



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# OAP SECTORIELLES

VOLUME 3



# 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 3 (SUR 4)

INTRODUCTION	2
<b>21_ QUAIX-EN-CHARTREUSE</b>	<b>5</b>
OAP50 – LE MAS	6
OAP51 – COMBE BLANCHE	12
OAP52 – LE CHATEAU	19
<b>22_ SAINT-BARTHÉLÉMY-DE-SÉCHILLENNE</b>	<b>25</b>
OAP53 – SOUS LE VILLAGE 1	26
OAP54 – SOUS LE VILLAGE 2	31
<b>23_ SAINT-ÉGREVE</b>	<b>37</b>
OAP55 – CHARMETTES	38
OAP56 – QUARTIER GARE	44
OAP57 – CHAMPAVIOTTE	51
OAP58 – SICO	57
OAP59 – PONT-DE-VENCE	63
OAP60 – HAUT MONTA	69
OAP108 – CŒUR DE CHAMPAVIOTTE	75
OAP109 – ANCIENNE BRASSERIE	84
OAP110 – 21 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	94
<b>24_ SAINT-GEORGES-DE-COMMIERS</b>	<b>101</b>
OAP62 – LES CÔTES DE GLAISE	102
OAP64 – BAS DE SURVILLE	109
<b>25_ SAINT-MARTIN-D'HÈRES</b>	<b>117</b>
OAP65 – SECTION CENTRALE DE L'AVENUE GABRIEL PÉRI – ZA DES GLAIRONS	118
OAP 66 - RIVAL	126
OAP67 – ALLOVES	132
OAP68 – GUICHARD	139
<b>26_ SAINT-MARTIN-LE-VINOUX</b>	<b>145</b>
OAP26 – ESPLANADE	146

**27\_ SAINT-PAUL-DE-VARCES**

OAP69 – LE VILLAREY

**159**

160

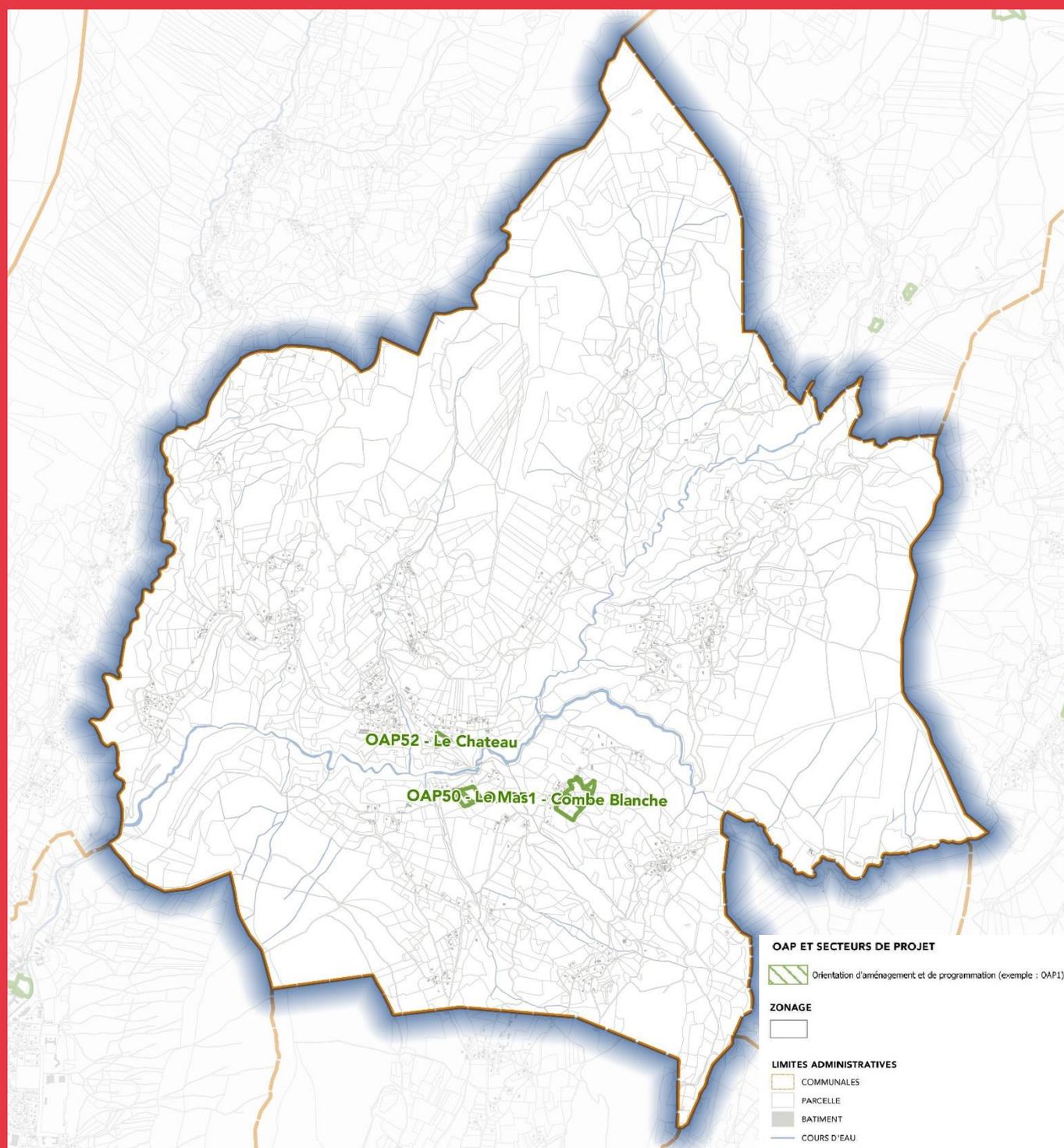
**28\_ SAINT-PIERRE-DE-MÉSAGE**

OAP70 – LE VILLAGE

**167**

168

# 21 \_QUAIX-EN- CHARTREUSE

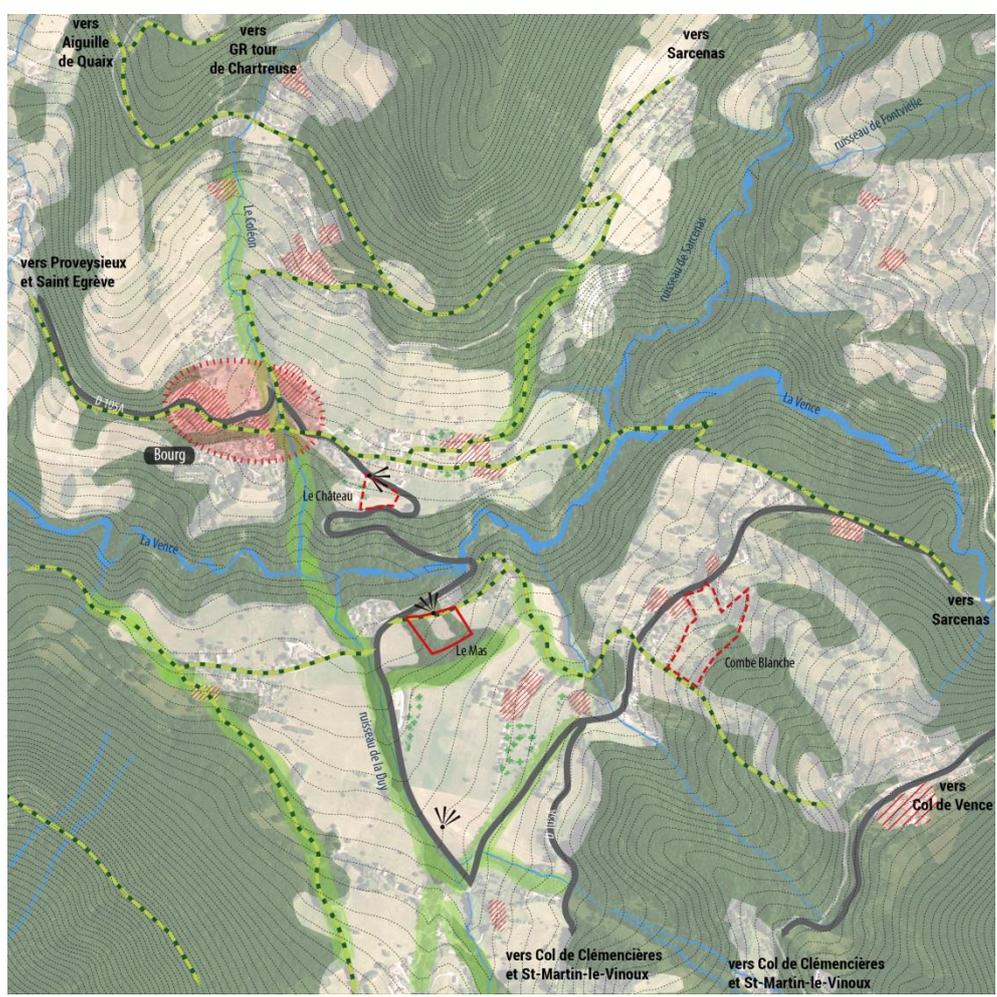


# OAP50 – LE MAS

## SITUATION

Le site « Le Mas » (1,03 ha) se trouve en limite d'espace agricole, naturel et bâti et s'insère dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, sillonné par des ruisseaux, des haies structurantes associées à des chemins et par des reliquats de vergers.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur l'intégration du projet dans le paysage de bocage montagnard de la commune et sur la constitution d'une lisière avec l'espace naturel.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL ET D'ESPACE BÂTI	INSÉRÉ DANS UN BOCAGE MONTAGNARD OUVERT	À PROXIMITÉ DU BOURG ET DES AXES STRUCTURANTS
SECTEUR D'OAP « LE MAS »	POINT DE VUE OUVERT	CENTRE BOURG
AUTRE SECTEUR D'OAP	RUISSEAU DE MONTAGNE	AXE VIAIRE STRUCTURANT
NOYAU BÂTI HISTORIQUE	HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE	ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES STRUCTURANTS
ESPACE BOISÉ	RELIQUATS DE VERGERS	

Localisation du site « Le Mas » à Quaix-en-Chartreuse. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site positionné à l'articulation entre espaces agricoles, naturels, et bâtis**
  - Le site est localisé sur le plateau agricole du hameau du Mas, au sud de la combe boisée de la Vence, en continuité d'une grappe d'habitations au tissu bâti diffus et à proximité du château de Vence.
  - Il correspond à une friche agricole située au pied d'une butte, recouverte par un taillis d'arbres dense. La frange sud de ce boisement possède un intérêt car elle souligne la ligne de crête de la butte et fait partie à ce titre des lignes de végétation qui structurent le paysage.
  
- **Un site peu visible depuis ses abords immédiats, néanmoins très visible depuis les espaces naturels et les hameaux de la commune**
  - De par sa situation en surplomb de la route, le site n'est pas visible depuis le bourg et il se découvre progressivement depuis la route lorsque depuis sud.
  - Les taillis d'arbres qui bordent le site à l'ouest et à l'est forment un écran visuel et masquent sa visibilité depuis ses abords immédiats et depuis la route de Clémencières (D105A).
  - Du fait de sa situation sur un coteau, le site entretient des rapports de covisibilité avec les espaces agricoles et naturels qui l'entourent et avec le bourg et les hameaux du Château et des Mélatte, et présente un impact visuel certain dans le paysage de la commune.
  
- **Desserte et accessibilité du site**
  - Le site est accessible depuis la (D105A) par une route étroite, le chemin du Mas. Un emplacement réservé est prévu au niveau du carrefour notamment pour améliorer la visibilité du tourne-à-gauche.
  - Il se trouve à proximité de l'arrêt de bus « Centre Aéré » desservi par la ligne Quaix/Saint-Égrève, des équipements de loisirs de la commune (centre de loisirs des Scilles du Néron et Domaine de Vence), et de la station d'épuration.
  
- **Réseaux**
  - Le site se trouve en secteur d'assainissement individuel. Son raccordement au réseau collectif n'est pas envisagé.



# ANALYSE DE SITE



UN SITE CEINTURÉ DE TAILLIS  
 PEU VISIBLE DEPUIS SES ABORDS

- BOISEMENT DENSE
- LIGNE DE CRÊTE
- OUVERTURE VISUELLE
- RUPTURE DE PENTE
- RELIEF
- POINT DE VUE SUR LE SITE DEPUIS LA D105A

MAIS VISIBLE DEPUIS LES  
 DIFFÉRENTS HAMEAUX ET  
 ESPACES NATURELS DU VILLAGE

- POINT DE VUE LOINTAIN SUR LE SITE
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

INSÉRÉ DANS UN PAYSAGE DE  
 BOCAGE MONTAGNARD

- AMBIANCE PAYSAGÈRE DE MONTAGNE PASTORALE
- HAIE ARBORÉE STRUCTURANTE
- ITINÉRAIRE PIÉTON DE PROMENADE
- RUISSEAU ET SA RIPISYLVE

- PATRIMOINE BÂTI RÉPERTORIÉ
- BÂTI RURAL (GRANGE, BÂTISSSE, CORPS DE FERME)
- ARBRES FRUITIERS, RELIQUATS DE VERGERS
- JARDINS POTAGERS

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Insérer le projet dans le paysage de bocage montagnard de la commune et des balcons de Chartreuse

- Le parti d'aménagement du site cherchera à prolonger l'ambiance de bocage montagnard dans lequel il s'insère, en créant une continuité éco-paysagère avec les espaces naturels et agricoles qui le bordent.
- Le projet pourra être associé à un éclaircissement du taillis qui le borde, résultant de l'état de friche agricole du terrain, dans le but de souligner les lignes structurantes du paysage du plateau. Une haie arborée pourra ainsi être reconstituée à la frange sud du boisement existant, le long de la ligne de crête.
- Compte tenu de la visibilité importante du site depuis l'ensemble des hameaux et des espaces naturels de la commune, l'architecture des constructions nouvelles sera de nature à se fondre dans le paysage. La simplicité des volumes et des gabarits, le maintien de porosités visuelles entre les constructions et l'emploi de matériaux naturels (parement bois, enduits à la chaux, couverture en tuiles ou végétalisées) sera recherché.
- Les vues sur le grand paysage depuis le site sont à préserver et à valoriser.

### ▪ Redonner une visibilité au site depuis ses abords immédiats

- Le taillis d'arbres enserrant le site sera éclairci dans le but de rendre le site visible depuis la route de Clémencières (D105A).
- Les haies existantes en limites est et ouest seront reconstituées, par le biais d'ouvertures ponctuelles dans le taillis existant, afin de laisser de filtrer des vues sur les constructions nouvelles.
- Les constructions respecteront un principe d'implantation en coulisses, offrant des profondeurs de champ visuelles depuis la route. Les espaces de retraits seront végétalisés.
- Le maillage piéton existant autour du site pourra être conforté par l'association d'un chemin à la haie structurante mise en valeur par l'éclaircissement du taillis.

### ▪ Adapter le projet au caractère naturel du site

- Le projet veillera à développer l'aspect naturel des espaces extérieurs par le prolongement de la végétation existante sur le site.
- L'arrière du tènement sera défriché afin de libérer de l'espace autour des constructions et pour limiter les masques solaires au sud. Une lisière végétale intégrant des strates végétales intermédiaires sera à reconstituer à cet endroit pour traiter la transition entre la zone d'activité et l'espace boisé.
- Le talus existant en limite nord, le long du chemin du Mas, sera préservé.
- L'accès au site se fera à niveau, sans terrassements visibles et sans ouvrage routiers ostentatoires.
- Les constructions nouvelles s'implanteront en recul par rapport au chemin du Mas, afin de préserver le talus existant et pour limiter leur impact visuel depuis les constructions voisines.
- La desserte interne du site se fera par une voie centrale adossée à une noue paysagère. Les entrées et accès aux aires de stationnements seront implantées au plus proche de la rue et accompagnées d'une végétation multi strate afin de minimiser leur impact visuel.
- Le stationnement sera mutualisé et fractionné en poches séparées.
- Si une clôture est nécessaire, le projet veillera à assurer une transparence visuelle sur l'espace naturel.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE ET AVEC LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
- TAILLIS EXISTANT À ÉCLAIRCIR
- HAIE STRUCTURANTE À RECONSTITUER SOULIGNANT LA LIGNE DE CRÊTE
- LISIÈRE AVEC TAILLIS À RECONSTITUER
- RUPTURE DE PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- ACCÈS VÉHICULES UNIQUE À CRÉER SANS TERRASSEMENT VISIBLE
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## DONNER UNE VISIBILITÉ AU PROJET

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PERMETTANT DES PROFONDEURS DE CHAMPS VISUELLES À RESPECTER
- HAIE D'ARBRES À RECONSTITUER DANS TAILLIS ÉCLAIRCIS
- PRINCIPE DE TRANSPARENCE VISUELLE À GARANTIR
- POINT DE VUE SUR SECTEUR DE PROJET À VALORISER

## INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU

- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (NOUVEAU PAYSAGÈRE À CRÉER)

## LE CONNECTER AU MAILLAGE PIÉTON DU HAMEAU

- CONTINUITÉ PIÉTONNE AVEC SENTIER ASSOCIÉ À HAIE BOCAGÈRE À VALORISER
- SENTIER ADOSSÉ À HAIE STRUCTURANTE À CRÉER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

