urbain proche présente un caractère relativement aéré de maisons et de jardins permettant une porosité visuelle diffuse qui ménage ponctuellement des vues sur ces maisons individuelles en surplomb, notamment la rue Jacques Brel.

Un site marqué par sa topographie

- Le tènement se situe sur les premières pentes des contreforts de Belledonne où le facteur de la pente confère la double particularité de voir et d'être vu (co-visibilité). Ce phénomène est perceptible depuis la rue Jacques Brel, d'autant plus si les arbres sont élagués ou supprimés.

À la lisière des espaces naturels

- Le site se situe à l'articulation entre la plaine urbanisée et la partie plus naturelle de la commune (jardins familiaux et Frange Verte).
- La partie sud du site est fortement marquée par des boisements qui participent à la constitution d'une lisière. La forte présence du végétal est en outre renforcée par la proximité des contreforts de Belledonne que l'on nomme la Frange Verte et dont la multifonctionnalité est soulignée par l'usage qui est fait des tènements situés au-delà de l'ancienne mairie : parc Hubert Dubedout, jardins familiaux, forêt.

Un site à l'accessibilité confidentielle

- Le site est accessible par une voie privée, qui est relié à l'avenue Pierre Mendès France, et se trouve à moins de 300 m du terminus de la ligne Proximo n°13 localisé sur la place du 19 mars 1962). Il se trouve à proximité immédiate de certains équipements publics dont la fréquentation est variable durant l'année (cimetière, jardins familiaux, parcs).
- Il est bordé par des itinéraires de promenade (comme le chemin de l'ancienne mairie) et par les sentiers de la Frange verte qui permettent de rejoindre le hameau de Romage et la colline du Mûrier ou, Eybens et Brié-et-Angonnes.



Illustrations des percées visuelles sur le site depuis
la rue Jacques Brel



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- | | | | |
|---|------------------------------|---|--|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP |  | BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ (grange, bâtisse, etc.) |
|  | ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN |  | MUR DE CLOTURE STRUCTURANT |
|  | BÂTI EXISTANT |  | CROIX |
|  | AXE STRUCTURANT |  | ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE COHÉRENT |
|  | AXE DE DESSERTE |  | TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE |
|  | PERCÉE VISUELLE |  | JARDIN POTAGER EXISTANT |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

- En favorisant des typologies d'habitat diversifiées : par des volumes bâtis variables (habitat individuel ou groupé).
- En adaptant les nouvelles constructions au terrain en pente : des faîtages orientés en cohérence avec ceux des bâtiments existants (avec un terrassement minimal).
- En implantant les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable.

Garantir l'intégration paysagère du projet

- Par le maintien des séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques.
- Par le confortement de la végétation en aval des emprises constructibles.

Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

- Par l'aménagement d'un accès unique depuis l'avenue Pierre Mendès France par voie de desserte de statut privé.
- Par le maintien d'une servitude d'usage d'un maillage mode doux permettant de relier l'avenue Pierre Mendès France aux boisements.
- Par la qualification paysagère de la desserte construite dans la pente, avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

■ BÂTI EXISTANT À VALORISER

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

■ ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

● ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

CRÉER UN RÉSEAU OUVERT

← → ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

← → CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES
À CRÉER OU À VALORISER

← → VOIE DE DESSERTE À CRÉER OU À REQUALIFIER

MAINTENIR UN ENVIRONNEMENT NATUREL QUALITATIF

■ TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À MAINTENIR

✂ PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

CONSTRUIRE DANS LA PENTE À PROXIMITÉ D'UN PATRIMONE BÂTI

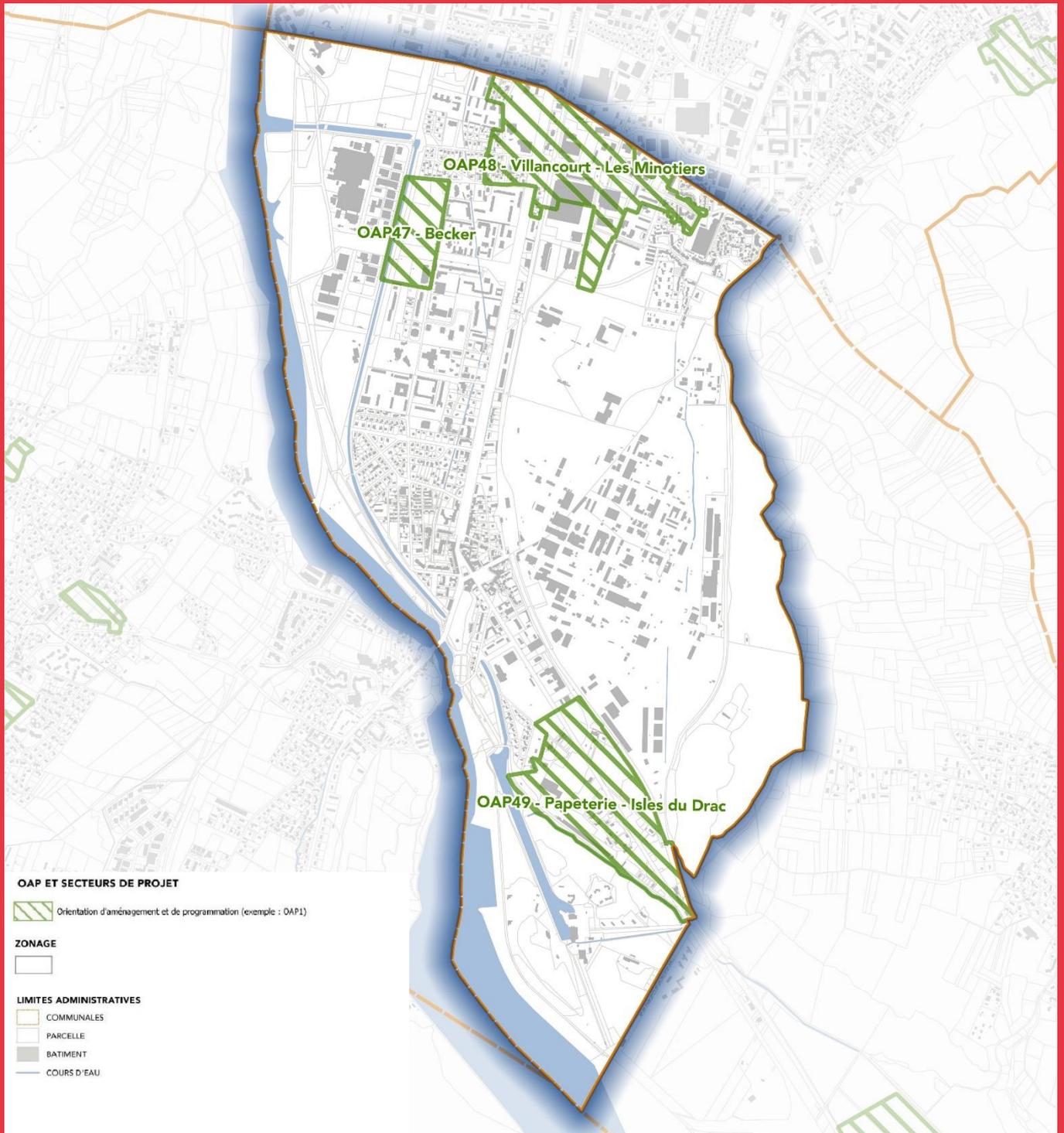
■ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
DANS UN PARC HABITÉ



RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Oui
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise »
Atlas des emplacements réservés	Non

20_ LE PONT-DE-CLAIX



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le contexte, un secteur en mutation :

- Le site se situe au nord-ouest de la commune du Pont-de-Claix, en interface avec un pôle d'équipements, une zone résidentielle et la zone d'activité des Iles. Il est délimité au Nord par l'Avenue du Général Roux, à l'Ouest par le Canal de 120 Toises, à l'Est par l'Avenue Victor Hugo et au Sud par deux résidences d'habitat collectif ainsi que par le Parc de la Colombe.
- Ce secteur est peu visible depuis le cours Saint-André et est relativement enclavé du fait de la proximité d'une grande infrastructure routière (RD 269D), du canal des 120 Toises ainsi que de grands îlots infranchissables à l'instar de celui du site de l'AFPA.
- Il doit faire l'objet d'un renouvellement urbain se traduisant par une requalification des espaces publics. Le réinvestissement des friches et délaissés urbains doit également répondre à cet objectif en proposant un cadre de vie plus attractif. Le développement du site « Becker », destiné à accueillir de l'habitat, doit permettre à terme de conforter le caractère résidentiel et améliorer la qualité urbaine de ce secteur de la ville.

Un site coupé en deux par l'autopont, avec une partie « Nord » offrant davantage de potentiel à moyen terme

- Une partie « A » au Nord d'environ 34 000 m².
- Une partie Sud divisée en deux tènements :
 - Tènement « B » sous maîtrise publique : environ 6 500 m² ;
 - Tènement « C » privé : environ 9 000 m².
- Prendre en compte les nuisances liées à l'autopont :
 - Nécessité de conserver une bande tampon et un recul minimum par rapport aux futures habitations afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions, risques liés au TMD.

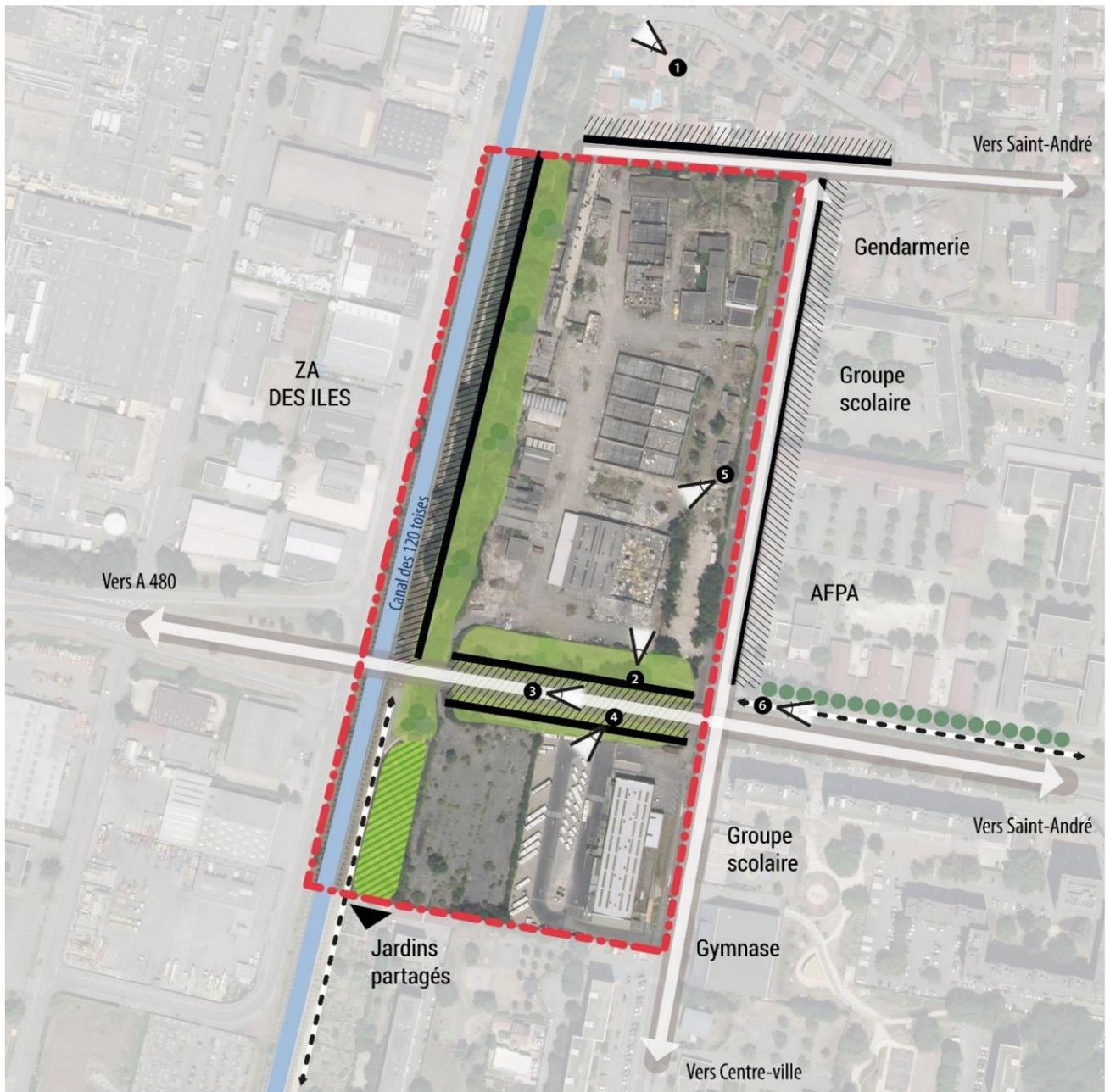
Une nécessaire prise en compte les contraintes de pollution des sols liées à l'histoire industrielle des sites.

Un quartier à connecter aux centralités de proximité préexistantes

- Le site se trouve dans un secteur comportant des pôles de vie à proximité (écoles, équipements publics, commerces).

Présence d'aménités vertes à valoriser.

- Le site présente des qualités environnementales à proximité liées à la présence de plusieurs parcs et continuités vertes qui longe le canal et qui sont à valoriser et interconnecter.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
-  JARDINS POTAGERS EXISTANTS
-  CANAUX / TORRENT / RUISSEAU / RIVIÈRE
-  ILOTS INFRANCHISSABLES / COUPURES URBAINES

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

-  MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
-  vers Grenoble
-  PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
-  AXE SECONDAIRE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Participer au renouvellement de l'image du secteur

- En participant à la dynamique de renouvellement urbain et de réinvestissement des friches industrielles de Pont-de-Claix.
- En requalifiant les espaces publics afin d'améliorer la qualité urbaine et l'habitabilité du secteur et de proposer un cadre de vie attractif pour les habitants.

Désenclaver le secteur en favorisant les modes actifs

- En améliorant les accès pour les modes actifs vers le cours Saint André et notamment vers les arrêts de transport en commun de la ligne C2 (Clos Dominique et L'Etoile) permettant de desservir le secteur.
- En confortant le rôle structurant de l'avenue de Victor Hugo et en renforçant son urbanité.
- En améliorant les accès pour les modes actifs vers la zone d'activités des Îles.
- En créant de nouvelles perméabilités urbaines sur le site Becker afin de garantir une porosité pour tous les modes.
- En renforçant les connexions avec les quartiers Îles de mars et Olympiade.