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

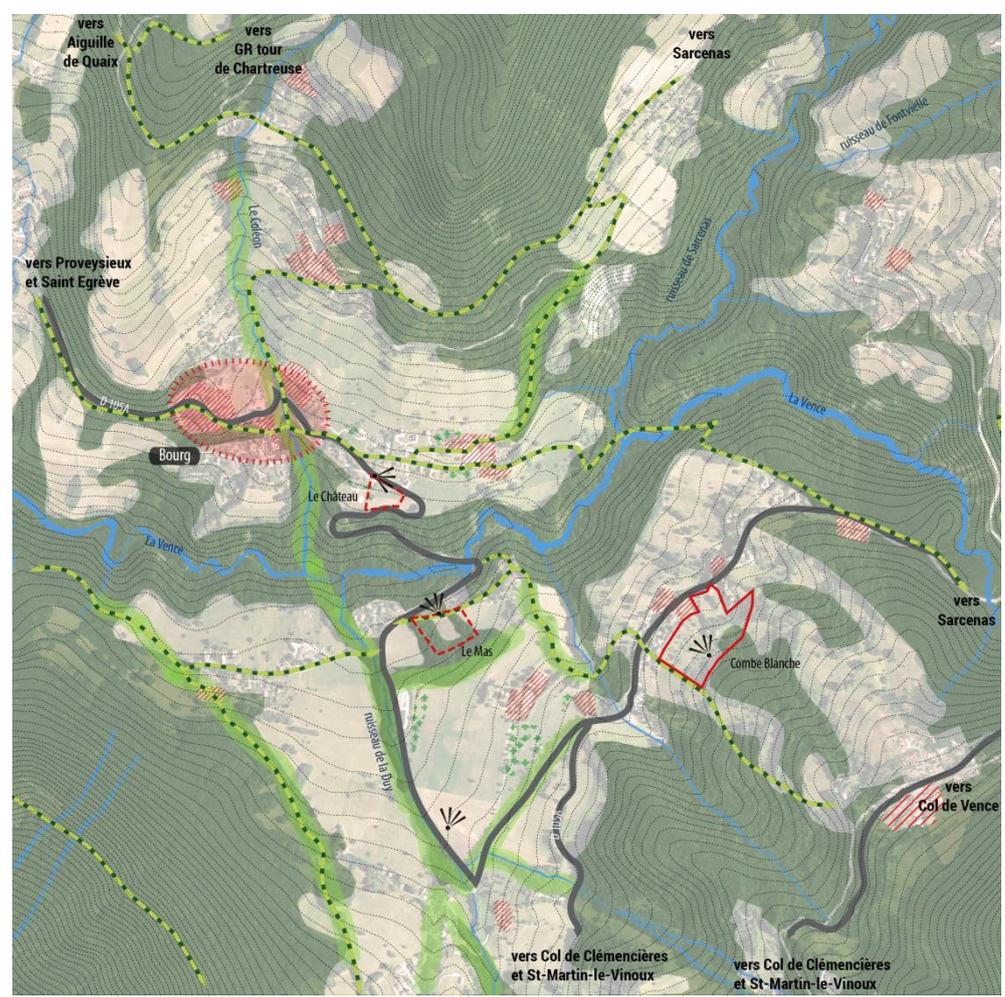
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUE1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP51 – COMBE BLANCHE

## SITUATION

Positionné en surplomb du hameau des Mélattes, en lisière d'espace naturel, le site « Combe-Blanche » (2,86 ha) possède une forte visibilité. Il s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, marquée par un espace ouvert et vallonné, structuré par des haies bocagères associées à des ruisseaux de montagne et à des sentiers piétons.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur l'intégration des constructions nouvelles dans la structure bâtie du hameau et sur l'insertion du projet dans le paysage de bocage montagnard.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL ET D'ESPACE BÂTI	INSÉRÉ DANS UN BOCAGE MONTAGNARD OUVERT	JALONNANT LE MAILLAGE PIÉTON DE LA COMMUNE
SECTEUR D'OAP «COMBE BLANCHE»	POINT DE VUE OUVERT SUR LES HAMEAUX DU VILLAGE ET SUR LES SOMMETS	CENTRE BOURG
AUTRE SECTEUR D'OAP	RUISSEAU DE MONTAGNE	AXE VIAIRE STRUCTURANT
NOYAU BÂTI HISTORIQUE	HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE	ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES STRUCTURANTS
ESPACE BOISÉ		

Localisation du site « Combe Blanche » à Quaix-en-Chartreuse. Grenoble-Alpes

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site positionné à l'articulation entre espace naturel et espace bâti, en position de co-visibilité

- Positionné en promontoire sur le hameau des Mélattes, sur un coteau dominant le village, le site offre des vues panoramiques sur les sommets du Néron, de l'Aiguille de Quaix, de la Pinéa et sur le Château. A l'inverse, le site est visible depuis le centre bourg.
- Le terrain correspond à une prairie en pente, avec quelques haies qui se développent depuis la route de Clémencières (D 57) jusqu'à la lisière boisée. Il se trouve bordé et traversé par deux talwegs, supports naturels d'écoulements d'eau. Des enjeux naturalistes, liés à la présence de coteaux et pelouses secs sont identifiés sur sa partie sud.

### ▪ Un site aux motifs paysagers ruraux de bocage montagnard

- Le site de projet comporte en son centre une vieille bâtisse et une grange, associées à une haie d'arbres accompagnant les constructions et soulignant le profil du terrain.
- Il s'inscrit dans le prolongement du hameau des Mélattes, au tissu bâti aéré composé de maisons, d'exploitations agricoles et d'éléments de patrimoine bâti vernaculaire (bâtisses, corps de fermes, granges) organisées en aval et en amont de la route de Clémencières. Les constructions les plus anciennes du hameau, regroupées et implantées en accroche sur la voie, perpendiculairement à la pente, présentent des qualités urbaines car elles conservent une porosité visuelle sur le grand paysage entre le bâti. A contrario, les constructions nouvelles du hameau, par leurs volumes et leur implantation, respectent beaucoup moins l'insertion dans la pente et dans le paysage, et possèdent pour certaines un impact visuel dans le hameau (cas des maisons limitrophes à l'est du site).
- La route de Clémencières, sur cette séquence, tient lieu de belvédère. Elle offre des fenêtres visuelles sur le paysage et sur les massifs environnants et une vue en contreplongée sur le site de projet.
- Le site est jalonné par le réseau de sentiers de promenades de la commune. Il est traversé par un chemin communal de portée historique (apparaissant sur le cadastre Napoléonien) menant au hameau de la Frette, aujourd'hui abandonné.

### ▪ Un site contraint par des risques de glissement de terrain et de ruissellement sur versant

- Un aléa faible de glissement de terrain (G1) concerne la totalité du tènement. Un aléa moyen (G2c) impacte ses extrémités nord-est et sud-est.
- Des aléas moyens (V2) à très fort (V4) de ruissellements sur versant sont associés au talweg traversant le site dans sa partie nord et au chemin bordant sa limite sud.

- **Accessibilité et desserte du site**

- Il n'existe actuellement pas de voirie desservant le cœur du site. Un emplacement réservé est prévu à cet effet. Le site se trouve à 200m de l'arrêt de bus « Roudier » desservi par la ligne Quaix/Saint-Égrève.
- Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont présents sous la D57. Le transformateur du hameau a été redimensionné.



1/1' -Vue sur le site depuis la route de Clémencières 2-Vue le grand paysage depuis le site 3- Prairie et haie 4- Grange existante sur le site  
 Sources photos 2, 3, 4 : étude complémentaire TVB / LPO Isère, Gentiana

## ANALYSE DE SITE



### UN SITE POSITIONNÉ EN PROMONTOIRE SUR LE HAMEAU DES MÉLATTES

- POINT DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE DEPUIS LE SITE
- NOYAU HISTORIQUE DU HAMEAU : BÂTISSÉS, FERMES IMPLANTÉES PERPENDICULAIREMENT À LA PENTE
- CONSTRUCTIONS EN CONTACT AVEC LA ROUTE
- POROSITÉ VISUELLE ENTRE LE BÂTI SUR LE GRAND PAYSAGE
- MAISONS RÉCENTES IMPLANTÉES PARALLÈLEMENT À LA PENTE
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### AUX MOTIFS PAYSAGERS DE BOCAGE MONTAGNARD

- ESPACE BOISÉ
- RUISSEAUX DE MONTAGNE
- HAIES BOCAGÈRES STRUCTURANTES
- SENTIERS DE PROMENADE EXISTANTS
- CHEMIN COMMUNAL HISTORIQUE OUBLIÉ
- PELOUSES ET COTEAUX SECS IDENTIFIÉS
- PELOUSE SÈCHE À ENJEU NATURALISTE IDENTIFIÉE

- ARBRES D'ACCOMPAGNEMENT DU BÂTI VERNACULAIRE AGRICOLE
- GRANGE ET MAISON EN RUINE EXISTANTES
- RELIEF

### CONTRAIINT PAR DES RISQUES

- LIMITE D'ALÉA MOYEN DE GLISSEMENT DE TERRAIN
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie du terrain

- Les constructions nouvelles s'implanteront en partie basse du terrain, dans la continuité de l'enveloppe bâtie du hameau, et à proximité de la voie de desserte, afin de limiter le linéaire de voirie.
- Le projet pourra présenter des formes bâties groupées ou accolées. Elles rappelleront, dans leur implantation et leur organisation, la composition historique du hameau des Mélattes.
- Les constructions nouvelles posséderont des volumes simples et compacts surmontés de faîtages orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes et dont l'impact visuel est avéré.
- Leur implantation ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage et préservant des vues pour les constructions situées en amont.
- Les constructions pouvant être réalisées sur les fonds de parcelles des maisons existantes, situés en bordure ouest du site, devront s'implanter perpendiculairement à la pente et en accroche sur la voie de desserte, et garantiront un principe de porosité visuelle.
- L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée à deux opérations d'aménagement d'ensemble correspondant à deux tranches. La première tranche est liée à la réalisation de la première phase de la voirie. La deuxième tranche située sur la partie haute du terrain est conditionnée à réalisation de la deuxième phase de la voirie et devra prendre en compte l'impact sur la prairie sèche identifiée, et les transparences visuelles sur le grand paysage entre le bâti existant.

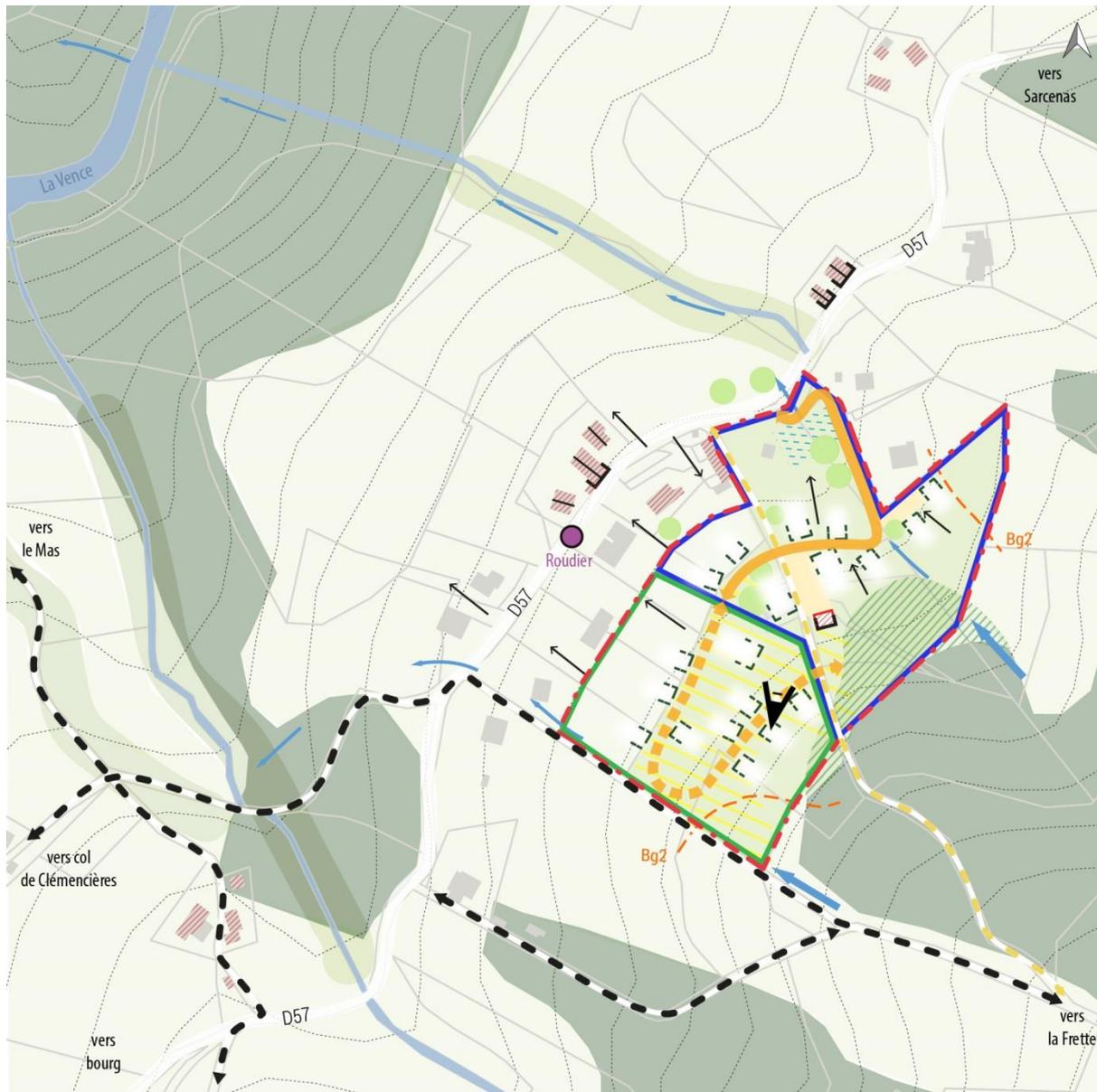
### ▪ Prendre en compte les risques et l'insertion du projet dans son cadre naturel

- Un espace de transition non bâti avec l'espace boisé situé en partie haute du site sera ménagé, constituant la limite de l'urbanisation du hameau. Le boisement pourra être éclairci, afin de veiller au bon apport solaire des constructions.
- L'interface entre le site et l'espace naturel en limite sud sera traitée par la mise en valeur du chemin le reliant au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de Chartreuse.
- La partie basse du terrain, concernée par des risques de ruissellement, pourra accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Le tracé de la voie de desserte interne devra prendre en compte les risques de glissement de terrain.

### ▪ Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard

- Le bâtiment de la grange pourra être conservé et réhabilité.
- Les constructions nouvelles pourront être regroupées en cœur de site autour de la grange réhabilitée et d'une courée, implantée en accroche sur la route, contribuant à la mise en valeur de la grange. Elles pourront présenter un caractère plus dense à cet endroit.
- L'accès aux constructions et le stationnement des véhicules se feront en bordure de la voie de desserte interne du site, et au niveau de la courée, dont l'aménagement fera écho au caractère rural du site.
- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, l'emploi de matériaux naturels et rustiques et la présence de murs de façade enduits.
- La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, de végétaux et d'éléments évoquant les haies bocagères et les jardins de montagne.
- Les arbres d'accompagnement du bâti vernaculaire présents sur le site seront conservés, dans la mesure du possible.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## INSCRIRE LE PROJET DANS LA SILHOUETTE DU HAMEAU ET DANS LE PAYSAGE DU COTEAU

- A** VUE DEPUIS LE SITE SUR LE GRAND PAYSAGE À VALORISER
- PRINCIPE DE POROSITÉ VISUELLE À PERMETTRE
- NOYAUX BÂTIS ANCIENS DE MAISONS IMPLANTÉES PERPENDICULAIREMENT À LA PENTE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE AVEC UN POINT DE CONTACT AVEC LA VOIE À TRADUIRE
- BOISEMENT À ÉCLAIRCIR SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## COMPOSER AVEC DES MOTIFS PAYSAGERS CHAMPÊTRES

- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
- PROLONGEMENT ÉVENTUEL DE LA VOIE À ÉTUDIER
- TRANCHE 1
- TRANCHE 2
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- SENTIER PIÉTON HISTORIQUE À VALORISER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- GRANGE À VALORISER (VOLUME ET FAÇADES À RENOVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ)
- ARBRES D'ACCOMPAGNEMENT DU BÂTI VERNACULAIRE EXISTANTS À VALORISER
- PRINCIPE DE COURÉE ASSOCIÉE ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT À CRÉER
- RUISSEAU
- RELIEF

## PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES ENJEUX NATURALISTES DU SITE

- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- LIMITE D'ALÉA MOYEN DE GLISSEMENT DE TERRAIN
- PELOUSE SÈCHE À VALORISER

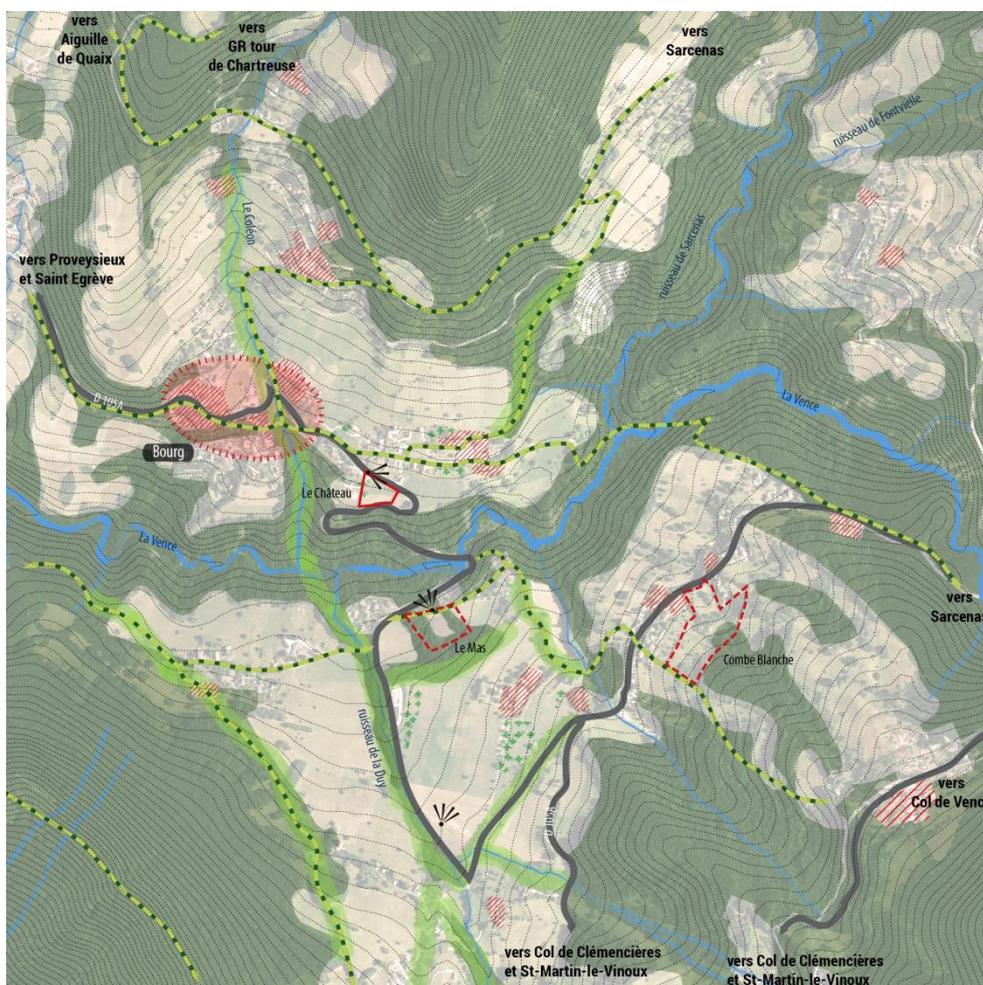
## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	1AUD3, 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	Non
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 « Balcons de Chartreuse »
Atlas des emplacements réservés	Oui (voirie)