Valoriser les qualités paysagères du secteur

- En renforçant les liens à l'échelle de la ville par les espaces publics et la mise en réseau des différents parcs et jardins.
- En valorisant et donnant de l'épaisseur à la promenade le long de la ceinture verte aux abords du canal.
- En créant de nouvelles perméabilité Est/Ouest facilitant l'accès à la ceinture verte et aux abords du canal.
- En regroupant les aires de stationnement et en améliorant leur aménagement paysagé. L'utilisation de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.
- En créant un « espace tampon » de part et d'autre de l'autopont afin d'apaiser l'ambiance urbaine et de garantir l'implantation des nouvelles constructions en retrait de cette infrastructure nuisante.

Diversifier l'offre de logements à la fois en termes de formes urbaines et de mixité sociale

- En présentant une diversité des volumes bâtis et des formes urbaines (habitats collectifs, petits collectifs, maisons groupés).
- En traitant l'épannelage des constructions en lien avec les tissus avoisinants.
- En créant de la mixité sociale permettant de diversifier l'offre de logement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

-  VOIE TOUS MODES À CRÉER
-  VOIE SECONDAIRE À CONFORTER
-  CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER
-  VOIE PRINCIPALE EXISTANTE
-  VOIE SECONDAIRE EXISTANTE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
-  COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE À VALORISER

ESPACES COMMUNS

-  ESPACE COMMUN ET TRAME PAYSAGÈRE À CRÉER

PRINCIPE D'ALIGNEMENT

-  FRONT BÂTI ALÉATOIRE QUI PRIVILÉGIE LES PERCÉES VISUELLES

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC1
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui
Plan des périmètres d'intensification urbaine	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Oui
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S4
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Oui

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Un site stratégique en entrée de ville

- **Historiquement dominé par des activités industrielles**, le nord de la Ville est amené à connaître de profondes mutations. Aujourd'hui occupé par une **diversité d'activités** (activités artisanales et industrielles, commerces, équipements, habitat), leur juxtaposition crée un **ensemble urbain fragmenté**, peu lisible et cohérent n'offrant pas une image valorisante et attractive de la ville.
- **Le quartier résidentiel de Grand Galet**, qui concentre aujourd'hui l'essentiel de la population du secteur (environ 2500 habitants), se trouve aujourd'hui dans une situation de relative enclavement, déconnecté du reste de la ville.
- Compte tenu de son excellente desserte par les transports en commun et sa forte visibilité depuis les axes structurants de transport, la ville voit dans cet espace à haut potentiel, dont près de 25 ha sont mutables à terme, un des hauts lieux de son renouvellement, facteur de liens et de cohésion urbaine.
- La ville souhaite conduire sur ce site qui conjugue atouts et opportunités, un **aménagement ambitieux, vitrine d'un urbanisme durable**, favorisant l'émergence de **signaux urbains forts** qui valoriseront l'entrée de ville.
- **Situé en limite communale avec la ville d'Échirolles**, le projet devra prendre en compte les projets et les perspectives d'évolution des espaces riverains.
- Enfin, le projet permettra de définir un **phasage opérationnel** au regard des potentialités de mutabilité foncière, des équipements structurants et des projets de transport programmés à court terme (prolongement de ligne A, pôle d'échange multimodal de Pont-De-Claix l'Etoile) et envisagés à plus long terme (déplacement de la gare, prolongement de la ligne E).
- Des vues exceptionnelles sur **le grand paysage et un patrimoine ouvrier** et industriel à valoriser.

3 grandes séquences urbaines à requalifier autour des axes structurants de transport.

- **Séquence 1 | Secteur Villancourt** : Un espace mixte à vocation culturelle et de loisirs à développer autour du projet du centre des sciences des Moulins de Villancourt et l'accueil de l'habitat.
 - Un espace stratégique à forte visibilité, structuré par le cours, dont la composante identitaire et patrimoniale doit être valorisée.
 - Un site aux activités orientées vers la culture et les loisirs (pôle aquatique Flottibulle, école de musique, stade et tennis).
 - Un espace de projet autour de la programmation du centre des sciences des Moulins de Villancourt.
 - Un linéaire marchand (Saint André) en rez-de-chaussée relativement dynamique excentré des points d'attraction programmés dans le projet urbain (pôle d'échange, cité des arts et des sciences).
 - Plus au sud un espace à vocation commerciale (Carrefour City) peu optimisé dépourvu d'urbanité (emprise au sol importante, aires de stationnement surdimensionnées et non mutualisées).
- **Séquence 2 | Secteur pôle d'échange / quartier gare** : un espace en pleine mutation support de l'émergence d'un nouveau quartier à vocation mixte (habitat, commerce).
 - Des friches industrielles fortement imperméabilisées et peu végétalisées à requalifier.
 - Des bâtiments emblématiques (Alp'Imprim, Histobus Dauphinois) à valoriser.
- **Séquence 3 | Secteur Jean Moulin / Grand Galet** : Un secteur à valoriser et intégrer dans la dynamique globale du projet. Les espaces riverains de l'avenue Charles de Gaulle pourront notamment bénéficier de la dynamique de renouvellement urbain impulsée par le projet d'extension de la ligne A de tramway.
 - Un espace « coupé » du reste de la ville par la voie ferrée et davantage « tourné » vers la commune d'Échirolles.
 - Un tissu urbain hétérogène, peu lisible et morcelé support d'activités juxtaposées.
 - Des espaces publics peu qualitatifs dépourvus d'urbanité (traitement pauvre et hétérogène des espaces publics, absence de cohérence dans les alignements et épannelage bâtis, etc.).
 - Un pôle de vie (équipement public et activités commerciales) de proximité pour les habitants du quartier.

Principaux atouts patrimoniaux, environnementaux et paysagers à valoriser

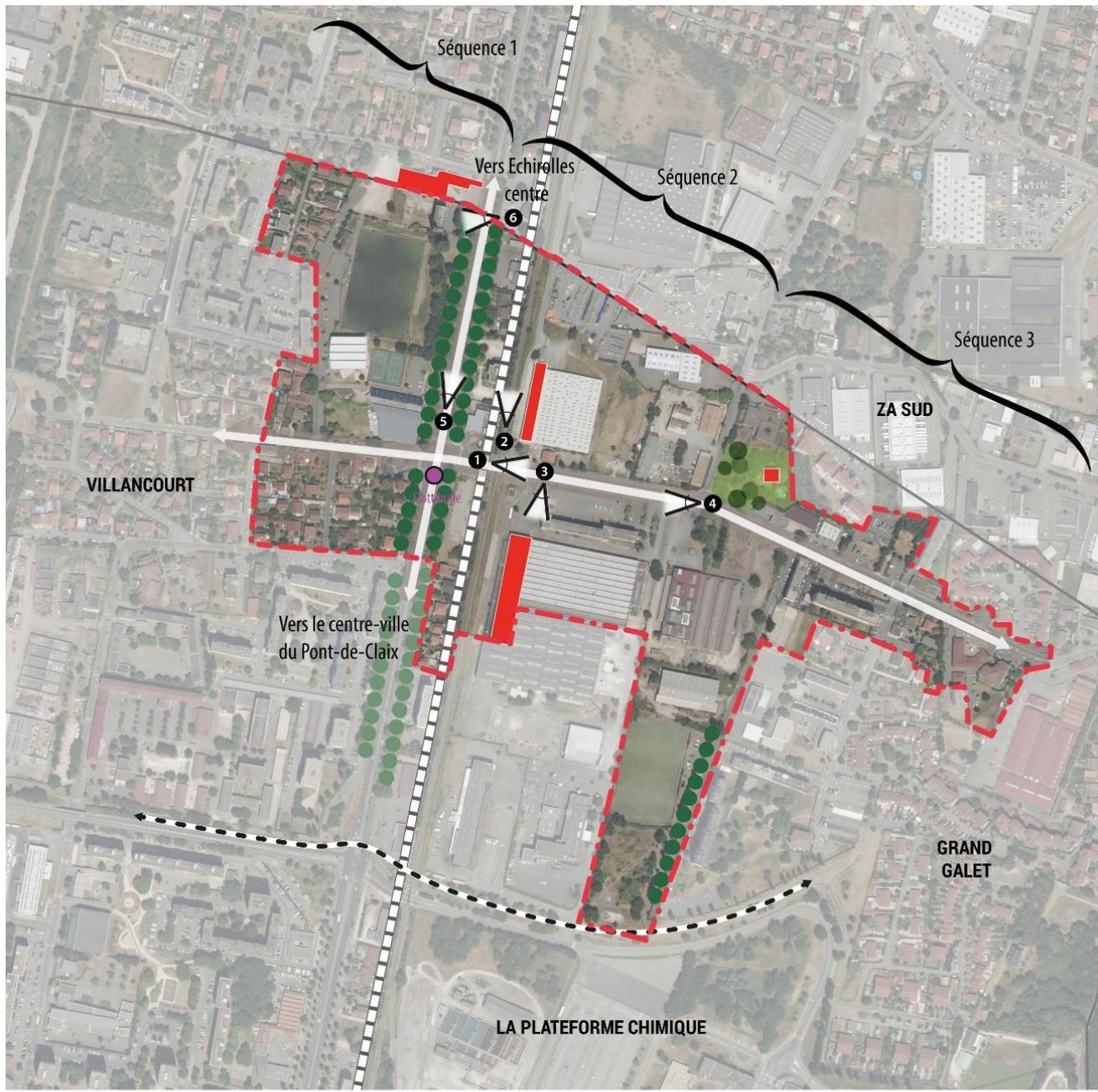
- **La présence de l'eau et la valorisation des anciens canaux** : l'eau est aujourd'hui peu perceptible sur le site. Pourtant le réseau hydrographique est historiquement dense avec la présence du Drac, du canal des 120 Toises et des nombreux canaux liés au passé industriel du secteur. La plupart des canaux sont aujourd'hui enterrés. Le projet pourrait s'inspirer de ce réseau historique pour lui redonner de nouvelles fonctions, notamment dans le cadre de la conception des espaces publics du projet (évoquant de l'eau dans le jardin du centre des sciences des Moulins de Villancourt, dispositifs de récolte des eaux pluviales, etc.).
- **Le renforcement de la trame verte et des espaces végétalisés** : la commune offre globalement une forte présence d'espaces végétalisés. Seulement, ces éléments ne sont pas suffisamment perceptibles depuis les principaux axes de circulation, notamment depuis l'avenue Charles de Gaulle. On constate également un déficit d'espaces publics et de parcs urbains à l'échelle de ce secteur. Avec la requalification de l'avenue Charles de Gaulle, la création de nouveaux espaces publics et les opérations d'aménagement à venir, les opportunités de renforcer la présence du végétal sont nombreuses. Le renforcement des liens et la valorisation de la ceinture verte constituent également un enjeu de développement important pour ce secteur.

Formes urbaines, épandage et alignement bâti > un tissu urbain à recomposer

- **Des hauteurs globalement peu élevées** au regard du gabarit des voiries structurantes liées en partie à l'occupation dominée par les activités artisanales et industrielles du site.
- **Une diversité de formes urbaines à l'échelle du site** (habitat collectif, intermédiaire, habitat individuel et jumelé).
- **Des différences importantes de hauteur** marquant de fortes ruptures entre les différents tissus.
- **Des ruptures d'alignement permanentes** offrant une lecture déstructurée et peu lisible du tissu urbain.

Un maillage viaire à restructurer

- **Un maillage viaire peu hiérarchisé** offrant peu d'alternatives aux deux axes principaux (avenue Charles de Gaulle, cours Saint-André) comportant de nombreuses voies en impasse.
- **Des points de congestion importants en heure de pointe** à proximité des passages à niveau lors du passage d'un train.
- **Des itinéraires de contournement et du trafic parasite constaté** au niveau de la rue de la paix, rue Lavoisier (voie privée appartenant à la plateforme chimique directement accessible depuis l'A480) et l'allée Robespierre permettant l'accès à la rue de Chamrousse.
- Pour les modes actifs :
 - Des axes structurants (Avenue Charles de Gaulle, cours Saint André) aménagés pour les piétons et les cycles inscrits dans les grands itinéraires cyclables à l'échelle de l'agglomération.
 - Des aménagements sur l'avenue Charles de Gaulle réalisés dans le cadre du projet de prolongement de la ligne A.
 - Des enjeux liés à la desserte interne des quartiers, à l'amélioration de l'accès des piétons et des cycles à la zone d'activités des Iles et à la ceinture verte, à l'accès au futur pôle d'échange multimodal.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
-  TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER

-  BÂTI EXISTANT REMARQUABLE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

-  MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
-  vers Grenoble
-  PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
-  VOIE FERRÉE
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN STRUCTURANT
-  Flottibulle



OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENTS

- **Renouveler l'image de la ville et renforcer son attractivité** par la mise en œuvre d'un projet ambitieux et exemplaire alliant qualité urbaine, qualité des espaces publics, articulation urbanisme-transport, intégration environnementale, etc.
- **Marquer une séquence urbaine forte à l'échelle métropolitaine**, au niveau de l'axe historique du cours Saint-André, avec un traitement architectural qualitatif et diversifié.
- **Valoriser la mémoire industrielle** du site comme un des marqueurs identitaires de cette nouvelle centralité : espace patrimonial des Moulins de Villancourt en lien avec la création du centre des sciences des Moulins de Villancourt, reconversion éventuelle du bâtiment des anciens établissements Richier.
- **Offrir une diversité** de formes urbaines et de produits : habitat collectif, petit collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel, habitat participatif à l'échelle de l'opération.
- **Faire du futur pôle d'échange un lieu de vie**, par l'accueil d'une programmation mixte participant à son animation (commerces, activités tertiaires, logements, espaces publics adaptés et qualitatifs) et faciliter son accès par tous les modes de transport.
- **Favoriser l'insertion urbaine des quartiers environnants** afin de faciliter l'accès aux équipements et aux services.
- **Intégrer les risques et les nuisances** dans la conception du projet : nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne haute tension dont l'enfouissement est programmé à moyen terme, Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), prise en compte du bruit lié à la voie ferrée et aux axes structurants.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Créer une armature d'espaces publics emblématiques et structurants

- En créant une esplanade mettant en scène le centre des sciences des Moulins de Villancourt et marquant une séquence forte au niveau du cours Saint-André à l'échelle métropolitaine.
- En concevant un espace public de qualité offrant un parcours animé assurant la jonction entre le pôle d'échange, le centre aquatique de Flottibulle et le centre des sciences des Moulins de Villancourt.
- En concevant un espace public structurant au niveau du terminus de la ligne A « Pont de Claix - l'étoile » animé par une programmation mixte à ses abords (logements, commerces, activités économiques) et assurant le lien entre les différentes composantes du pôle d'échange : terminus « Pont de Claix - l'étoile », halte/gare ferroviaire, parking relais, arrêt de transports collectifs.
- En créant un nouveau parc urbain Simone Lagrange dans le prolongement de la promenade « Gay Lussac », adossé à la ceinture verte et son réseau de cheminements dédiés aux modes actifs et le mettre en réseau avec les parcs du quotidien (jardin, square...).