# OAP52 – LE CHATEAU

## SITUATION

Positionné en entrée de village, en lisière d'espace naturel, agricole, et bâti, le site « Le Château » (4 820 m<sup>2</sup>) possède une forte visibilité. Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur l'intégration des constructions nouvelles dans la structure bâtie aérée du hameau, sur l'insertion du projet dans le paysage de bocage montagnard et sur la préservation des vues proches et lointaines existantes depuis la route belvédère.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET D'ESPACE BÂTI

- SECTEUR D'OAP «LE CHÂTEAU»
- AUTRE SECTEUR D'OAP
- NOYAU BÂTI HISTORIQUE
- ESPACE BOISÉ

INSÉRÉ DANS UN PAYSAGE OUVERT DE BOCAGE MONTAGNARD

- ✦ POINT DE VUE LOINTAIN SUR LES HAMEAUX DU VILLAGE ET SUR LES SOMMETS
- La Vence RUISSEAU DE MONTAGNE
- HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
- RELIQUATS DE VERGERS

À PROXIMITÉ DU BOURG ET DES AXES STRUCTURANTS

- ✦ CENTRE BOURG
- ➔ AXE STRUCTURANT ROUTE «BELVÈDÈRE»
- ➔ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES STRUCTURANTS

Localisation du site « Le Château » à Quaix-en-Chartreuse. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site caractérisé par des motifs paysagers de bocage montagnard**
  - Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse : il s'insère dans un espace bocager ouvert et vallonné offrant des vues dégagées. Il se trouve à proximité de sentiers de promenades, d'éléments de patrimoine bâti vernaculaire (château, corps de fermes, granges), d'exploitations agricoles en activité, et comporte des reliquats de vergers.
- **Un site bénéficiant d'une forte visibilité**
  - Situé dans un virage en lacet marquant l'entrée du village, le site correspond à une prairie en pente bordée par la route de Clémencières tenant lieu de belvédère, offrant des vues panoramiques sur les sommets du Néron, sur l'Aiguille de Quaix et sur la Pinéa et sur le château d'Herculeis.
  - Il forme dans sa partie est, une continuité de vis-à-vis avec les espaces agricoles et naturels qui le bordent et entretient un rapport de covisibilité avec les hameaux du Mas et des Mélattes et avec les espaces naturels de la commune.
- **Un site positionné à l'articulation entre espaces agricoles et naturels et bâtis**
  - Le site est positionné en extension urbaine du hameau du Château, en amont de la combe boisée de la Vence et en aval d'un ensemble bâti homogène de constructions récentes, de type bâtisses d'alpage, dont l'orientation tient compte des vues et de l'ensoleillement, et aux volumes oblongs surmontés de toitures à deux pans orientées perpendiculairement aux courbes de niveaux. Cette implantation des constructions dans la pente et les unes par rapport aux autres offre une grande porosité visuelle.
- **Un site bien desservi**
  - Le site est bordé par la route de Clémencières (D105A) et se trouve à proximité de l'arrêt de bus « Le Château » desservi par la ligne Quaix / Saint-Égrève.
- **Des contraintes physiques**
  - Le site est concerné, dans sa partie basse, par un aléa faible de glissement de terrain.



## ANALYSE DE SITE



### UN SITE OUVERT POSITIONNÉ EN ENTRÉE DE VILLAGE

- A** POINT DE VUE SUR LE CHÂTEAU ET SUR LE BOURG
- ↔** OUVERTURE VISUELLE
- T** ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT DE MAISONS IMPLANTÉES PERPENDICULAIREMENT DANS LA PENTE
- ↓** POROSITÉ VISUELLE
- 1** LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### AUX MOTIFS PAYSAGERS DE BOCAGE MONTAGNARD

- AMBIANCE PAYSAGÈRE DE MONTAGNE PASTORALE
- ESPACE BOISÉ
- ▨** JARDINS POTAGERS DE MONTAGNE
- La Vence** RUISSEAU

- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS RELIQUATS DE VERGERS
- PATRIMOINE BÂTI RURAL (CHÂTEAU, BÂTISSÉ, GRANGES, MURS D'ENCEINTE EN PIERRE)
- ↔** RUELLE VILLAGEOISE SUPPORT DE CHEMINEMENTS PIÉTONS
- RELIEF

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Maintenir un espace ouvert marquant l'entrée du village

- La continuité agricole non bâtie existante en partie est et en partie basse du site sera conservée afin de marquer l'entrée du village et de préserver les points de vue existants depuis la route de Clémencières (D105A) sur le château et sur l'église, ainsi que les vues ouvertes sur le grand paysage.
- La prairie existante en partie basse du terrain sera préservée comme un espace vert commun constituant une transition entre le secteur de projet et la combe boisée de la Vence.

### ▪ Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie naturelle du terrain

- Les constructions nouvelles s'implanteront en partie haute du terrain, dans la continuité de l'enveloppe bâtie du hameau.
- Elles s'intégreront dans le prolongement l'ensemble bâti situé en amont de la route et à la topographie du terrain.
- Leur implantation ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage et préservant les vues des constructions en amont.
- Les constructions nouvelles posséderont des volumes simples et compacts surmonté de faitages orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud, situés dans la pente, (à travers leur composition rapport ouvertures/vides, et la nature des matériaux utilisés), correspondant aux façades les plus hautes, dont l'impact visuel est avéré.
- L'interface entre le site et l'espace agricole en limite ouest sera traitée par un chemin le reliant au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de Chartreuse.

### ▪ Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard

- Les arbres fruitiers existants en partie ouest du site seront conservés, dans la mesure du possible.
- L'accès et le stationnement des véhicules aux constructions se feront par une courée aménagée en bordure de la route de Clémencières, qui sera associée à un arbre signal. Cette configuration rappellera l'implantation adossée à la rue des anciennes granges implantées en accroche sur la route, présents dans le hameau, en amont du site.
- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, l'emploi de matériaux naturels et rustiques et la présence de murs de façade enduits.
- La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, de végétaux et d'éléments évoquant les haies bocagères et les jardins de montagne.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## INSCRIRE LE PROJET DANS LA SILHOUETTE DU HAMEAU ET DANS LE PAYSAGE DU COTEAU

- OUVERTURE VISUELLE À CONSERVER
- VUES SUR CHÂTEAU ET SUR BOURG DEPUIS LA ROUTE À CONSERVER
- POROSITÉ VISUELLE À PERMETTRE
- ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT DE MAISONS IMPLANTÉES PERPENDICULAIREMENT DANS LA PENTE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## COMPOSER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS CHAMPÊTRES

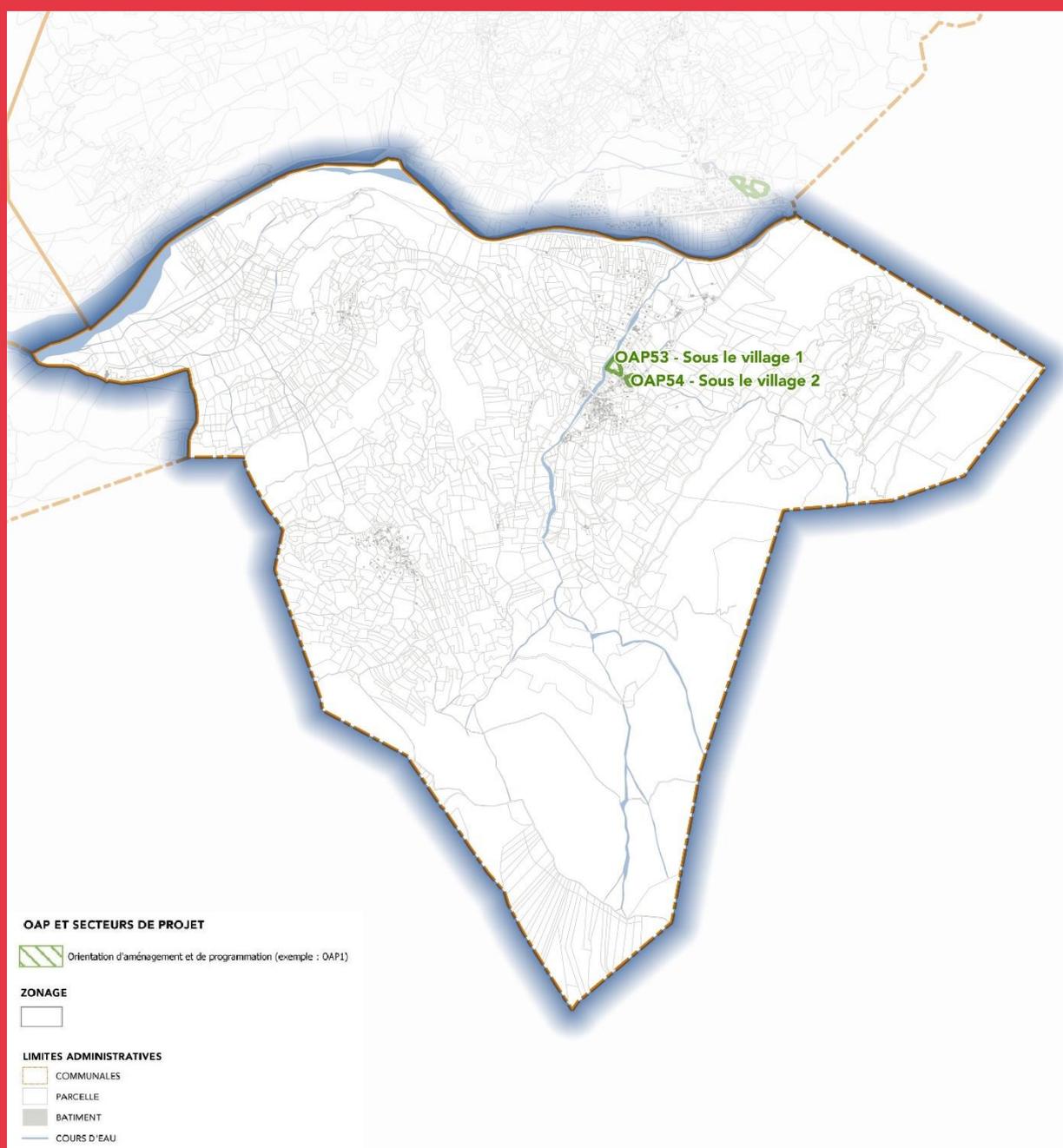
- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS À CONSERVER
- PRINCIPE DE COURÉE ASSOCIÉE À UN ARBRE SIGNAL ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT À CRÉER
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- RUISSEAU

- Le Château ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- CHEMINEMENT PIÉTON À CRÉER

## 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	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 « Balcons de Chartreuse »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 22\_SAIN BARTHÉLÉMY-DE- SÉCHILIENNE



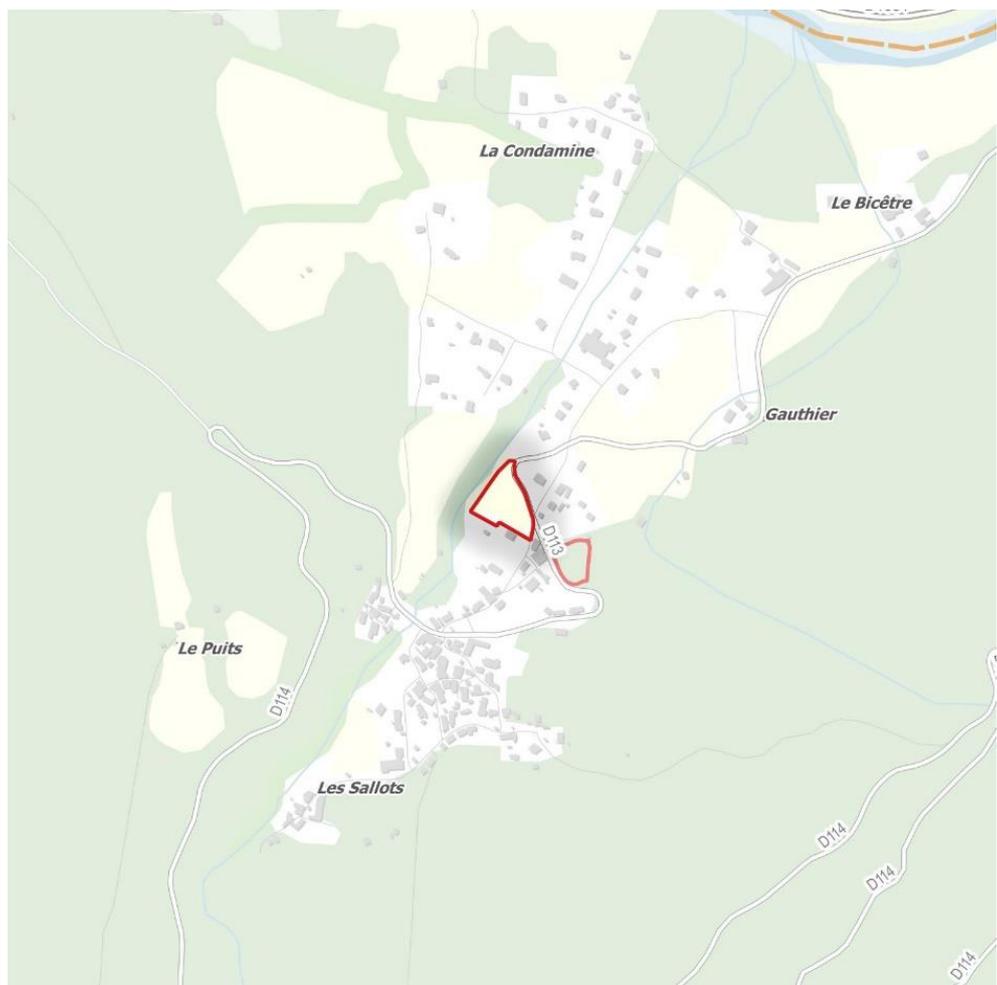
# OAP53 – SOUS LE VILLAGE 1

## SITUATION

La commune de Saint-Barthélemy-de-Séchilienne appartient au Grand Sud métropolitain. Ce territoire de montagne marque avec Séchilienne l'entrée du massif de l'Oisans, en rive droite de la Romanche. L'enjeu pour ce territoire rural de montagne est de permettre un développement mesuré à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, dans le but de préserver le cadre naturel et les espaces agricoles.

Le site de SOUS LE VILLAGE marque l'entrée Nord du village de Saint-Barthélemy-de-Séchilienne depuis la RD113. Il est situé dans la continuité immédiate du centre-village, à 5 minutes à pied des équipements communaux (Mairie, école ...). Il présente une déclivité Sud/Ouest - Nord/Est et surplombe la route départementale, ce qui en fait un site particulièrement perceptible en entrée du village aggloméré.

L'enjeu pour ce site de 3 200 m<sup>2</sup> environ est d'offrir une urbanisation soignée (insertion des constructions dans la pente et prise en compte de l'environnement bâti) sous la forme d'une opération d'ensemble de l'ordre de 6 à 10 logements, en confortement du centre-village, tout en préservant les caractéristiques paysagères et écologiques du site, notamment par la préservation et la valorisation du torrent du Grand Rif. Le site s'inscrit dans l'ambiance « montagne pastorale » de l'OAP paysage vallée de la Romanche.



Localisation du site « Sous le village 1 » à Saint-Barthélemy-de-Séchilienne. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Site de projet, vue depuis le relais de Belle Lauze



Sous le village, vue du site de projet depuis la RD113

### ▪ Un site ouvert qui marque l'entrée du village aggloméré

- La pente orientée Sud/Ouest - Nord/Est surplombe la RD113, unique voie d'accès au village de Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, d'où l'enjeu d'intégration du bâti dans la pente avec une densité des constructions suffisante pour marquer l'entrée du centre-village.
- La frange boisée (ripisylve) en accompagnement du ruisseau du Grand Rif est à préserver à plusieurs titres : continuité écologique et écrin vert en l'arrière-plan des futures constructions.
- Le site offre de belles perspectives sur le massif de La Morte.

### ▪ Des conditions d'accès à sécuriser et une entrée au sein du village aggloméré à signaler

- L'accès au site s'effectue par la voie communale au Sud, réservée uniquement à l'usage des riverains et dont le débouché actuel sur la RD113 n'est pas sécurisé. L'aménagement de ce secteur nécessitera donc de permettre un aménagement du carrefour à la fois pour sécuriser les déplacements et signaler l'entrée du village.

### ▪ Un site de pente impacté par l'enjeu de ruissellement pluvial

- Le secteur de projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- La topographie du site met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales.
- Le secteur est identifié en zone d'aléa ruissellement sur versant (V\*). La frange Ouest de la zone, le long du ruisseau du Grand Rif est classée quant à elle en zone d'aléa fort de crue torrentielle (inconstructible).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Valoriser les qualités paysagères du site

- Le cordon boisé en frange Ouest du site est à préserver (ripisylve du torrent du Grand Rif).
- A l'entrée du secteur de projet, une aire de stationnement mutualisée sera plantée rappelant l'ambiance rurale. Le traitement paysager devra entrer en résonance avec celui de la lisière au Nord.
- L'utilisation de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.
- L'implantation et la volumétrie des constructions sera établie en lien avec les constructions avoisinantes en termes de volumes et de tonalités. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.
- Les façades des bâtiments seront rythmées de façon discontinue, afin de garantir des transparences visuelles sur le grand paysage.

### ▪ Améliorer les conditions d'accès

- L'accès au site se fera uniquement par la voie communale existante au Sud. Les véhicules sortiront sur la RD113, sous réserve de l'aménagement d'un carrefour. Sens de circulation unique y compris pour les riverains.
- Le débouché de la voie communale sur la RD113 sera aménagé, pour marquer l'entrée du village et garantir une meilleure sécurisation des déplacements (marquage au sol, signalétique, élargissement de voirie ...). Les aménagements seront conçus en concertation avec le Conseil Départemental.

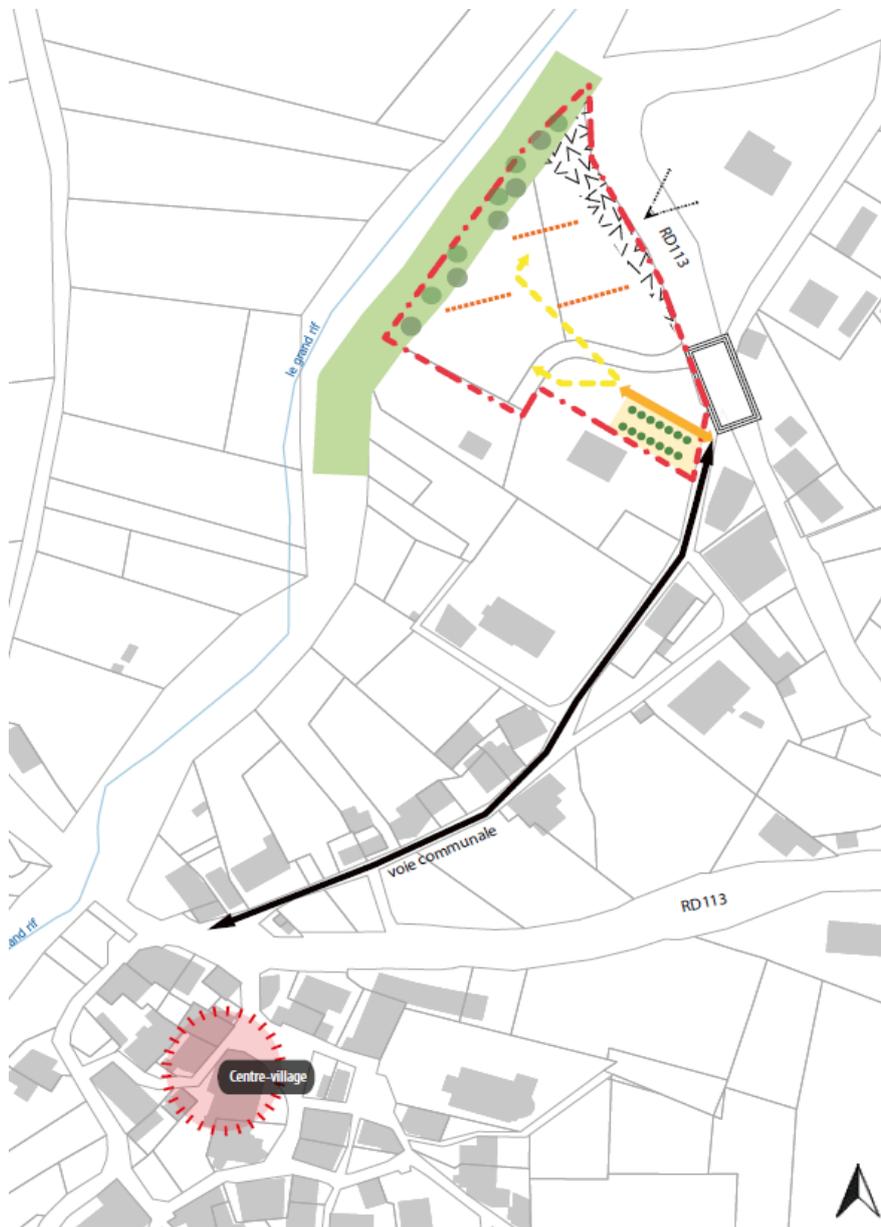
### ▪ Favoriser les mobilités douces et tendre vers un apaisement des circulations automobiles

- L'opération de logements sera desservie par une voie unique avec une aire de stationnement mutualisée et plantée à l'entrée du site.
- L'aménagement veillera à limiter la place de la voirie à l'entrée du site. Le stationnement automobile sera mutualisé à l'entrée, pour un apaisement des circulations automobiles au sein de l'opération. Le maillage entre l'aire de stationnement et les constructions sera assuré par des liaisons piétonnes.
- L'aménagement veillera à garantir une bonne desserte du site pour la collecte des ordures ménagères. Un point de collecte sera positionné à l'entrée du site, son emprise et son implantation se feront en concertation avec la Direction de la collecte des ordures ménagères de la Métropole.

### ▪ Conforter le centre-village

- L'implantation des futures constructions devra permettre pour chacune d'elle de maintenir des ouvertures sur le grand paysage.
- Les volumes bâtis devront présenter des formes simples et compactes en cohérence avec la trame bâtie traditionnelle environnante.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ENVIRONNEMENT ET ELEMENTS NATURELS

-  PERCEE VISUELLE A MAINTENIR
-  COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE A VALORISER
-  TRAME VEGETALE A PRESERVER
-  LISIERE A TRAITER

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RESEAUX

-  PRINCIPE DE DESSERTE DE L'OPERATION A CREER
-  MAILLAGE PIETON A CREER
-  CARREFOUR A AMENAGER

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

-  SENS D'IMPLANTATION DU BÂTI A TITRE INDICATIF

### ESPACE COMMUN

-  AIRE DE STATIONNEMENT MUTUALISEE A L'ENTREE DU SECTEUR DE PROJET. AIRE PLANTEE

## 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	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de la Romanche » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Non

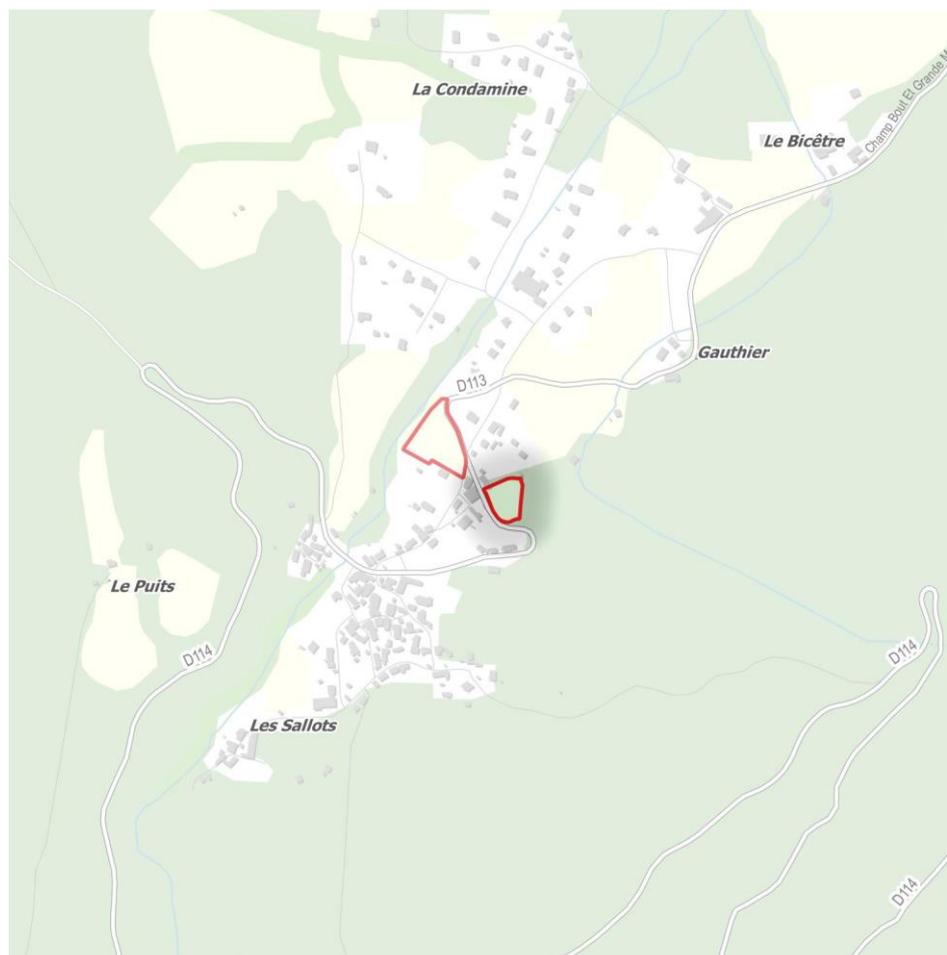
## OAP54 – SOUS LE VILLAGE 2

### SITUATION

D'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup> environ, le site est implanté en aval du centre-village de Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, en contre-bas de la RD113.

Ce secteur non bâti est couvert par des boisements spontanés et délimité sur la frange Nord par un fossé d'alimentation de l'ancienne micro-centrale (à l'aval du secteur de projet). Il s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation existante entre le cœur du village aggloméré au Sud et les extensions de moyenne densité plus récentes au Nord.

L'enjeu pour ce site est d'offrir une urbanisation structurée en confortement du centre-village, en proposant une diversification de l'offre en logements (petit collectif, habitat groupé) sous la forme d'une opération de l'ordre d'une dizaine de logements environ, en préservant les caractéristiques paysagères et écologiques du lieu. En outre, l'aménagement et la sécurisation des conditions d'accès devront être assurées en concertation avec le Conseil départemental.



Localisation du site « Sous le village 2 » à Saint-Barthélemy-de-Séchilienne. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Site de projet, vue oblique



Ancienne micro-centrale et fossé sur le site de projet

- **Un site peu visible fermé par les boisements**
  - Le RD113 seul point d'accès surplombe le site de projet dissimulé par les boisements spontanés.
  - Le secteur de projet est également peu visible depuis la route départementale du fait de sa situation en limite d'urbanisation à l'entrée d'un virage.
- **Des conditions d'accès à aménager et sécuriser**
  - L'accès au site s'effectue par la RD113 à proximité d'un virage induisant un manque de visibilité pour les entrées /sorties de véhicules. L'urbanisation de ce secteur nécessitera donc un aménagement adapté du débouché sur la RD113 pour améliorer la visibilité et réduire la vitesse de circulation.
- **Un site en devers affecté par l'enjeu de ruissellement pluvial**
  - Le secteur de projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
  - La topographie du site met en évidence un enjeu de gestion des eaux pluviales.
  - Le secteur est identifié en zone d'aléa ruissellement sur versant (V1), phénomène présent de manière encore plus forte en périphérie du secteur de projet (V4, inconstructible).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Valoriser les qualités du site

- La mise en valeur de l'ancien fossé en frange Nord, s'appuiera sur la mise en place d'une liaison piétonne entre l'entrée du site et l'ancienne micro-centrale. L'objectif consiste à valoriser ce parcours de l'eau entre le centre-village à l'amont et l'ancienne micro-centrale à l'aval.
- L'implantation et la volumétrie des constructions sera établie en lien avec les constructions avoisinantes en termes de volumes et de tonalités. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.
- L'implantation des espaces extérieurs (espaces communs ou jardins privés) sera privilégiée sur la partie Sud/Ouest pour bénéficier de l'ensoleillement.

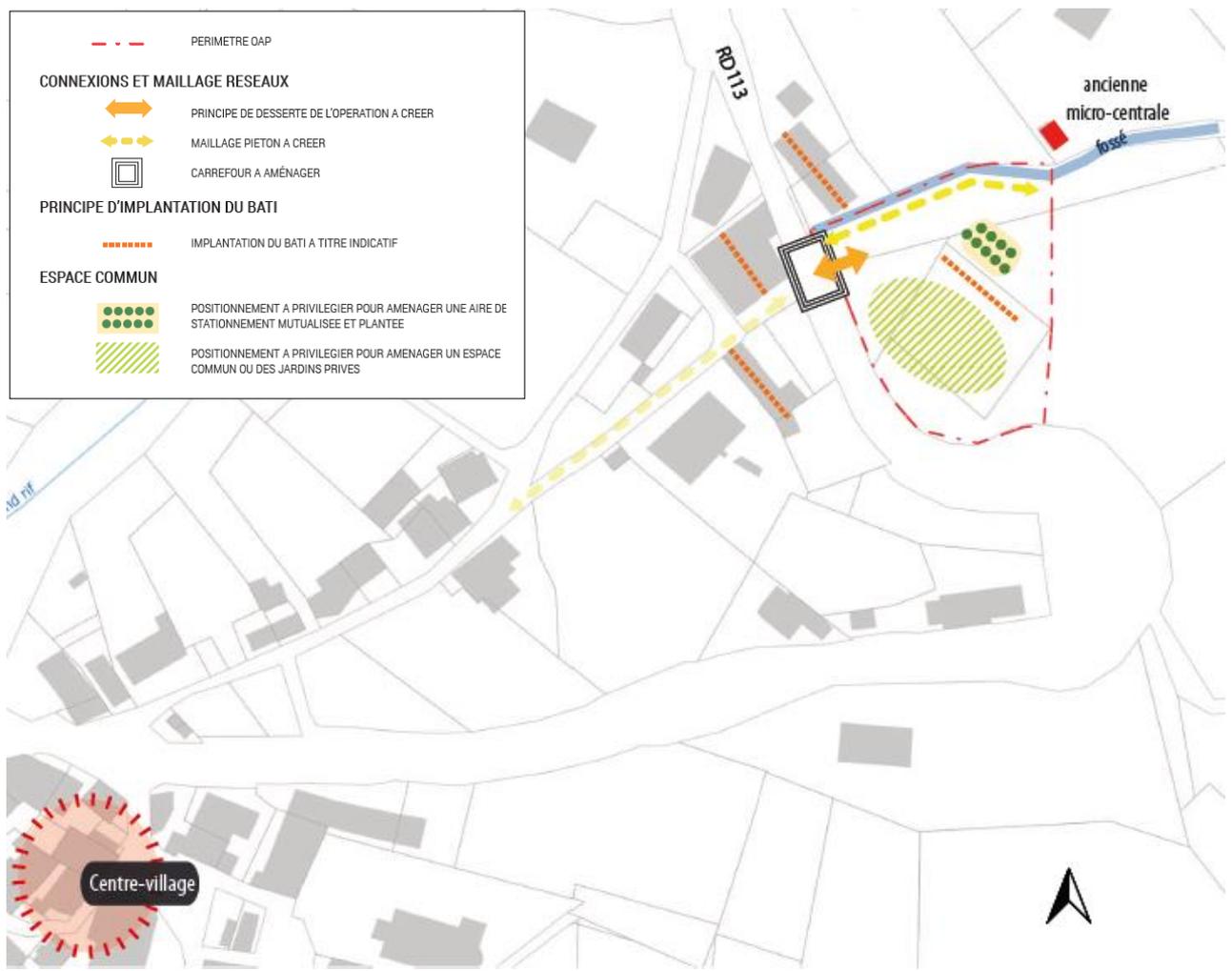
### ▪ Améliorer les conditions d'accès au site et tendre vers un apaisement des circulations automobiles

- L'accès au site se fera par un aménagement sécurisé sur la RD113 (marquage au sol, signalétique, élargissement de voirie ...) conçu en concertation avec le Conseil Départemental.
- Un point de collecte sera positionné à l'entrée du site, son emprise et son implantation seront définies en concertation avec la Direction de la collecte des ordures ménagères de la Métropole.
- L'opération de logements sera desservie par une voie unique avec une aire de stationnement mutualisée. L'implantation de cette dernière sera privilégiée au Nord/Est des constructions, pour ménager des espaces communs ou jardins privés bien exposés côté Sud/Ouest. Cette aire de stationnement mutualisée sera plantée (arbres fruitiers, rappelant le motif paysager du « verger » en lien avec l'ambiance rurale). L'utilisation de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.

### ▪ Conforter le centre-village et diversifier l'offre en logements

- Les volumes bâtis devront présenter des formes simples et compactes en cohérence avec la trame bâtie traditionnelle environnante, tout en diversifiant l'offre en logements (habitat groupé, petit collectif).

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



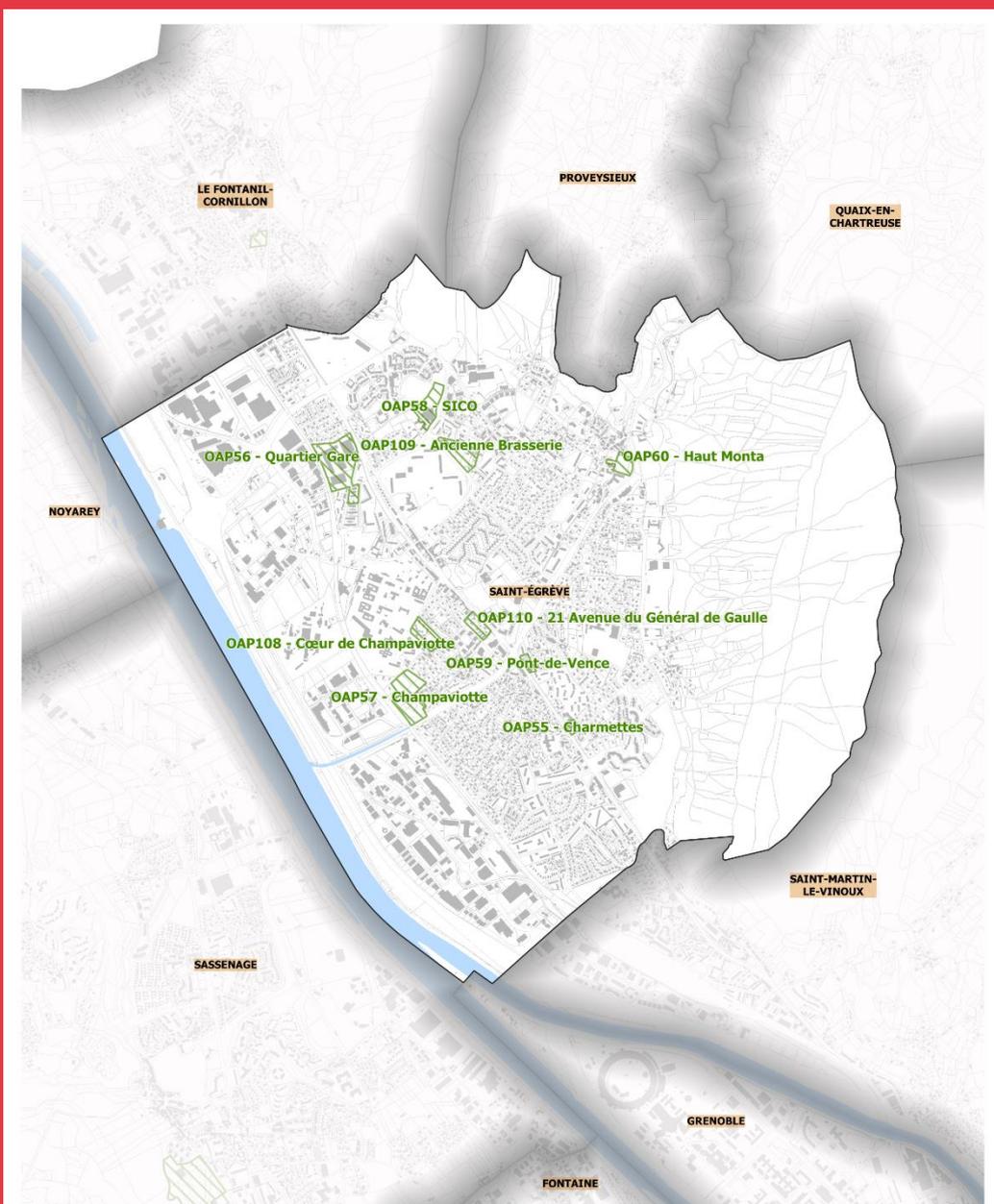
## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallées de la Romanche » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Non





# 23 SAINT-ÉGREVE



OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation

# OAP55 – CHARMETTES

## SITUATION

À la croisée de différents quartiers de Saint-Égrève et bénéficiant d'une proximité immédiate avec la ligne E du Tramway, le pôle de vie des Charmettes est porteur d'un enjeu d'intensification urbaine. Le renouvellement urbain du site permettra d'accueillir une opération mixte comportant des logements et des commerces, sur une superficie de terrain de 3 270 m<sup>2</sup>.