Valoriser les qualités géographiques et paysagères du site

- En inscrivant le projet dans la trame verte de la ville en assurant une continuité végétale est/ouest, de la promenade du canal aux collines de Champagnier et vers la frange verte du sud de l'agglomération.
- En aménageant les espaces publics et en optimisant l'implantation des bâtiments afin de mettre en valeur le patrimoine naturel et urbain : patrimoine bâti, vues est/ouest sur les massifs du Vercors et de Belledonne.
- En assurant des continuités vertes par une forte présence du végétal sur les espaces publics, la production d'îlots résidentiels végétalisés et « fertiles », l'aménagement d'allées et de promenades jardinées, etc.
- En conservant des vues vers la maison de maître depuis l'avenue Charles de Gaulle.
- En aménageant un espace de transition entre le quartier gare et les espaces à vocation économique situés au nord.
- En préservant des percées visuelles et espaces de respiration dans les aménagements le long de l'avenue Charles de Gaulle pour éviter l'effet « rue canyon ».

Restructurer la trame viaire pour mieux desservir le quartier

- En anticipant les impacts du projet de prolongement de la ligne A sur le plan de circulation du quartier (mutualisation des accès voiture depuis l'avenue Charles de Gaulle notamment).
- En prolongeant la rue de la Paix.
- En créant de nouvelles liaisons est/ouest afin d'offrir des alternatives à l'avenue Charles de Gaulle, améliorer l'accessibilité au pôle d'échange et mieux relier les différentes entités urbaines du quartier.
- En mettant en valeur des liaisons vertes pour les piétons et les cycles assurant un maillage de proximité en lien avec les axes principaux (avenue Charles de Gaulle, rue Firmin Robert...) et venant irriguer les cœurs d'îlots.

Créer une nouvelle offre d'habitat, d'équipements et de services

- En aménageant le pôle d'échange comme un lieu de vie en privilégiant l'implantation des activités commerciales et de services (dans une logique de programmation évolutive) à proximité de la future place publique de la future gare et du terminus de la ligne A (prise en compte de la servitude liée à la canalisation d'Éthylène).
- En constituant une séquence urbaine emblématique, entre le centre des sciences des Moulins de Villancourt et Flottibulle, avec une attention particulière apportée à la programmation (mixité logements, commerces et services).
- En profitant du prolongement de la ligne A pour engager une recomposition urbaine du front de l'avenue Charles de Gaulle matérialisant une entrée plus lisible et valorisante de la ville, et reconnectant le cours Saint-André au quartier de Grand Galet par l'accueil d'une diversité de fonctions (habitat, activités économiques et commerces).

Assurer une silhouette urbaine de transition entre le cours Saint André et les secteurs pavillonnaires situés au nord-ouest de la ville

- En aménageant un traitement qualitatif assurant une transition douce du Cours Saint André au tissu pavillonnaire existant.
- En créant un front urbain structurant au niveau du cours Saint André support d'une silhouette urbaine de grande ampleur, d'une architecture innovante et d'une programmation mixte (habitat et activité).
- En préservant des ouvertures et transparences visuelles (totales ou au-delà du rez) ménageant des vues depuis l'espace public vers le massif du Vercors et du rocher de Comboire.
- En aménageant des espaces végétalisés aux angles de rues dans les secteurs de transition avec le tissu pavillonnaire.
- En favorisant une silhouette urbaine découpée qui garantit pour tous un bon ensoleillement et un accès au paysage géographique ou du quotidien.
- En prévoyant un gabarit de construction cohérent et en rapport avec l'échelle de la rue et les constructions voisines.

Principe d'épannelage des constructions du cours Saint André aux secteurs d'habitat pavillonnaire Coupe schématique d'intention, Agence d'Urbanisme

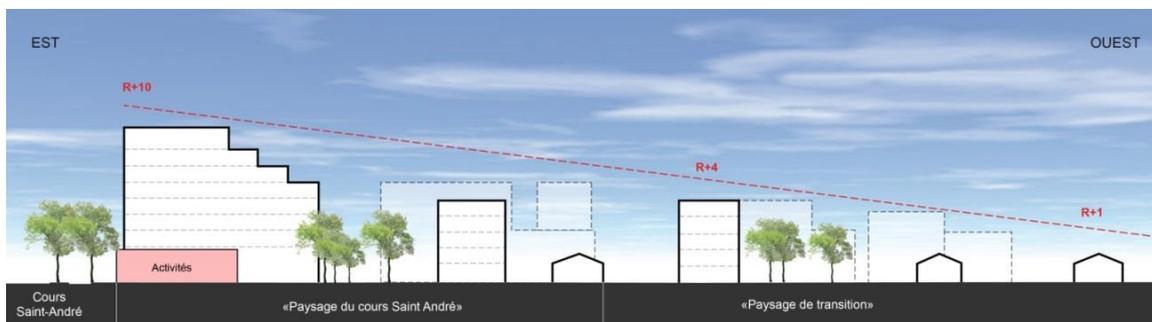


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - ⇄ LIAISONS VERTES / MODES ACTIFS À CRÉER
 - ⇄ VOIES STRUCTURANTES EXISTANTES À REQUALIFIER
 - ⇄ VOIRIES DE DESSERTE LOCALE EXISTANTES
 - ⇄ VOIES DE DESSERTE LOCALE À REQUALIFIER OU À CRÉER
- ARRÊTS DE TRANSPORTS EN COMMUNS
l'Etoile
- HALTE FERROVIAIRE
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - ESPACE PUBLIC URBAIN EXISTANT/ À CRÉER
 - PARCS À CRÉER
 - PARC ET ENTITÉ NATURELLE EXISTANTE
 - TRANSITION PAYSAGÈRE À CRÉER
 - PERMÉABILITÉ VISUELLE AU-DELÀ DU RDC
 - ESPACE VÉGÉTALISÉ AUX ANGLES DES RUES DU TISSU PAVILLONNAIRE
- ELÉMENTS BÂTI**
 - ÎLOT MIXTE DANS SES FONCTIONS
 - PARKING RELAIS / BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL
 - VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
 - DENSIFICATION QUALITATIVE DU PAVILLONNAIRE EXISTANT
 - LINÉAIRE ACTIFS À CONFORTER ET / OU À CRÉER
 - FRONT BÂTI STRUCTURANT BÉNÉFICIAIRE D'UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL SPÉCIFIQUE
 - EQUIPEMENTS EXISTANTS OU À CRÉER
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
 - BÂTI EXISTANT À VALORISER

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UCRU, UC1, UD2, UV
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Oui
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui
Plan des fuseaux d'intensification	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Oui
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Oui