L'opération devra proposer une amélioration globale du fonctionnement urbain de ce pôle de vie, en mettant en valeur les rez-de-chaussée actifs, en poursuivant le confortement et l'animation des espaces publics et en contribuant à la mise en œuvre d'une séquence paysagère d'entrée de ville.

Le projet de renouvellement urbain revêt deux enjeux majeurs : d'une part l'articulation entre les différents modes de déplacements (continuité des modes doux depuis l'arrêt de Tramway « Muret », prise en compte de la contre-allée) et gestion du stationnement à destination des résidents et à destination des commerces d'autre part.



Localisation du site « Charmettes » à Saint-Égrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une localisation privilégiée en bordure de la Route Départementale 1075

- Localisé en bordure Est de la RD1075, axe structurant multimodal de Saint-Égrève, le site bénéficie à la fois d'une grande accessibilité véhicule et d'une bonne desserte en transport en commun, du fait de sa proximité immédiate avec l'arrêt de tram « le Muret ».
- Les aménagements conséquents qui ont été réalisés sur les espaces publics à l'arrivée de la ligne E du tramway ont également permis l'aménagement d'espaces de circulation sécurisés dédiés aux modes actifs qu'il s'agira de conforter et de prolonger dans le reste du tissu urbain.
- Le site est également bordé au Sud par la rue du Muret qui relie l'arrêt de tramway aux équipements scolaires et sportifs. Axe de desserte local, les abords de cette rue ont fait l'objet d'aménagements paysager sur différents segments. Les abords du croisement avec la RD1075 n'ont toutefois pas connu de traitements spécifiques.
- L'accès au pôle commercial des Charmettes s'effectue par une contre-allée qu'il convient de préserver.

### ▪ Un site occupé

- Le site est aujourd'hui occupé par des locaux commerciaux localisés dans un bâtiment de plein pied. Si les vitrines permettent d'animer la façade avant, l'arrière du bâti présente une façade aveugle, ce qui, bien que ne participant pas à l'animation de l'espace public, convient aujourd'hui à l'usage résidentiel de la rue du Champs Manet.

### ▪ Un site à la croisée de différents quartiers

- Le site se trouve à l'articulation de plusieurs pôles de proximité et quartiers urbains (Les Charmettes, Les Moutonnées, Muret et Fiancéy) qui présentent des formes bâties variées. Dans son environnement immédiat, il s'insère dans un tissu résidentiel principalement pavillonnaire et est limitrophe d'un espace de commerces et de services. Les hauteurs de bâtis sont de ce fait peu élevées dans l'environnement proche du site, et le tissu alentour bénéficie d'une large couverture végétale grâce aux jardins privés.
- Plus largement, le site profite de la proximité du parc de Fiancéy, du pôle de vie de Prédiou et des équipements scolaires et sportifs. L'opération de renouvellement permettrait de compléter l'offre commerciale et de diversifier l'offre de logements.

### ▪ Une qualité paysagère à conforter sur le site

- Les formes bâties relativement basses du secteur permettent au site de profiter d'une large perspective sur le Néron et les contreforts du massif de Chartreuse.
- L'espace public actuel est très minéral et dédié au fonctionnement des commerces : gestion du stationnement, peu d'animation des seuils malgré de larges espaces piétons, peu de végétalisation. Le grillage matérialisant les limites de parcelles ne participe pas de la qualité de l'espace public.

### ▪ La présence de risques naturels sur le site

- Le site est concerné par un aléa de crue rapide des rivières, qui impose un Rapport d'Emprise en Terrain Inondé (RESI) maximum et interdit le stationnement enterré.



- |   |                                      |  |                                    |
|---|--------------------------------------|--|------------------------------------|
|  | SITE DE PROJET                       |   | ESPACE DE NATURE PROTÉGÉ           |
|  | ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS |  | TRAME BLEUE EXISTANTE              |
|  | PÔLE COMMERCIAL ET DE SERVICES       |   | ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS |
|  | EQUIPEMENT STRUCTURANT               |   | POINT DE VUE OUVERT                |
|  | CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX       |   | ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS  |
|  | vers Grenoble                        |   | LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO     |
|  | AXE STRUCTURANT DE LA COMMUNE        |  |                                    |
|  | AXE SECONDAIRE                       |  |                                    |
|  | ARRÊT DE TRAMWAY                     |  |                                    |
| Les Guichards   |                                      |  |                                    |



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Créer un espace de rue qualitatif et animé entre le pôle commercial et l'arrêt de tramway**
  - Implanter un socle actif à l'alignement de la limite de fait pour structurer l'espace public. Ce socle de faible hauteur peut accueillir des activités. Les bâtis donnant sur la RD1075 peuvent être implantés de manière discontinue mais toujours à l'alignement de la limite de fait (limite de la contre-allée).
  - Ménager des seuils devant le socle actif qui puissent permettre l'installation de terrasses commerciales ou de dispositifs d'animation de l'espace public.
  - Assurer un traitement paysager des abords de la RD1075 par la mise-en-place d'un tampon végétal entre la RD et le bâti. Les éventuelles pelouses sont plantée d'espèces arbustives ou de florales.
  
- **Faciliter l'accès véhicules aux rez-de-chaussée donnant sur la RD1075 et tisser des liens qualitatifs dédiés aux modes actifs**
  - Conserver le système d'accès par contre-allée
  - Créer un cheminement paysager dédié aux modes actifs en limite avec le pôle commercial existant.
  - Assurer la requalification paysagère de la rue du Muret de manière à mettre en place un cheminement dédié aux modes actifs.
  
- **Préserver les qualités paysagères du quartier des Charmettes**
  - Mettre en place un espace commun végétalisé en cœur d'îlot. Cet espace vert commun participera de la qualité de la rue du Champ Manet.
  - Traiter les limites de manière à laisser voir le cœur d'îlot vert depuis l'espace public.
  - Préserver une large percée visuelle depuis la contre-allée vers le cœur d'îlot végétalisé qui permettra de conserver les vues sur les contreforts du massif de la Chartreuse. Les constructions ne devront pas dépasser en hauteur le rez-de-chaussée actif au droit de cette percée visuelle.
  
- **Assurer le confort des logements**
  - Implanter les bâtis selon un axe perpendiculaire à la RD1075 afin de garantir l'éclairage naturel des logements.
  - Réaliser des logements traversant.
  
- **Mettre en place un épannelage qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain**
  - Implanter les constructions les plus hautes en partie Sud-Ouest du site, au contact de la contre-allée.
  - Implanter les constructions les moins hautes sur la partie nord-est du site au contact de la rue du Champ Manet, pour assurer une transition harmonieuse avec les bâtis existant dans l'environnement du site.
  - Marquer significativement la différence de hauteur des constructions les plus hautes et les moins hautes.
  - Construire en attique le dernier étage de chaque bâtiment.
  - Eviter les covisibilités avec l'habitat existant ou prévoir des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).
  
- **Assurer la qualité de l'espace public par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface**
  - Assurer un traitement qualitatif de chaque façade sur rue pour participer à l'animation et à la qualité de l'espace public.

- Veiller à ne pas créer de pignon aveugle ou de locaux techniques donnant sur l'espace public.
- Les stationnements qui ne sont pas dédiés aux modes actifs sont gérés préférentiellement par du stationnement couvert en rez-de-chaussée du bâti.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
- Les Charmettes ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE CONTRE-ALLÉE À CONSERVER
- STATIONNEMENT EXISTANT

- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR AU-DESSUS DU SOCLE ACTIF
- TRAME VÉGÉTALE À CRÉER
- ESPACES COMMUNS**
- ESPACE PUBLIC PAYSAGER À CRÉER
- COEUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU SOCLE ACTIF

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

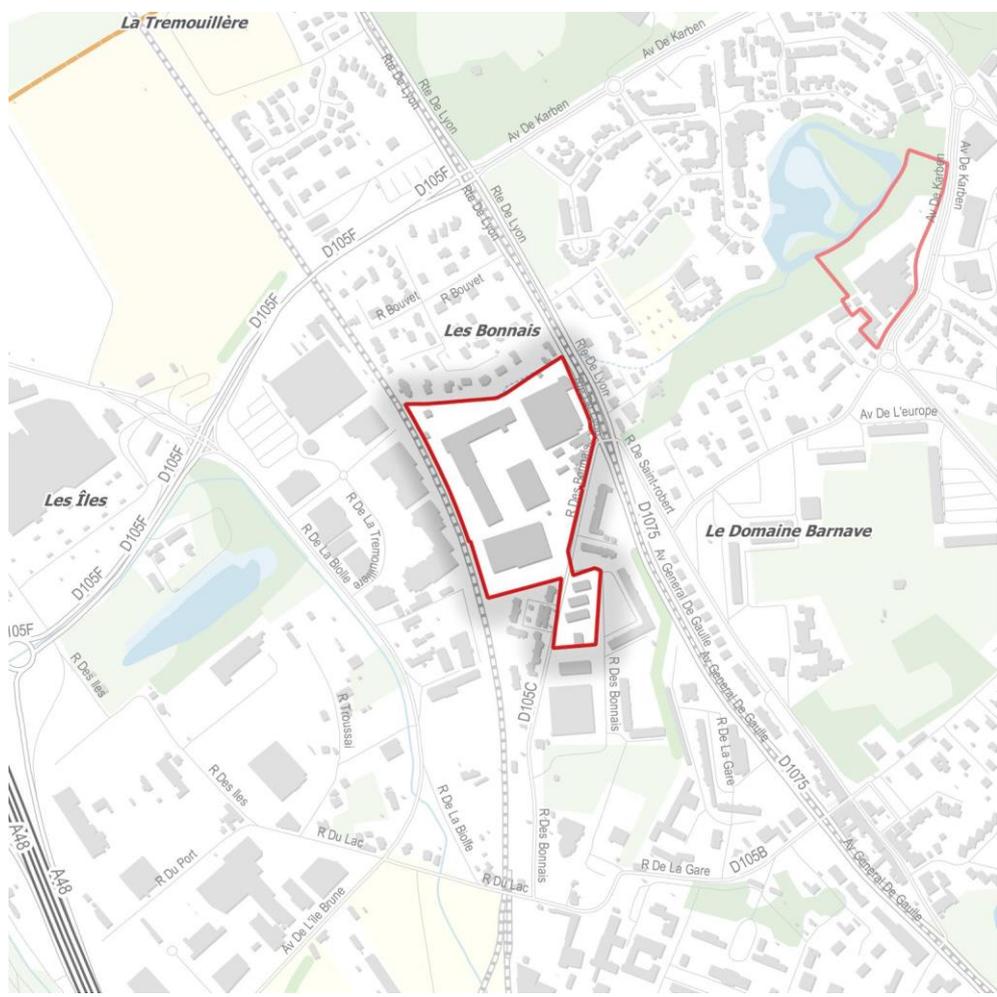
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	Oui
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP56 – QUARTIER GARE

## SITUATION

Le quartier gare s'inscrit aujourd'hui dans une dynamique de renouvellement urbain. La mutation de ses tènements économiques au profit de la mise en place d'espaces urbains mixtes est l'opportunité de réfléchir au devenir global de ce secteur. En effet, le site concerné par cette OAP constitue un tènement de 5,1 ha à l'articulation de la RD1075, axe structurant de Saint-Égrève, et du quartier de la gare. La restructuration de ce site représente donc l'opportunité d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville par le biais d'une opération proposant de l'habitat, des espaces de partage et de convivialité de même que les services nécessaires aux besoins quotidiens des nouveaux habitants.

L'opération est, parallèlement, l'opportunité de compléter et de boucler le réseau d'espaces verts qui compose le tissu urbain de Saint-Égrève. Elle peut notamment permettre la liaison entre l'école primaire de la gare et son parc public avec la roselière du Muscardin et Roche-Pleine.



## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une localisation au cœur d'un tissu urbain diversifié

- Le site est inséré au cœur d'un tissu urbain composite. En effet, le secteur gare est constitué d'une diversité de formes et de fonction urbaines : grand tènement d'activité, activité commerciale, ancienne ferme, opération de logements collectifs (la Pinéa), habitat en bande ou habitat individuel, équipements, etc. La taille des tènements est toutefois commune à ces différentes entités urbaines : il s'agit de grands îlots offrant peu de traversées piétonnes ou cycles.
- Par sa taille et sa localisation (5 ha compris entre la RD1075, les équipements publics et les espaces d'habitat), le site « quartier gare » est un projet structurant dans la mise-en-œuvre du renouvellement urbain du secteur. La réalisation des Patios d'Opaline, au Sud, a initié ce processus de mutation des activités industrielles vers de l'habitat. La restructuration du site « quartier gare » pourrait permettre de recréer des liens entre ce secteur et le reste de la ville en garantissant la porosité du site et en aménageant différents espaces de convivialité.

### ▪ Un site à l'articulation entre le quartier et les grands axes de Saint-Égrève

- Localisé en bordure de la RD1075, boulevard multimodal et axe structurant de Saint-Égrève, le site bénéficie à la fois d'une grande accessibilité véhicule et d'une bonne desserte en transport en commun. Il se situe à 250 m de l'arrêt de Tramway Saint-Robert. La proximité de l'avenue de San Marino offre un accès direct aux grandes zones économiques de Saint-Égrève et à l'échangeur 14 de l'A48.
- Le site bénéficie d'une proximité immédiate avec les grands équipements du secteur : à 5min à pied de la gare, 10 min à pied de l'école primaire et du parc de la gare, 10 min à pied du centre ancien de Saint-Égrève, 10min à pied de la bibliothèque et du CHS.

### ▪ Des qualités paysagères à revaloriser pour une meilleure cohérence du quartier

- S'il est lui-même fortement imperméabilisé, le site s'intègre dans le réseau d'espaces publics végétalisés de Saint-Égrève. Plus particulièrement, il peut jouer un rôle d'articulation entre le parc de la gare et la roselière du Muscardin. Le futur projet pourrait conforter ce réseau en complétant les continuités vertes déjà en place par la végétalisation du site. Le site est, par ailleurs, longé sur sa limite nord par le canal de fosse channel, actuellement enterré.
- Le site bénéficie de vues privilégiées sur le Néron et Roche-Pleine. Ces vues pourraient être préservées afin de participer à la qualité de vie au sein de la future opération.
- Exception faite du parc de la gare, l'espace public du secteur est très minéral. La place de la voiture y est prépondérante, constat accentué par la discontinuité des cheminements piétons. La création d'une cohérence de quartier passe donc par la valorisation d'espaces de rue au sein du projet mais également dans le reste du quartier.

### ▪ La prise en compte de contraintes naturels et anthropiques

- Le site « quartier gare » est concerné par un risque d'inondation aléa faible et un aléa de crue aléa fort sur une portion modérée.
- Le site est longé en limite Ouest par la voie ferrée et, au-delà, par une zone d'activité (Cap 38). Il sera donc important que toutes futures opérations réduisent du mieux possible les nuisances découlant de cette proximité (bruit, vues, vibrations, pollution).
- De par sa nature, le site peut potentiellement avoir fait l'objet d'une pollution du sol, qui le cas échéant devra être prise en compte.



- SITE DE PROJET
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
- ÉQUIPEMENT STRUCTURANT
- ARRÊT DE TRAMWAY
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- PARCOURS PIÉTONS/CYCLES
- ITINÉRAIRE DE PROMENADE
- AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
- AXE STRUCTURANT DE MOINDRE IMPORTANCE DANS LE TISSU URBAIN
- PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN**
- HABITAT
- BÂTI AGRICOLE
- ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

- ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE**
- POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
- PARCS ET JARDINS PUBLICS
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- JARDINS POTAGERS EXISTANTS
- CANAL DES BONNAIS : PORTION À CIEL OUVERT
- CANAL DES BONNAIS : PORTION ENTERREE



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Ouvrir le quartier gare sur la ville par la création d'un espace commun fédérateur**
  - Créer un parvis urbain, espace d'animation et de rencontre. Cet espace ouvert à tous permettra l'animation de l'espace public et favorisera la rencontre en proposant le mobilier urbain approprié. Le parvis urbain doit être pensé en garantissant deux options d'aménagement : soit le maintien et la requalification de la résidence « Le Vercors », soit sa démolition.
  - Requalifier l'espace public rue des Bonnais afin de proposer des espaces de déplacements qualitatifs. Ces espaces seront adaptés à divers modes de déplacements actifs de même qu'aux personnes à mobilité réduite.
  - Assurer une offre de commerces et de services afin de garantir le rayonnement du quartier et inscrire celui-ci dans le tissu économique et commercial de Saint-Égrève. Les commerces seront localisés au plus près de la rue des Bonnais ou du parvis urbain créée qui pourrait bénéficier d'un futur arrêt de tramway.
  - Valoriser et/ou réinterpréter les granges de la ferme en mettant en place un espace de partage et de convivialité ouvert à l'ensemble des habitants de la commune : ressourcerie, espace culturel, etc.
  - Offrir un espace de rencontre dédié à l'agriculture urbaine. Cet espace participe de la qualité de l'espace public et de la biodiversité sur le site. Il est localisé préférentiellement à proximité de la grange actuellement sur site ou à la pointe nord de la partie est du site. Dans tous les cas, il est accessible à tous les habitants du secteur. Pour des raisons de sécurité sanitaire, il se trouve en retrait des voies ferrées d'au moins 40 m.
  
- **Créer une trame paysagère structurante et de qualité**
  - Structurer le nouveau quartier autour d'un axe vert qui est l'épine dorsale du projet et permet de relier les différents espaces du quartier. Cette épine dorsale est le support d'un espace paysager plurifonctionnel qui articule maillage piéton et modes actifs, espaces verts communs et dispositifs de gestion des eaux de pluie (noues, bassins de rétention paysagers, etc).
  - Conforter l'épine dorsale par un réseau de cheminement piéton qui desservira les constructions au sein du site.
  - Mettre en place des dispositifs paysagers de traitement de l'eau de pluie. Ces dispositifs participeront de la qualité de l'espace public et seront préférentiellement implantés le long de l'épine dorsale du projet.
  
- **Implanter le bâti de manière à mettre en scène le grand paysage**
  - Structurer le bâti autour de l'axe vert du quartier.
  - Préserver de larges ouvertures visuelles vers le grand paysage.
  
- **Circonscrire la place de la voiture au sein du site**
  - Limiter l'emprise du linéaire dédié à la desserte véhicule en matière de gabarit ou de longueur. Préférer des gabarits de voie minimums, voire inférieurs, afin d'assurer un trafic apaisé.
  - Préférer une mise-en-œuvre de la desserte s'intégrant dans le traitement paysager de l'ensemble du site, notamment dans le traitement des matériaux de sol et des abords (perméabilité, plantations, etc.).
  - Mutualiser l'intégralité du stationnement à l'échelle du site par le biais de parkings silo et/ou de stationnements en surface mutualisés. Tous les stationnements en surface seront perméables et traités de manière paysagère. Aucun stationnement ne devra être enterré.
  - Une partie des stationnements créée sur le site représentera une opportunité pour reconstituer l'offre de stationnement boxé situés 134, 136 rue des Bonnais.

- **Intégrer le projet dans un tissu urbain existant.**

- En limite avec le secteur Bonnais, créer un tampon végétal permettant la mise à jour du canal de fosse channel afin de valoriser la trame verte et bleue au sein du projet.
- En limite avec l'habitat au sud-ouest du site, la présence végétale pourra être plurifonctionnelle : jardin, stationnement, etc.
- Marquer des hauteurs de bâti plus faibles en limite avec de l'habitat existant pour préserver l'intimité et le confort de celui-ci.

- **Atténuer les nuisances sonores générées par la voie ferrée.**

- Mettre en place une bande boisée et végétalisée le long de la voie ferrée : bosquets, fourrés, arbre de haute tige. L'objectif est de diminuer l'importance du bruit en lui offrant une surface poreuse et irrégulière contre laquelle il ne pourra pas être amplifié. Diminuer l'impact visuel de la voie ferrée participe également à faire oublier sa présence. L'épaisseur de cette bande pourra dépasser les normes de reculs imposées.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- DESSERTES PIÉTONNES/CYCLES STRUCTURANTE À CRÉER
- PRINCIPE DE DESSERTE VÉHICULES À CRÉER

#### ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
- ESPACE PUBLIC URBAIN À CRÉER

#### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- STATIONNEMENT PAYSAGER EN SILO ET/OU EN SURFACE

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE PRÉSENTS SUR LE SITE

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- TRAME VÉGÉTALE PAYSAGÈRE ÉPINE DORSALE DU SITE
- COURS D'EAU À FAIRE ÉMERGER ET À VALORISER
- TAMPON VÉGÉTAL AVEC LE BÂTI EXISTANT
- TAMPON VÉGÉTAL POUR RÉDUIRE L'IMPACT DES NUISANCES SONORES GÉNÉRÉE PAR LA VOIE FERRÉE
- LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES JARDINS PARTAGÉS À CRÉER
- ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- CONTINUITÉ VÉGÉTALE ET DESSERTE PIÉTONNE PAYSAGÈRE

#### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC2
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	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP57 - CHAMPAVIOTTE

## SITUATION

D'une superficie de 3,4 ha, ce site d'une grande qualité paysagère a vocation à devenir un nouveau quartier d'habitat qui devrait compter entre 200 et 230 logements. Il cristallise, par ailleurs, différentes contraintes liées aux risques naturels et technologiques, de même qu'aux nuisances générées par la voie ferrée qui longe le site. C'est pourquoi une opération d'ensemble est nécessaire pour garantir la cohérence d'ensemble de ce nouveau quartier.



Localisation du site « Champaviotte » à Saint-Égrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site proche des grands axes de transport mais imbriqué en lisière du tissu urbain

- Bien qu'en retrait des axes structurants de Saint-Égrève, le site dispose d'une grande proximité avec la RD1075. De la même manière, l'arrêt de tramway le plus proche (« Pont-de-Vence ») se trouve à 7min à pied. Ainsi, même si le site n'est pas perceptible depuis les grands axes, les services urbains sont aisément accessibles.
- Le site est inséré entre le quartier pavillonnaire de Champaviotte, l'arrière du centre hospitalier, la voie de chemin de fer et la Vence qui est surélevée à cet endroit. Le site fait donc face, sur trois limites, à des ruptures dans le tissu urbain. Il est toutefois accessible sur trois façades par les rues de Champaviotte, de la Vence et de l'Isère (sortie dangereuse sur la rue de l'Isère qui nécessite un aménagement de sécurisation). Cette position en lisière de tissu urbain pourrait conduire à un enclavement de l'opération. C'est pourquoi il est important de porter une attention particulière aux liens créés à travers le site pour relier celui-ci au reste de son environnement urbain.

### ▪ Une grande qualité paysagère à conserver

- Le site est bordé au sud-est par le corridor écologique de la Vence. La future opération pourrait compléter le réseau d'espaces vert et de cheminements paysagers de Saint-Égrève en connectant autant que possible les éléments de végétation avec le corridor écologique de la Vence.
- Le site est bordé en sa partie sud-ouest, le long de la voie ferrée, par une structure arborée assimilable à une haie bocagère. Elle fournit un tampon visuel entre le site et la voie de chemin de fer et permet, de la même manière, de briser les rafales de vents.
- Le site, relativement plane dans sa partie constructible, offre de larges perspectives sur le Néron et, sur les contreforts du Vercors. Il sera important de préserver ces vues qui font la qualité et l'identité du paysage urbain de la métropole.

### ▪ Un site soumis à plusieurs risques

- Le site est entièrement impacté par différents risques d'inondation : risque résiduel de débordement de la Vence, inondation en pied de versant, crue rapide des rivières et inondation de plaine. Les lisières sud-ouest et sud-est sont partiellement inconstructibles du fait de ces risques. La grande majorité du site reste toutefois urbanisable sous réserve du respect d'un Rapport d'emprise au sol en zone inondable et d'une hauteur de référence variant selon le risque appliqué.
- Une canalisation d'hydrocarbure SPMR passe à proximité de la voie de chemin de fer et définit des zones de danger sur le site.
- Le trafic généré par la voie ferrée peut, parallèlement, être source de nuisances et de pollution.



- |   |                                  |   |  |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | SITE DE PROJET                   | <b>ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE</b>  |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS</b>   |                                  |  | POINT DE VUE OUVERT<br>SUR LE PAYSAGE LOINTAIN |
|  | CENTRE HOSPITALIER               |  | TRAME VERTE EXISTANTE : type haie bocagère     |
| <b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b>   |                                  |  | CORRIDOR ÉCOLOGIQUE DE LA VENCE                |
|  | PARCOURS PIÉTONS/CYCLES          | <b>ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS</b>  |  |
|  | AXE STRUCTURANT PRINCIPAL        |  | LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO                 |
|  | AXE ECONDAIRE DESSERVANT LE SITE |   |  |
|  | ARRÊT DE TRAMWAY                 |   |  |



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Structurer le projet autour d'un espace commun paysager

- Créer un parc linéaire de type « mail piéton paysager » qui traverse et structure le site du nord au sud et qui participe au maillage des voies piétonnes à l'échelle de la commune.
- Maintenir les structures boisées actuellement présentes sur le site et les conforter en créant un espace tampon entre les bâti et la voie ferrée, de même qu'entre le bâti et les habitations adjacentes au site. L'espace paysager en bordure de voie ferrée pourra accueillir des dispositifs de traitement des eaux de pluie.
- Mettre en place des venelles vertes perpendiculaires au mail piéton pour structurer l'espace.

### ▪ Intégrer l'opération à son environnement urbain

- Adapter les formes du bâti à l'environnement urbain en marquant des différences de hauteur entre les différents bâtis selon leur localisation sur le site. Les bâtis les plus hauts sont localisés dans la partie sud-ouest et nord-ouest du site. Les bâtis les plus bas sont localisés dans la partie nord-est du site. Les bâtis localisés en creux de ces espaces sont de hauteurs intermédiaires.

### ▪ Recréer une trame piétonne et véhicule

- Préserver autant que possible le cœur du site du trafic véhicule en ne proposant qu'une seule voie de desserte interne au site.
- Mettre en place une unique desserte véhicule qui traverse le site dans sa partie sud pour relier la rue de Champaviotte à la rue de l'Isère.
- Localiser préférentiellement les stationnements en surface en limite nord-ouest du site, en bordure de la rue de la Vence.
- Desservir le reste du site par un réseau de cheminements piétons le long des venelles vertes.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP  |  | ESPACE PRÉFÉRENTIEL POUR STATIONNEMENT EN SURFACE                  |
| <b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b>   |   | <b>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</b>  |  |
|  | CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER             |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES          |
|  | PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER                              |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE HAUTEUR INTERMÉDIAIRE |
|  | PRINCIPE D'ACCÈS AUX GARAGES                                    |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES          |
| <b>ESPACES COMMUNS</b>  |   | <b>RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE</b>   |  |
|  | MAIL PAYSAGER PIÉTON À CRÉER                                    |  | ZONE INCONSTRUCTIBLE À PRENDRE EN COMPTE                           |
|  | STRUCTURES BOISÉES À MAINTENIR OU À CRÉER COMME ESPACES TAMPONS |   |  |

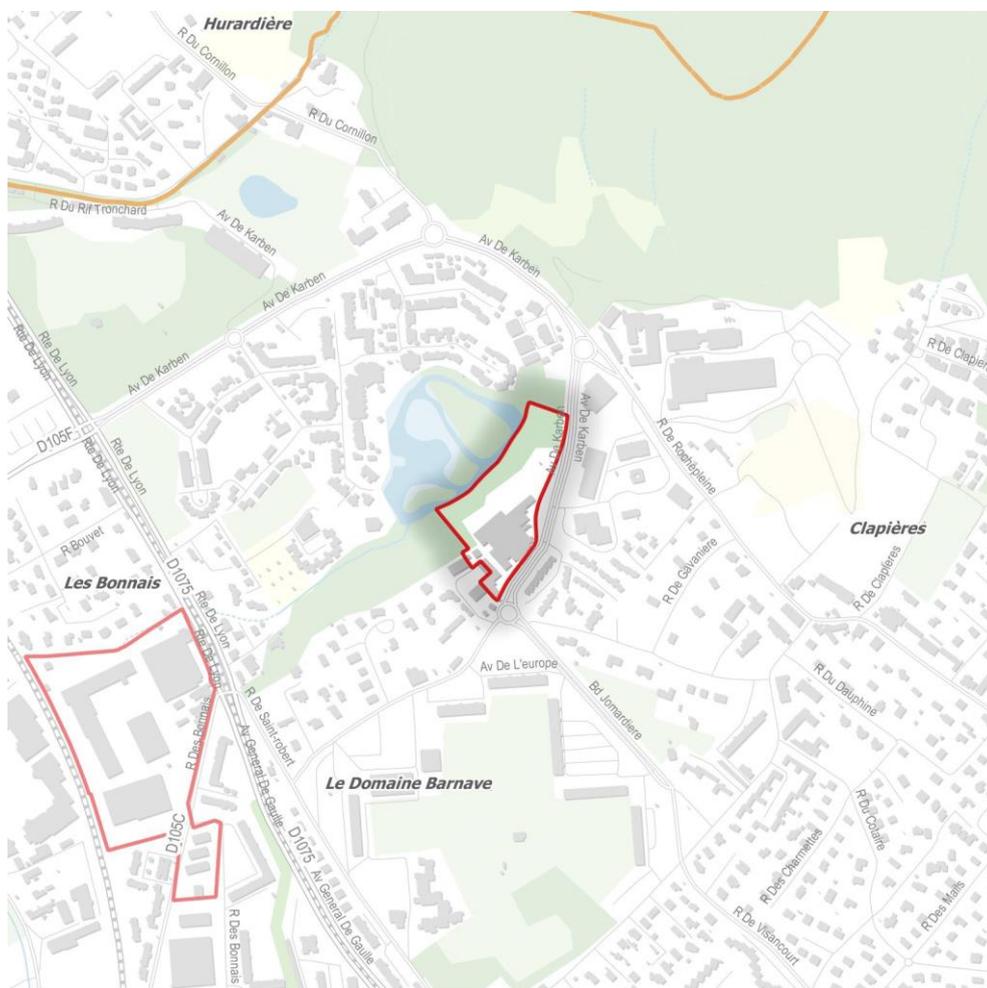
## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUC2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Oui
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	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Piémont »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP58 - SICO

## SITUATION

Localisé au cœur d'un secteur résidentiel peu dense, le site de SICO est aujourd'hui occupé par une activité de production industrielle. Contraint par les risques naturels et la topographie, il présente également des enjeux environnementaux forts, notamment par sa proximité avec la roselière du Muscardin. Le site est, de plus, contraints par des aléas forts de glissement de terrain et d'inondation par remontée de nappe phréatique. La potentielle reconversion du site en secteur d'habitat nécessite donc une opération d'ensemble afin d'assurer la cohérence du projet et sa qualité paysagère et écologique.



Localisation du site « SICO » à Saint-Égrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site contraint...

- Dans sa topographie : le terrain présente un dénivelé important qui divise le site selon un axe nord-est/sud-ouest. Ces pentes peuvent atteindre jusqu'à 40°.
- Dans les risques naturels à prendre en compte : la grande partie nord-ouest du site est inconstructible au titre d'un aléa fort de glissement de terrain au PPRN.
- Dans la gestion des paramètres environnementaux : proximité directe avec la réserve de biodiversité de la roselière du Muscardin au Nord.

### ▪ Un site présentant de grandes qualités paysagères et environnementales

- La topographie en pente du site permet de disposer de vues privilégiées sur le grand paysage (contrefort du Vercors et de la Chartreuse), notamment avec la proximité du Néron et de Roche Traversier.
- Vu depuis le nord, le site dispose déjà d'une importante couverture végétale qui permet l'intégration des locaux industriels dans le paysage.
- Le réservoir de biodiversité de la roselière du Muscardin apporte une richesse écologique et un potentiel qualitatif à l'ensemble du site. Les fortes pentes, de même que la présence d'activités industrielles, créent toutefois une rupture entre cet espace de parc et le secteur résidentiel à l'Est du terrain.

### ▪ Un site accessible uniquement depuis l'avenue de Karben

- Le principal accès au site se fait par l'avenue de Karben qui longe toute la façade est. Du fait de la forte pente et de la présence de la roselière, le site n'est accessible aux véhicules motorisés que sur la partie haute du tènement.
- Un chemin piéton peu entretenu permet l'accès au nord-est du terrain depuis la roselière. Relier l'avenue de Karben à la Roselière par un accès piéton au Nord du site permettrait de réduire le temps de parcours jusqu'aux arrêts du Tramway.

### ▪ Un site industriel au cœur d'un secteur résidentiel

- Un site industriel en activité occupe aujourd'hui le tènement. Toutefois, il est intégré à un important tissu résidentiel peu dense qui comprend du grand et du petit collectif, de l'habitat pavillonnaire, de l'habitat en bande et des locaux d'activité de l'autre côté de l'avenue de Karben.
- D'un point de vue paysager, les locaux industriels tirent parti de la pente pour s'intégrer avec peu d'impact sur le tissu résidentiel. De fait, depuis la rue, les bâtiments ne semblent pas dépasser R+1. Un futur projet d'habitat pourra, de la même manière, tirer parti de la pente pour respecter les différentes typologies d'habitat existant dans l'environnement immédiat du site.
- S'il n'a que peu d'impact visuel sur le tissu résidentiel, le site, actuellement en retrait derrière des murs, ne participe pas à la qualité urbaine du quartier.
- L'activité industrielle (SEVESO type 2 seuil bas) engendre une dépollution du site comme préalable à tout renouvellement urbain.



## LOCALISATION DU SITE

-  SITE DE PROJET
- PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTIVURBAIN**
-  PATRIMOINE BÂTI RÉPERTORIÉ
- 

## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
-  TALUS
-  POINT DE VUE OUVERT
-  CANAUX / TORRENT / RUISSEAU / RIVIÈRE
- ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS**
-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Ouvrir le site sur le quartier et créer une façade urbaine

- Implanter les constructions en partie est du site, sur une ligne d'implantation en recul par rapport à l'avenue de Karben. Cette implantation peut être continue ou discontinue.
- L'espace ainsi dégagé le long de l'avenue de Karben sera paysagé et pourra accueillir des stationnements, un cheminement piéton et permettra d'offrir une transition entre l'espace de la rue et le bâti.

### ▪ Tirer parti de la topographie pour desservir le site

- Utiliser le dénivelé naturel du site pour aménager un accès véhicule aux sous-sols par la partie nord du site.
- Permettre un accès au parking de surface depuis l'avenue pour être de plain-pied (si nécessaire).
- Préserver un cheminement piéton en limite nord pour accéder à la roselière là où la topographie est la plus favorable.