OAP49 – PAPETERIE – ISLES DU DRAC

SITUATION

Une localisation stratégique au carrefour du Grand Sud

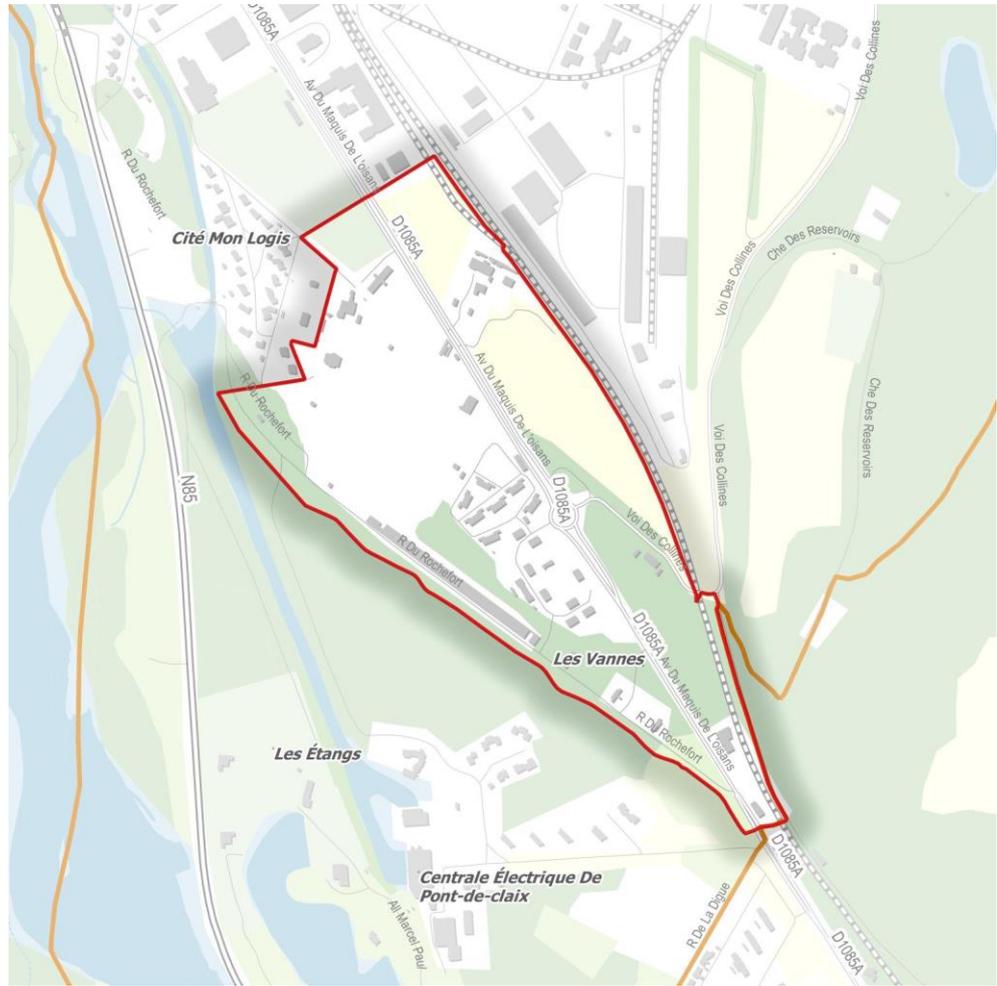
Le secteur des Papeteries est un espace de transition entre la ville dense et le sud de la Métropole. Berceau de l'histoire industrielle de la ville, les Papeteries est un secteur patrimonial et identitaire à enjeu pour la commune.

Situé en entrée sud de ville à proximité du centre-ville, du complexe sportifs des Deux-Ponts et de la ceinture verte, ce secteur bénéficie d'un cadre environnemental et paysager de qualité à valoriser ainsi que d'importantes disponibilités foncières (environ 15 ha). Ce secteur devra à terme conserver une vocation économique en affirmant son caractère artisanal et industriel. Mais il devra également travailler son articulation :

- avec les secteurs résidentiels localisés à proximité en proposant, au « nord-ouest » et au « sud » une offre nouvelle de logements.
- avec le centre-ville de Pont-De-Claix en offrant une diversité d'usages et en confortant le pôle sportif des Deux ponts.

Le secteur des « Papeteries » est concerné par des risques naturels (éboulement, inondation). Le périmètre de l'OAP est également concerné par les canalisations "Transalpes" et l'ensemble des canalisations « Pont de Claix - Jarrie", mais aussi par le PPRT de Pont de Claix (une partie du projet d'aménagement se situe à l'intérieur du zonage réglementaire). De plus, le site de l'ancienne papeterie est un site pollué répertorié dans la base de données "Basol" et proposé au classement SIS (article L125.6 du code de l'environnement).

Le secteur de projet s'inscrit pour partie dans le périmètre de protection éloigné du captage de Rochefort. Les principes de gestion des eaux pluviales seront définis ultérieurement dans le cadre de la conception du projet.



Localisation du site « Papeterie » au Pont-de-Claix. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le site des papeteries est localisé le long de l'avenue du Maquis de l'Oisans, entre le stade, et des ensembles de logements liés à l'activité papetière. De l'autre côté de l'avenue : les terrains faisant face aux papeteries sont destinés à la réalisation d'une zone d'activité économique. La plateforme chimique se situe en deuxième plan, après la voie ferrée. Au sud, l'arrière du site est bordé par des terrains boisés propriété d'EDF, sur lesquelles la ville a un projet d'aménagement d'une ceinture verte.

Ce secteur à forte valeur patrimoniale et historique (berceau de la ville qui s'est historiquement développé du sud vers le nord), avec les premiers quartiers d'habitation liés à l'activité papetière est bordé d'un espace naturel boisé, la porte des Isles du Drac. Ce secteur atypique nécessite une réflexion d'ensemble portant sur les différentes entités qui le composent, afin de garantir la cohérence du projet porté par la ville.



1971 – Usine de Pont de Claix (Isère). Société Aussedat-Pont de Claix

Situé en toute proximité du centre-ville, et à l'entrée sud de la ville et du cœur métropolitain, le secteur des Papeteries dispose d'un potentiel important avec plusieurs espaces en devenir :

- La friche des anciennes Papeteries en réserve foncière (8,4 ha).
- Un terrain au nord du secteur de près de 2 hectares
- Des terrains non bâtis appartenant à deux opérateurs économiques privés dont la vocation économique est affirmée.

Ce secteur s'intègre dans un espace plus vaste, composé de deux autres secteurs en devenir pour lesquels un enjeu d'articulation avec l'opération papeteries est identifié afin de s'inscrire dans un projet de développement global et harmonieux :

- La porte des Isles du Drac, un espace naturel à valoriser en lien avec le développement du site des Papeteries. Son aménagement doit s'inscrire dans une démarche de développement qualitative s'appuyant sur l'identité du site et son caractère de zone humide fragile.
- Le site EDF et la base de loisirs sont aujourd'hui des espaces privatifs mais qui pourrait être valorisé dans le cadre d'un projet de réappropriation des rives du Drac.

- **Un espace atypique** au sein de la commune qui bénéficie d'une situation avantageuse au regard des faibles nuisances, proximité d'un vaste espace naturel valorisable, importantes disponibilités foncières, etc...
- **Un rôle de porte d'entrée au sud de la ville et du cœur métropolitain à valoriser.**
- **Une volonté communale** de s'inscrire dans une démarche de développement qualitative s'appuyant sur l'identité du site et jouant le rôle de « porte sud » du cœur métropolitain.
- **Un patrimoine bâti à préserver** : l'ensemble des bâtiments industriels du site des anciennes papeteries ont été démolis, hormis un hangar considéré comme facilement réutilisable pour un usage économique. Certains bâtiments dont l'intérêt patrimonial justifie leur conservation seront dans la mesure du possible, préservés et reconvertis : le bâtiment en long, emblématique de l'activité papetière situé au bord de la digue de la Marcelline, ainsi que les maisons de maître. Une partie du mur d'enceinte le long de l'avenue fait également partie de ce patrimoine à préserver.