### ▪ Préserver les qualité environnementale et paysagère du site en confortant la forte présence végétale

- Maintenir les perspectives vers l'ouest, de même que les percées visuelles sur la roselière en créant des percées visuelles dans l'implantation des nouvelles constructions.
- Préserver les constructions existantes au sud par un écran végétal et un recul des nouveaux bâtis.
- Tirer parti de la forte présence végétale pour créer des espaces tampons avec les habitations existantes et entre les constructions au sein du projet. Maintenir au moins trois coupures végétales sur le site : deux en limite et une entre les bâtis pour créer une continuité entre la Roselière et l'avenue de Karben.
- Préserver le maximum d'arbres et de végétation dans les secteurs de pente pour stabiliser le sol et réduire les risques de glissement de terrain et d'inondation.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

--- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES  
À CRÉER OU À VALORISER

--- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EN  
SOUS SOL À CRÉER

--- ACCÈS VÉHICULE AUX  
STATIONNEMENTS EN SURFACE

#### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

--- LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE  
À PRENDRE EN COMPTE

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

--- ESPACE NATUREL INCONSTRUCTIBLE À PRÉSERVER

--- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE  
À CRÉER

--- CONTINUITÉ VÉGÉTALE :  
ESPACE COMMUN ET/OU PAYSAGER

--- ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIÉTON À  
TRAITER DE MANIÈRE PAYSAGÈRE

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

--- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
DANS LA PENTE ET EN RECL DE L'AVENUE DE KARBEN

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

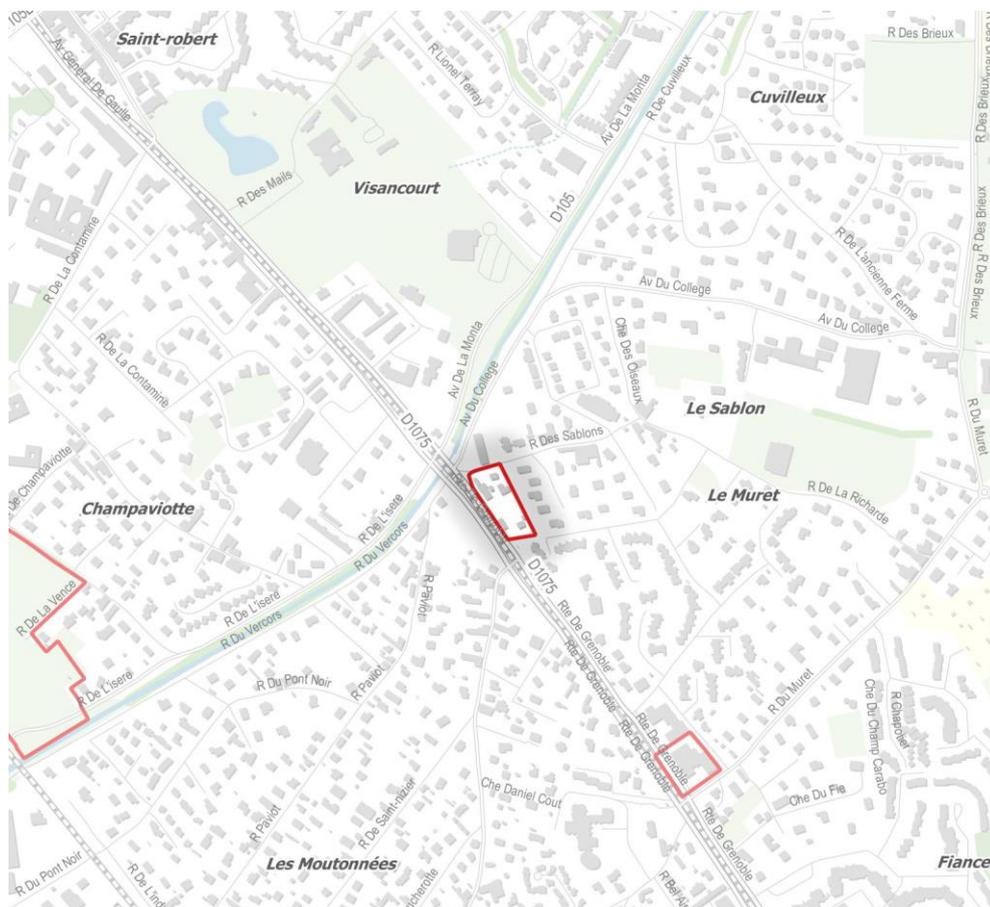
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP59 – PONT-DE-VEUCE

## SITUATION

Localisé à proximité du Pont de Vence, le long de la route départementale 1075 et de la ligne de Tramway E, le site fait partie d'un projet d'ensemble visant à créer un espace urbain bâti mixte. L'OAP Pont de Vence, recouvrant une surface d'environ 4200 m<sup>2</sup>, complète le projet de requalification urbaine déjà engagé sur ce secteur. Le site a pour vocation d'accueillir de l'habitat et des commerces sur le quart sud-est du secteur Pont de Vence. Une opération d'ensemble est donc nécessaire pour permettre à un projet cohérent et qualitatif de s'implanter sur un tènement composé de multiples parcelles, et dans un environnement urbain bénéficiant d'une forte visibilité à l'échelle de la commune.

Le projet s'inscrit dans un processus de restructuration progressive du carrefour du Pont de Vence. Il est en effet souhaité d'apporter de la respiration à cet espace en créant un espace public large et paysager qui puisse valoriser les qualités urbaines de ce secteur. Le site s'inscrit dans l'ambiance « plaine urbaine » de l'OAP paysage et biodiversité.



Localisation du site « Pont-de-Vence » à Saint-Égrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site particulièrement accessible

- Le site est localisé face à l'arrêt « Pont-de-Vence » de la ligne E du tramway, ce qui garantit sa bonne accessibilité en transport en commun.
- Il borde la RD1075 à l'Est, axe structurant de Saint-Égrève.
- L'accès au site peut également se faire en mode actif (vélo, piéton) de manière sécurisée grâce aux bandes cyclables et à de larges espaces de circulation piétonne qui bordent cette portion de la RD1075.
- Un cheminement piéton longe également le site dans sa partie sud. Il dessert aujourd'hui les logements individuels qui disposent d'un accès sur ce cheminement privé qui n'appartient pas au périmètre de l'OAP.

### ▪ Topographie, risques naturels

- Le site, relativement plane, se trouve en contrebas de la RD.
- Le site n'est concerné par aucun risque identifié au PPRN.

### ▪ Des vues privilégiées sur le grand paysage

- Le site bénéficie de vues privilégiées sur le Néron.
- La faible hauteur des constructions qui composent actuellement le site permet d'offrir de grandes vues sur les espaces de nature depuis les habitations leur faisant face et depuis l'espace public. Il est important qu'un futur projet puisse ménager ces vues pour préserver la qualité de vie du quartier.

### Environnement naturel

Au regard des éléments de diagnostic produits lors de l'élaboration du PLUi, le site n'est pas en relation avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'échelle métropolitaine. Le corridor Trame Bleue de la Vence n'est pas directement en connexion avec le site de l'OAP. Le site n'a aucune interaction avec l'enjeu de maintien de la ripisylve et de la continuité aquatique entre le massif de Char treuse et la rivière Isère.

A l'échelle du site, la présence de jardins en fond de parcelles offre une couverture végétale potentiellement support de biodiversité.

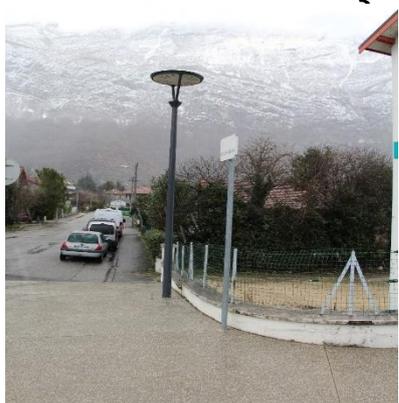
### ▪ Un site à l'articulation de plusieurs espaces urbains

- Le site se trouve également à l'articulation de plusieurs quartiers (Le Chatelet, Pont-de-Vence, Les Moutonnées, Muret, La Cornaz et Fiancey-Prédiu). Il fait partie intégrante du pôle de vie du Pont-de-Vence composé d'habitat individuel et collectif, de commerces de proximité et de services, d'équipements culturels et collectifs (gymnase, groupe scolaire, cinéma).
- Si des immeubles collectifs composent la façade urbaine de l'autre côté de la route départementale, le secteur de la rue des Sablon qui jouxte le site au Nord est principalement composé de maisons individuelles. Ce secteur bénéficie d'une bonne couverture végétale grâce aux nombreux jardins privés. Le futur projet pourrait s'appuyer sur cette couverture végétale et la renforcer.



## ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

-  SITE DE PROJET
- EQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
-  **PÔLE CULTUREL ET SOCIAL** : CINÉMA, POSTE, MJC, MAISON DE LA MAINTENANCE, ETC
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
-  PARCOURS PIÉTONS/CYCLES
- vers Fontaine**
-  PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
-  AXE SECONDAIRE : DESSERTE DU SECTEUR DES SABLONS
-  ARRÊT DE TRAMWAY : LIGNE E  
Les Gulchards
- ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE**
-  POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE
-  TRAME BLEUE EXISTANTE
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
-  TRAME VÉGÉTALE COMPOSÉE DE JARDINS PRIVÉS
- CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**
-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
-  COURS D'EAU RECONNUS POUR LEUR INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
- ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS**
-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Créer des espaces publics et des accès de qualité

- Ouvrir visuellement le carrefour de Pont-de-Vence en cassant l'angle nord-ouest du site de projet pour créer une grande place dans le prolongement des espaces publics existants. Cette place fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et permet l'accueil de terrasses ou de dispositif d'animation de l'espace public.
- Traiter l'espace entre la RD1075 et le bâti de manière qualitative en assurant un recul du bâti par rapport la RD1075. L'espace dégagé fait l'objet d'un aménagement paysager. Cet aménagement permettra la végétalisation de la rue et l'aménagement de seuils assurant la transition entre la rue et l'habitat. La rue des Sablons recevra le même traitement.
- Créer une voie d'accès depuis la route de Grenoble. Les abords de la desserte seront traités de manière qualitative et végétalisée.

### ▪ Préserver les qualités paysagères et écologiques du site

- Préserver une zone tampon naturelle largement végétalisée en limite Est.
- Préserver les vues existantes sur le massif de la Chartreuse depuis la RD1075 par la mise en place d'une large percée à travers l'îlot. Cet espace commun sera végétalisé.
- Favoriser la biodiversité au sein des espaces végétalisés en utilisant des essences locales, diversifiées, et composés de plusieurs strates (herbacées, arbustives et arborées).
- Permettre la desserte véhicule des bâtis ainsi qu'un cheminement piéton depuis la route de Grenoble. Elle est traitée de manière paysagère et qualitative.
- Offrir des jardins en rez-de-chaussée. Ces jardins peuvent être communs ou réservés aux habitations du projet.
- Traiter les limites de manière qualitative afin de participer à la qualité de l'habitat : éviter les limites opaques, préférer les limites poreuses ou végétalisées et multi-espèces.
- Assurer l'ouverture visuelle de la RD1075 depuis le sud en mettant en place une différence marquée de hauteur entre les constructions. Les constructions les plus hautes bordent la rue des Sablons. Les constructions les plus basses bordent la limite Sud du site.

### ▪ Assurer le confort des habitants

- Éviter de créer un effet de « canyon urbain » en créant une diversité de volumes dans le bâti (jeu de recul dans la façade, diversité de hauteurs, etc.).
- Éviter les covisibilités avec le bâti existant ou prévoir des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

d



## ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

←→ AXE STRUCTURANT

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

⚡ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

⚡ CONTINUITÉS PIÉTONNES A CRÉER

➡ ACCÈS À CRÉER

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

🌳 PRÉSENCE VÉGÉTALE À VALORISER

### ESPACES COMMUNS

🟡 PLACE PAYSAGÈRE À CRÉER

🟡 TRAITEMENT PAYSAGER EN PIED DE BÂTI

🌳 PERCÉE VAGATALISÉE À TRAVERS L'LOT À VOCATION DE JARDINS

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

●●●●● PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES

●●●●● PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES

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

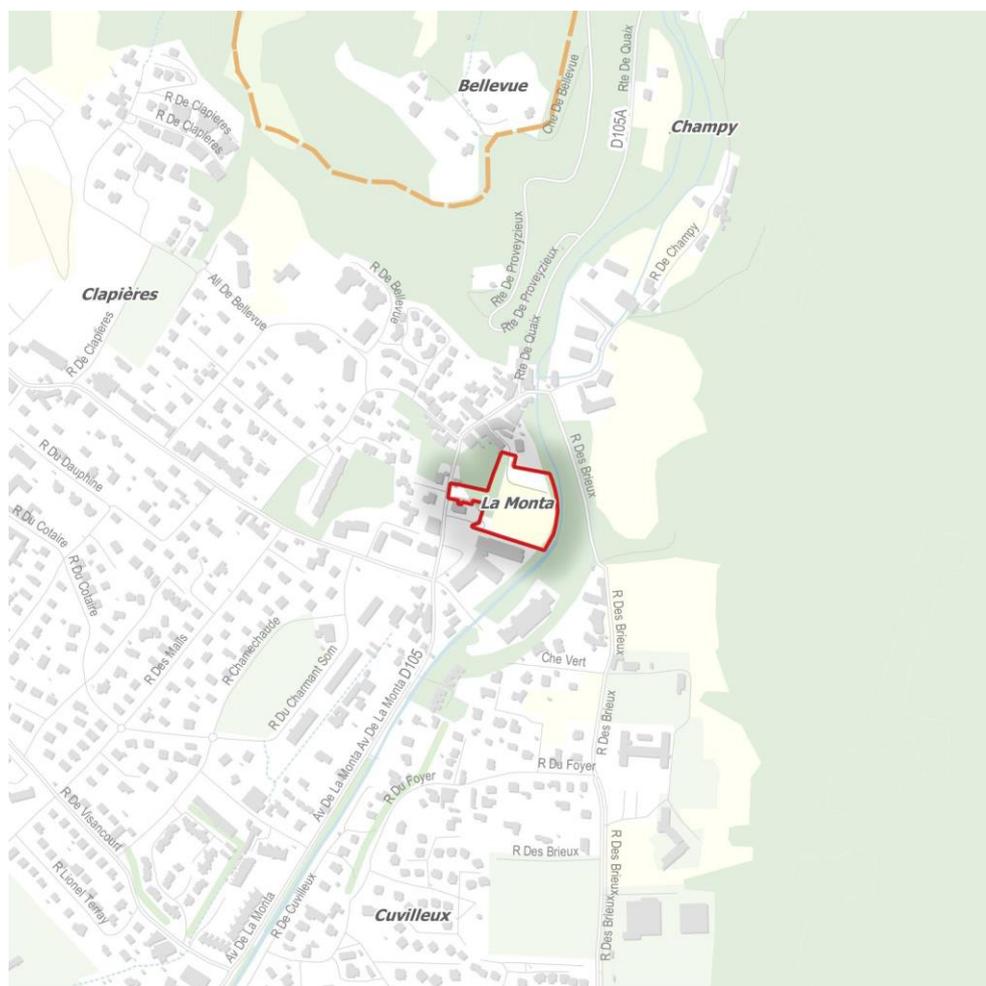
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	F5
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (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	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP60 – HAUT MONTA

## SITUATION

Aujourd'hui occupé par un unique bâtiment d'habitation, ce terrain de 1,3 hectares possède une localisation privilégiée au cœur d'un écrin de nature. Cet environnement qualitatif, entre espace de forêt et cours d'eau, constitue un des derniers tènements non bâtis destiné à accueillir du logement de ce secteur de Saint-Égrève. Il s'agit donc d'assurer l'urbanisation cohérente de ce secteur par une opération d'ensemble respectueuse des caractéristiques paysagères du site. Elle doit notamment permettre la valorisation du canal des usiniers, du torrent de la Vence et des importantes masses végétales qui les accompagnent. L'élargissement du pont en Amont de la Vence pour accueillir des cheminements piétons confortera, à terme, les déplacements piétons entre le hameau et les espaces de nature.

L'aménagement de ce site doit être l'opportunité de diversifier l'offre de logement sur la commune, à proximité du hameau historique de Haut-Monta. Les nouvelles constructions devront donc s'intégrer harmonieusement avec les constructions existantes.



Localisation du site « Haut Monta » à Saint-Égrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Topographie et accessibilité du site

- Localisé entre le quartier historique de la Monta et la ripisylve de la Vence, le site dispose d'une orientation nord-sud.
- Relativement plane, il s'incline un peu plus fortement en limite Est, à proximité de la Vence.
- Aujourd'hui accessible par une ruelle étroite et un chemin privé, son urbanisation doit permettre l'ouverture d'un accès mieux adapté à l'arrivée de nouveaux logements.

### ▪ Des qualités environnementales fortes à préserver

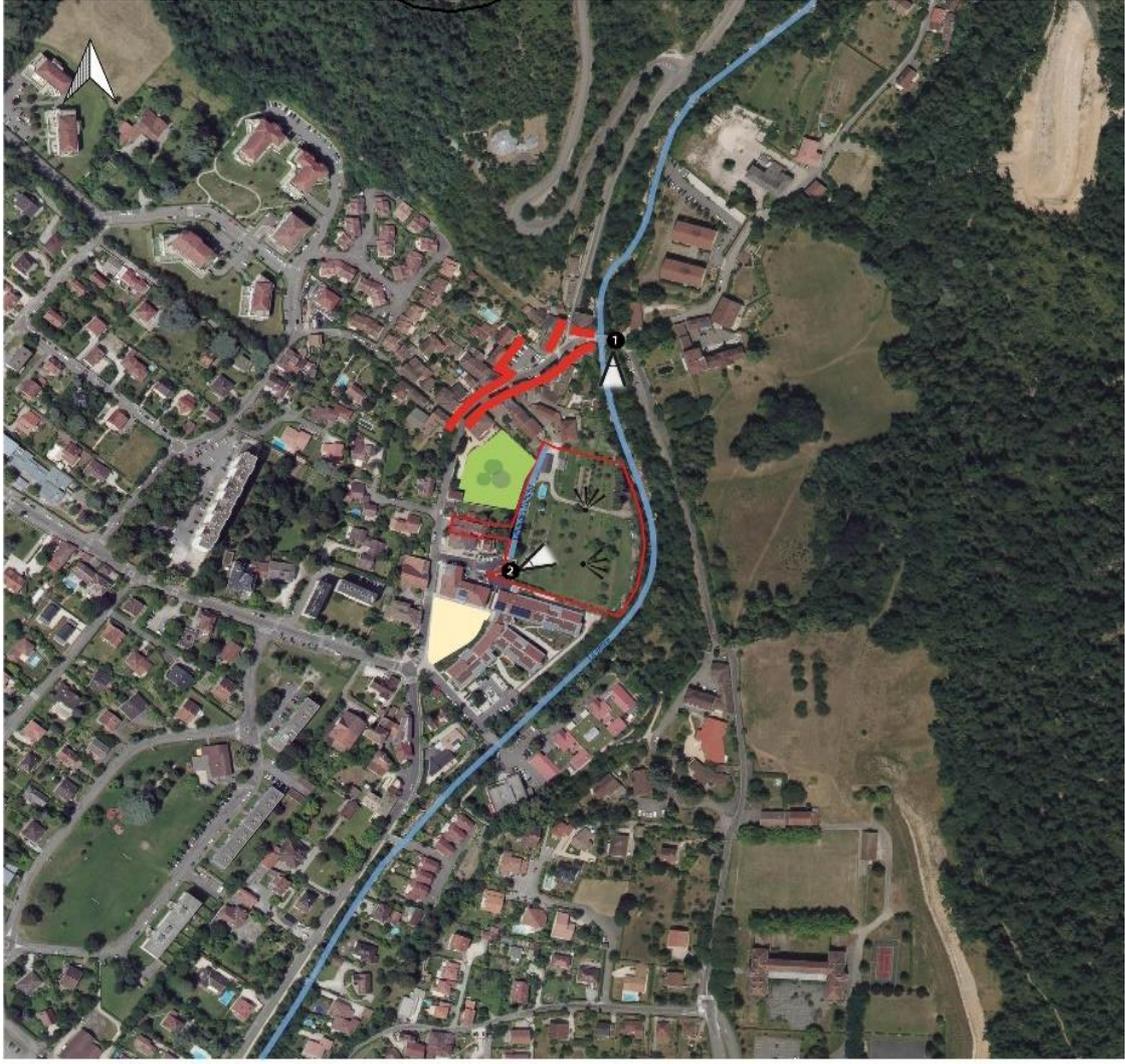
- Le site bénéficie d'une situation privilégiée au sein d'un véritable écrin vert constitué par la masse végétale du canal des usiniers, la ripisylve de la Vence et les versants boisés du Néron.
- La présence de l'eau est structurante sur le site. Le torrent de Vence et le canal des Usiniers apportent une réelle qualité à l'environnement de projet. Ils sont également source de richesse écologique. Il est donc nécessaire de pouvoir préserver et valoriser la présence de l'eau dans le futur projet d'ensemble.
- Classé réserve de biodiversité, la Vence bénéficie d'une zone d'inconstructibilité de 5m de part et d'autre de ses berges.
- La présence du Néron et des versants de la Chartreuse est très prégnante sur le site qui bénéficie, notamment, de vues privilégiées sur cet espace de nature. Ces perspectives et cette proximité font partie du paysage caractéristique de Saint-Égrève. Il est donc important de pouvoir les conserver dans le futur projet.