Analyse de l'intérêt écologique et de la biodiversité du site :

- Le site bénéficie d'un diagnostic écologique détaillé visant à l'analyse des espèces protégées et des espaces d'intérêt écologique (réalisation SETIS, novembre 2019) avec un cycle complet d'inventaires faune/ flore/ habitats mené de mars 2017 à septembre 2017. Dans ce cadre des espèces protégées animales et végétales ont été identifiées sur le site. Elles font l'objet de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des effets du projet.
- Au regard des éléments de connaissance de la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLUI, ni réservoirs de biodiversité, ni corridors écologiques d'échelle métropolitaine ne sont présents sur le site en lui-même.
- Le site est toutefois situé en proximité d'espaces d'intérêt écologique d'échelle métropolitaine :
 - Il est bordé, sur sa partie Sud-Ouest, par une zone humide (en contact direct) puis, de manière plus éloignée par le vaste réservoir de biodiversité de la Réserve Naturelle Régionale (RNR) des Isles du Drac
 - Sur sa partie Est, il vient en interface avec les boisements de versant (Bois de Marcellin) qui constituent un corridor écologique d'échelle métropolitaine (portant sur l'ensemble de la Frange verte)
- Les boisements présents sur la partie Sud du site constituent de plus un support écologique d'une trame verte locale (ou ceinture verte) mettant en connexion le réservoir de biodiversité des Isles du Drac avec le Bois de Marcellin.

Les principes d'aménagement

Le secteur des Papeteries se compose de 3 sous-secteurs dont la programmation et les temporalités d'aménagement pourront être différentes mais qui devront s'intégrer dans un projet d'ensemble afin d'en garantir la cohérence :

- La ZA Sud, située à l'est de l'avenue du Maquis de l'Oisans, a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et de formation.
- La partie nord pourra accueillir une programmation économique plus diversifiée (services, formation...) ou des équipements sportifs. Cela permettra de constituer une transition qualitative entre le centre-ville et les zones dédiées à de l'activité économique productive et artisanale tout en valorisant le pôle sportif des Deux Ponts.
- Le site des anciennes Papeteries, dont les activités ont cessé en 2008, doit être considéré comme un espace à haut potentiel. Il sera le support privilégié d'un projet à inventer autour de la valorisation de son histoire singulière, ainsi que de son patrimoine bâti. Une attention particulière sera portée au maintien de sa vocation économique tout en assurant une transition douce avec les secteurs pavillonnaires situés de part et d'autre du site.
- À l'articulation entre les deux secteurs, un pôle de service et de restauration sera créé.

L'avenue du Maquis de l'Oisans doit jouer un rôle fédérateur et structurant de ces différentes composantes marquant à travers différentes séquences urbaines l'entrée sud de la ville. Une attention particulière est attendue sur le traitement qualitatif de ses rives et sur la prise en compte de tous les modes de déplacements.



ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
-  CANAUX / TORRENT / RUISSEAU / RIVIÈRE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER

-  ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE COHÉRENT
(grande propriété entourée de parc, corps de ferme, etc.)
-  BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ
(grange, bâtisse, etc.)

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
-  COURS D'EAU RECONNUS POUR LEUR INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

-  vers Grenoble
-  PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Redéfinir l'ambiance urbaine de l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de lui redonner une qualité urbaine d'entrée de ville

- En requalifiant l'avenue jusqu'au centre-ville avec un profil plus urbain et apaisé permettant d'intégrer les nouvelles fonctions d'entrée de ville.
- En redonnant davantage de place aux modes actifs : préserver une emprise de l'axe nécessaire à l'insertion de l'axe CHRONO vélo, et créer des cheminements piétons continus et sécurisés.
- En garantissant la fluidité et la lisibilité de l'axe en limitant les points d'accroche sur l'avenue du Maquis de l'Oisans pour l'accès des véhicules (poids lourds et voitures particulières).
- En organisant les accès à la ZA Sud, au même niveau que les accès prévus pour les Papeteries (carrefour simplifié) et permettre la desserte interne des futurs lots.
- En créant un rôle d'axe « vitrine » de l'avenue du Maquis de l'Oisans par un traitement paysager et architectural qualitatif des rives notamment par l'implantation d'un alignement d'arbre de haute tige sur la partie Est de l'avenue.

Mettre en valeur l'identité des anciennes Papeteries et son patrimoine bâti

- En intégrant le patrimoine bâti préservé dans le fonctionnement futur du site afin de mettre en lumière l'histoire industrielle historique des anciennes Papeteries du Pont-de-Claix :
 - En réhabilitant le château en logement dans le cadre d'une opération d'ensemble,
 - En réutilisant la grande halle existante, située en zone inconstructible, pour accueillir de l'activité industrielle,
 - En préservant la halle Marcelline,
 - En conservant le mur en pierre patrimonial le long de l'avenue du Maquis de l'Oisans.

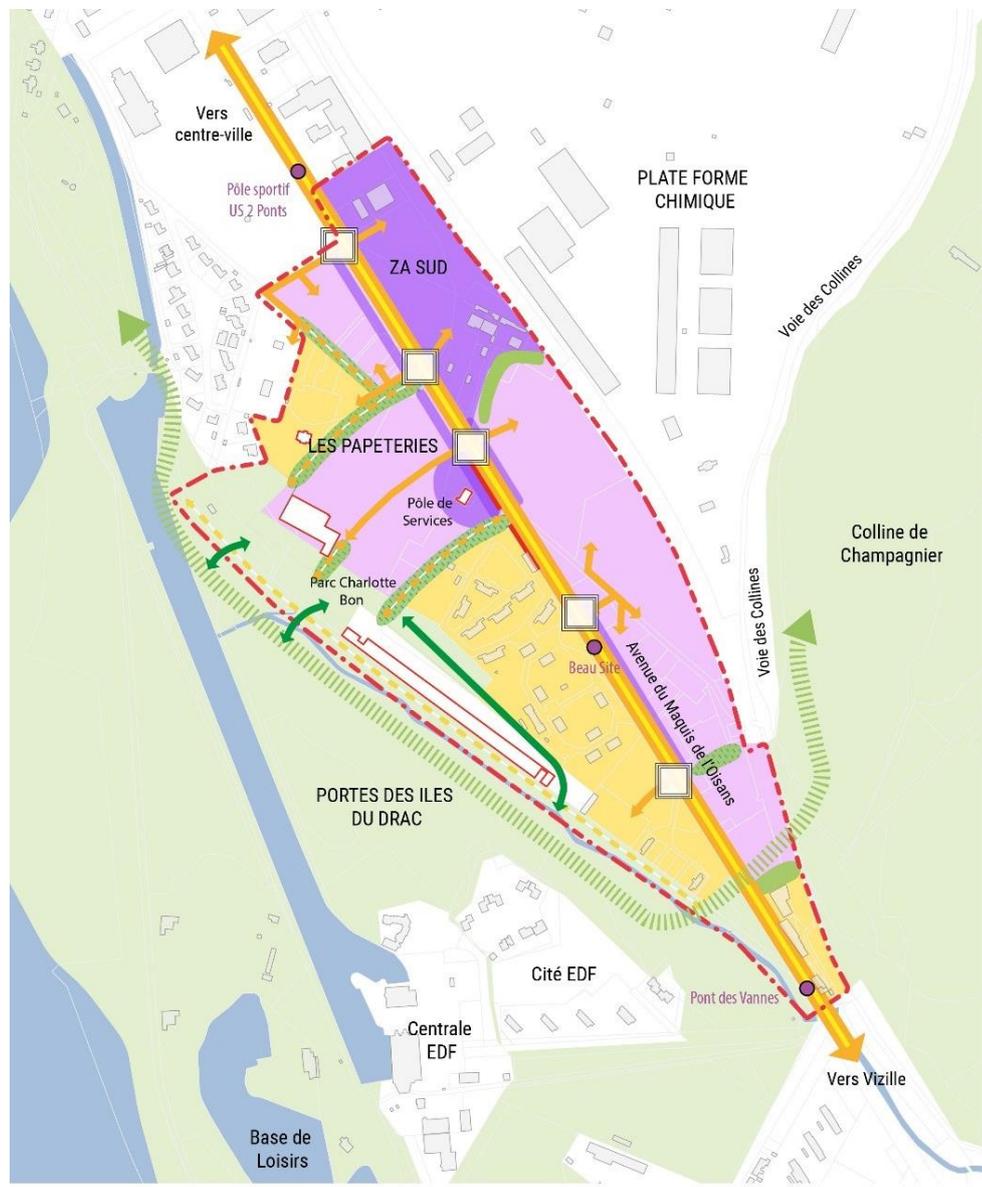
Offrir une mixité fonctionnelle du secteur en créant une offre de nouveaux logements et en confortant le pôle sportif des Deux Ponts.

- En assurant une offre de logements en continuité des quartiers existants. Cette opération viendra marquer une transition entre le quartier Mon Logis et la future zone d'activités.
- En densifiant de façon modérée, les franges des quartiers Belledonne et Beausite.
- En créant une transition douce entre les logements existants, tout en préservant les vues sur les éléments patrimoniaux et sur le grand paysage.
- En renforçant le pôle d'équipements sportifs des Deux Ponts et en accueillant des services associés aux activités sportives.
- En travaillant la transition entre le centre-ville et la zone d'activités Sud avec une programmation économique plus diversifiée (formation, services...) sur la partie nord du secteur de projet.

Valoriser les qualités paysagères et améliorer la gestion environnementale du site

- En créant un parc linéaire (Parc Charlotte Bon) sous la forme d'une frange naturelle le long de la digue Marcelline. Cet aménagement assurera la liaison écologique entre le plateau de Champagnier et la réserve de biodiversité du Drac et participera à la valorisation de la ceinture verte du Pont-de-Claix.
- En assurant une cohérence globale du site à travers une structure paysagère forte prévoyant la création de venelles vertes transversales garantissant la perméabilité de l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de faciliter les franchissements par les modes actifs. Ces aménagements permettront de recréer des échanges Est-Ouest et notamment d'assurer l'articulation de la ZA Sud avec le site des Papeteries.
- En créant des noues paysagères permettant le bon fonctionnement du secteur des Papeteries notamment en collectant des eaux de pluie de la zone d'activités.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
 - BÂTI EXISTANT À VALORISER
 - MUR EXISTANT À VALORISER
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
 - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Guichards
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - LIAISONS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER (VENELLE)
 - AVENUE URBAINE STRUCTURANTE À REQUALIFIER : ESPACES PUBLICS, CHRONOVÉLO
 - PRINCIPE DE VOIE ET / OU PRINCIPE D'ACCÈS TOUS MODÈS À CRÉER OU À REQUALIFIER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- TRAME VÉGÉTALE ET ESPACES NATURELS À VALORISER
- TRAME VERTE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE DU PROJET
- TRAME BLEU (PRINCIPE DE GESTION DES ÉCOULEMENTS)
- CEINTURE VERTE À METTRE EN VALEUR
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER OU À REQUALIFIER
- STRUCTURATION DE LA RUE PAR LE BÂTI ET/OU PAR LA VÉGÉTATION
- ↔ ENJEU DES CONNEXIONS VERTES

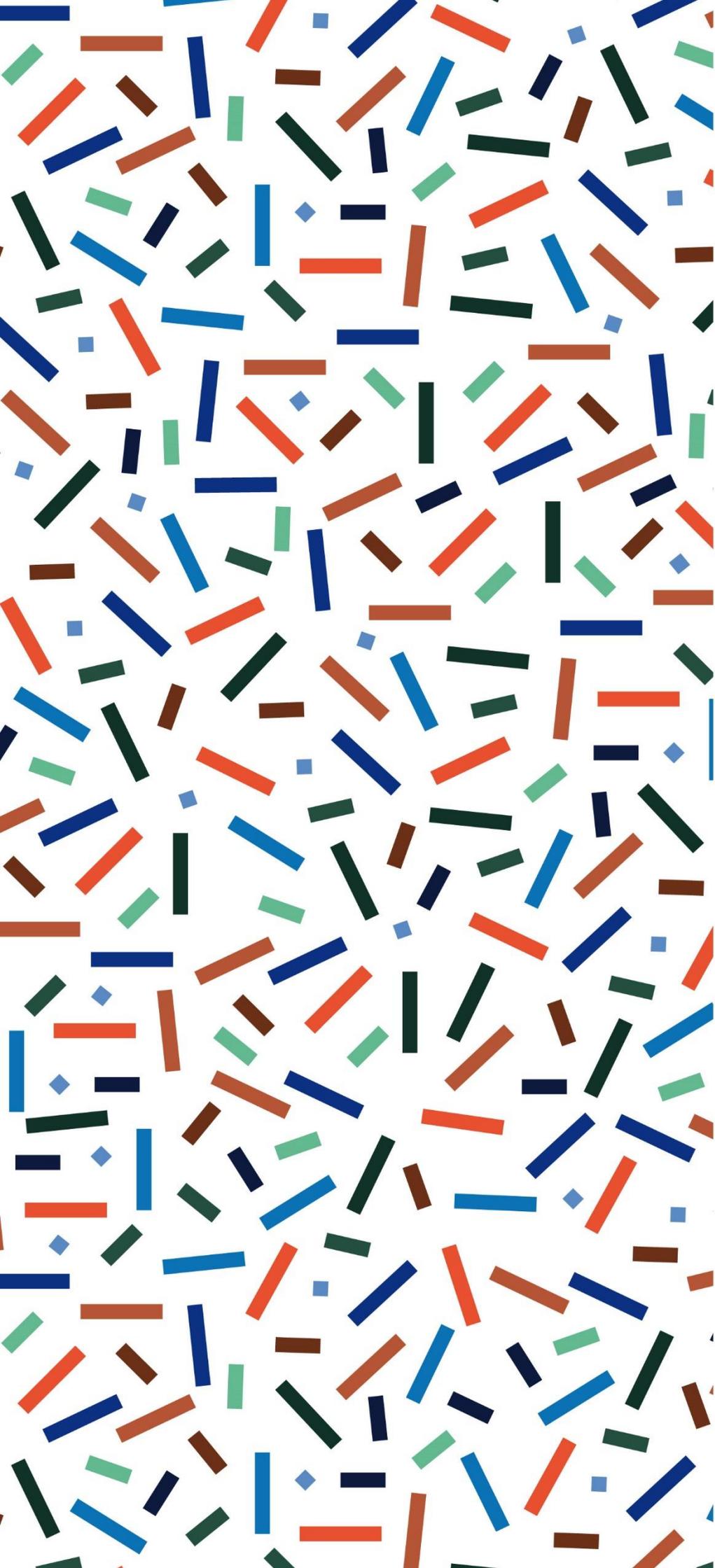
PRINCIPALES VOCATIONS

- ESPACES ÉCONOMIQUES DEDIEÉS
- ESPACES DEDIEÉS À L'HABITAT
- PÔLE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC3, UD2, UE1, UE3z, UE3, AUE1, UV
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Oui
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	S3
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » et « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Fond de vallée d'activité »
Atlas des emplacements réservés	Non





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