### ▪ La présence de risques naturels sur le site

- La moitié est du site est concernée au PPRN par un aléa fort de crue rapide qui la rend inconstructible.

### ▪ Environnement urbain

- En continuité directe du quartier historique de la Monta, le projet doit pouvoir s'intégrer dans le respect des constructions existante, composées de bâtiments anciens d'une hauteur modérée (R+2 maximum) et de collectifs plus récents au Sud du projet.
- Le site fait partie intégrante du pôle de vie de la Monta qui regroupe quelques commerces de proximité, et le groupe scolaire situé à 500m environ. L'arrêt de bus (ligne 22) relie le quartier aux arrêt de tramway de la commune et à la gare.



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

 PLACC POMPÉE  
Centre Insee

ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE

 POINT DE VUE OUVERT  
SUR LE PAYSAGE LOINTAIN

 TRAME BLEUE EXISTANTE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

 PATRIMOINE VÉGÉTAL PROTÉGÉ PAR UN EDC

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER

 ÉLÉMENT D'ARCHITECTURE STRUCTURANT  
(front bâti de maisons villageoises implantées à l'alignement sur rue et en ordre discontinu sur jardins, murs de clôture en pierre, portail, etc.)

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

 LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



1



1



2



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Assurer la qualité paysagère de l'opération tout en prenant en compte les risques naturels

- Créer un espace vert plurifonctionnel en bordure de la Vence pour conforter l'espace de nature et prendre en compte le risque de crue torrentielle de la Vence.
- Le long du canal des usiniers, créer un cheminement piéton arboré pour desservir le projet. Ce cheminement permet de mettre en valeur le canal des Usiniers et de réduire les covisibilités avec les habitations existantes.
- Conserver, entre les bâtiments, des traversées modes doux est-ouest qui participent à l'introduction des espaces verts au cœur de l'opération et préservent les perspectives visuelles sur le grand paysage.
- Traiter la limite nord du site de manière qualitative et paysagère afin de conserver une bande paysagère entre la nouvelle opération et l'habitat existant.

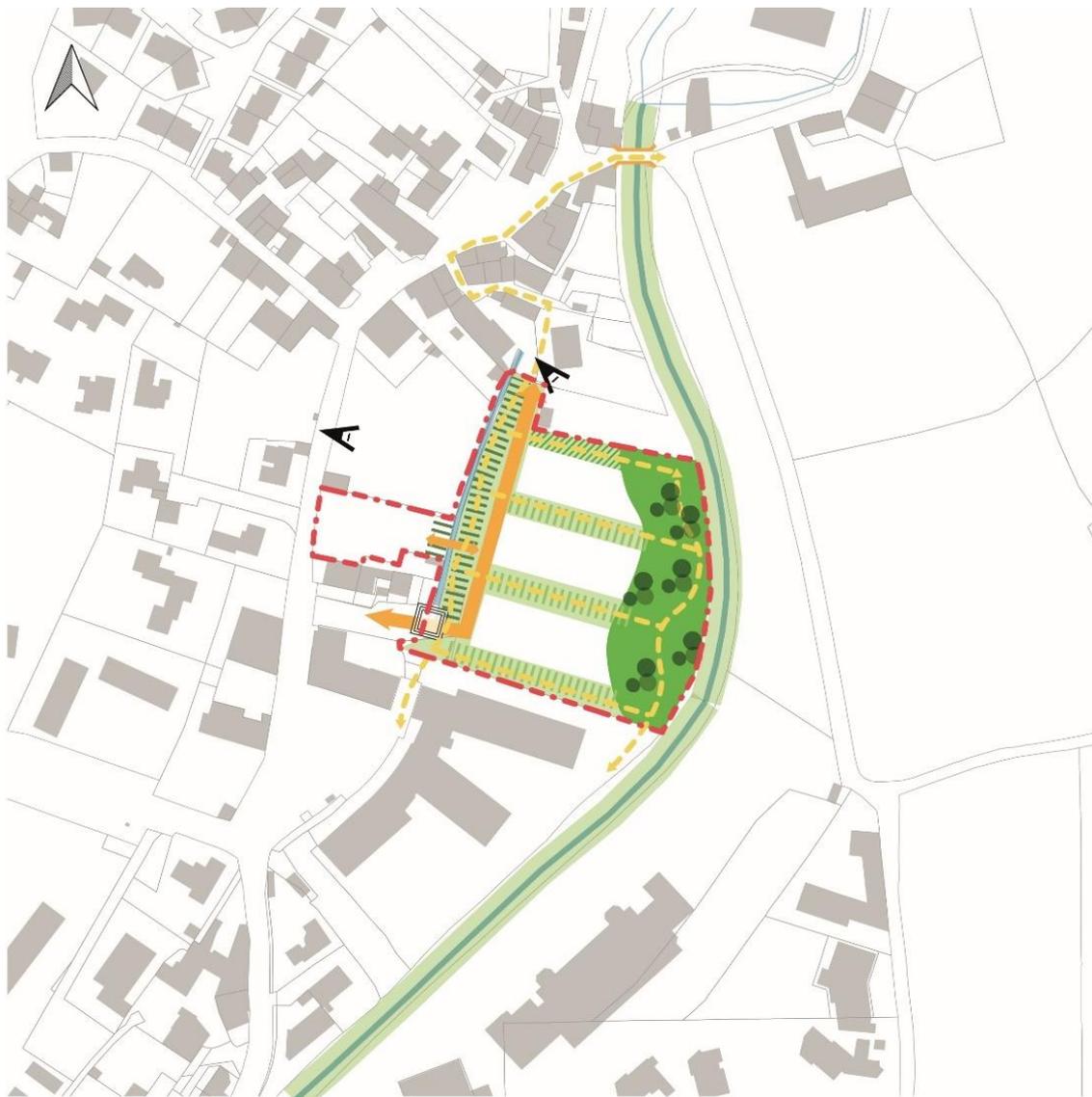
### ▪ Garantir la qualité de l'habitat dans le respect du site et des constructions existantes

- Implanter les bâtis selon un axe parallèle aux collectifs situés au sud de la parcelle, et respecter le sens d'implantation du tissu existant.
- Orienter la plus grande façade vers le sud pour tirer parti d'un éclairage naturel optimal. Prévoir des stratégies pour garantir le confort d'été (brise-soleil, appartements traversant ou loggias créant un tampon thermique par exemple).
- Si un épannelage des hauteurs des bâtiments est prévue, les hauteurs les plus importantes se situeront au Sud du projet.

### ▪ Structurer les accès et le maillage viaire

- Créer un accès à l'opération depuis la rue de la Monta au sud-ouest du site.
- Assurer une desserte des constructions selon un axe unique longeant l'espace paysager du canal des Usiniers et débouchant sur les parcelles au nord du site. Cette desserte est calibrée de manière à prendre en compte l'augmentation du trafic lié à l'évolution du tissu d'habitat au nord du site. Cette desserte est traitée de manière paysagère dans le cadre de la mise en valeur du canal des Usiniers.
- Cet axe principal de desserte permettra également de desservir le fond de la parcelle située à l'Ouest du site.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
  - CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
  - ESPACE PAYSAGER METTANT EN VALEUR LE CANAL DES USINIERS
  - BANDE PAYSAGÈRE DE TRANSITION ENTRE L'OPÉRATION ET L'HABITAT EXISTANT
- ESPACES COMMUNS**
- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER VALORISANT LES BORDS DE LA VENCE
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER
  - PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES PAYSAGER À CRÉER
  - POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE
  - DESSERTE À CRÉER
  - FRANCHISSEMENT À ÉLARGIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 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	S4
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

# OAP108 – CŒUR DE CHAMPAVIOTTE

## SITUATION

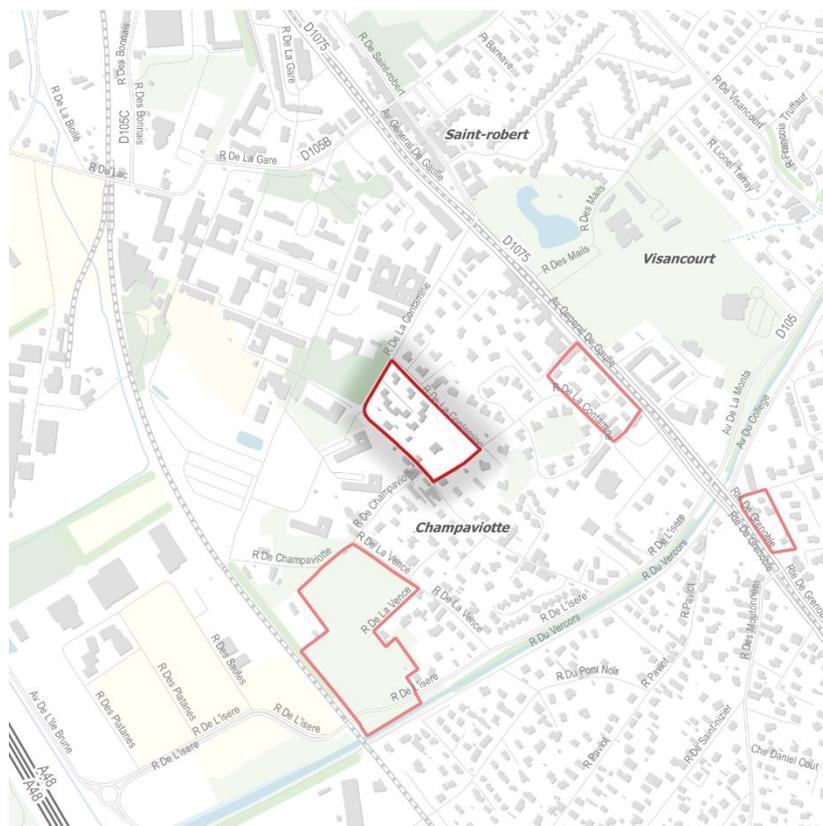
Le site « Cœur de Champaviotte » appartient au quartier pavillonnaire de Champaviotte délimité par le centre hospitalier, la voie de chemin de fer, la Vence et la RD 1075. Il en constitue l'une des franges ouest et sud, en continuité immédiate de l'hôpital. Le site est desservi sur trois façades par la rue de la Contamine qui fait d'ailleurs l'objet de deux emplacements réservés (cf. plus loin).

Le tènement complet représente une surface de 1,57 ha occupé :

- à l'ouest par un lotissement propriété du centre hospitalier sur les parcelles AY 252 et 253 (9 maisons avec 18 logements) et par la maison située sur les parcelles AY92 et 93 (*dite maison Isnard*)
- et à l'est par l'ancienne propriété Perrichaud située sur les parcelles AY 115, 116, 117 comprenant une maison et un vaste jardin verger.

La mutation du site « Cœur de Champaviotte » doit répondre au double objectif :

- D'ouvrir l'ancienne propriété Perrichaud au public en offrant des espaces de jardin public et de jardins partagés et de conserver et réhabiliter la maison pour des usages en lien avec son environnement
- De renouveler une offre qualitative de logements intégrés sur la partie ouest



Localisation du site « Cœur de Champaviotte » à Saint-Egrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un îlot de campagne...

Ce site à l'ambiance singulière, entre tissu ancien, pavillonnaire et nouveaux logements collectifs, est entouré de densités extrêmement disparates. Anciennement zone agricole inondable jusqu'à la construction d'une digue, le quartier était encore entièrement cultivé jusque dans les années 50-60. Il ne subsiste aujourd'hui que quelques fermes dans le quartier, les maisons à l'alignement (pignons ou façades et les entrées sur cour) et les murs qui ceinturaient jardins et vergers autour de ce noyau habité qui est encore très empreint de ruralité.

### ▪ ... à deux pas de la ville

Depuis 2018, le quartier connaît des mutations importantes avec de nouveaux programmes d'habitat telles que les opérations Champaviotte et Mas les Lys, situées à proximité.

Bien qu'en retrait des axes structurants de Saint-Égrève, le site est facilement connecté à la RD1075 via la rue de la Contamine et est équidistant des arrêts de tramway de La Pinéa – St Robert et de Pont de Vence chacun à moins de 10 min à pied. Ainsi, même si le site n'est pas perceptible depuis les grands axes, les services urbains sont aisément accessibles.

Les rues de desserte font l'objet de plusieurs emplacements réservés :

- ER n°5 à l'ouest pour un élargissement de voie (4 m) rue de la Contamine
- ER n°16 au nord et à l'est pour la création d'une voie de la rue Champaviotte à la rue de la Contamine (3400 m<sup>2</sup>)

Le quartier bénéficie d'un réseau de cheminements pour les modes actifs à conforter.

Le site est desservi par les réseaux séparatifs. Un point d'apport volontaire pour la collecte des déchets est situé à la pointe nord de l'îlot habité.

### ▪ Des ambiances paysagères et des patrimoines à préserver et valoriser

L'emprise du site « Cœur de Champaviotte » se découpe en deux tènements à l'occupation et aux ambiances paysagères distinctes :

- Un tènement ouest (0,84 ha) occupé par le lotissement de l'hôpital, composé de 18 logements et par l'ancienne maison propriété Isnard et qui sera dénommé « **l'îlot habité** »
- Un tènement est (0,73 ha) constitué de l'ancienne propriété Perrichaud acquise par la commune comprenant une maison et un jardin-verger riche pratiqué par les riverains et qui sera dénommé le « **jardin public** »

Les voies ceinturant le site participent également à la différenciation des ambiances : alors qu'au sud la rue de la Contamine, peu large, et en partie bordée de murs de propriétés, maisons et de granges, donne une ambiance rurale, héritage du hameau d'autrefois relativement isolé dans la plaine cultivée, la voirie au nord est beaucoup plus large et ouverte sur le site.

Une croix (classée Patrimoine de proximité – niveau 1) est située sur la voie sud, au carrefour de la rue Champaviotte.

Au regard des éléments de diagnostic produits lors de l'élaboration du PLUi, le site n'est pas en relation avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'échelle métropolitaine. Ni le corridor Trame Bleue de la Vence, ni la zone humide de l'étang Saint-Robert ne sont directement en connexion avec le site de l'OAP. Toutefois, l'analyse du contexte montre que le site bénéficie d'espaces de pleine terre végétalisés potentiellement supports de biodiversité à valoriser. En effet, le site est largement végétalisé et présente des sujets anciens à conserver afin de profiter d'une trame végétale déjà bien installée :

- Côté « îlot habité », les jardins actuels possèdent une trame arborée qu'il faudra préserver au maximum. Notamment un tilleul remarquable au nord du site, deux résineux au cœur du futur îlot de logements, quelques arbres fruitiers dans le jardin de l'actuelle maison Isnard. Ce patrimoine arboré apportera immédiatement une qualité aux espaces communs et permettra d'intégrer les nouvelles constructions.

- Côté « jardin public », de nombreux fruitiers sont déjà présents (notamment la vigne, très productive). Le verger est vieillissant et mérite d'être régénéré avec des essences adaptées au réchauffement climatique et au sol. L'espace à l'ombre des anciens résineux est également un lieu à replanter pour constituer un couvert végétal dense.

▪ **Des risques à prendre en compte**

Le secteur « Cœur de Champavioffe » est situé en dehors des zones de prescriptions du PPRi Isère Aval. En revanche, le site est impacté par les prescriptions du PPRN :

- La moitié est du linéaire de la rue de la Contamine au sud du site est classée en zone rouge RC au PPRN, soit un risque fort de crues rapides de la Vence
- La frange est du « jardin public » est également classée en zone bleue Bc0, soit un risque faible de débordement de la Vence

Extrait du zonage du PPRN et de la carte des aléas





## ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE





1 Lotissement du centre hospitalier



2 Lotissement du centre hospitalier



3 Ancienne maison Isnard



4 Ancienne maison Perrichaud



5 Jardin de l'ancienne maison Perrichaud



6 Verger de l'ancienne maison Perrichaud



7 Croix et mur au sud de l'ancienne maison Perrichaud



8 Rue de la Contamine au sud (Google)



9 Rue de la Contamine au nord (Google)



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Offrir des logements de qualité intégrés dans leur environnement

- Créer une nouvelle offre de logements mixant des typologies d'habitat collectif de type plot et d'habitat intermédiaire
- Proposer des gabarits de bâti fragmenté en cohérence avec le contexte pavillonnaire en limitant la hauteur à R+1+C pour les bâtiments en contact avec le tissu pavillonnaire et R+2+attique pour les autres
- Proposer des bâtiments peu épais (12 m maximum hors balcons) permettant d'offrir uniquement des logements traversants dont les pièces de vie seront préférentiellement orientées au sud

### ▪ Maintenir un cœur d'îlot habité ouvert et végétalisé, favorable à la biodiversité

- Atteindre un coefficient de pleine terre conforme au plan des formes urbaines
- Aménager des porosités visuelles et des cheminements entre la rue et le cœur d'îlot
- Planter largement le cœur de l'îlot habité afin de créer un espace végétal dense, arboré, espace de fraîcheur et favorable à la biodiversité.
- Collecter (sous réserve de faisabilité technique) les eaux pluviales dans des noues rappelant les fossés drainants qui étaient présents un peu partout dans la plaine agricole
- Conserver les arbres de haute tige existants sur le site
- Prendre en compte les nouvelles données climatiques dans les aménagements paysagers : espèces non gourmandes en eau, variétés locales qui s'adaptent aux sols, surfaces drainantes, économie de moyens et de matériaux, empreinte carbone faible

### ▪ Limiter la place de la voiture et renforcer les mobilités actives

- S'appuyer sur la trame viaire existante pour desservir l'îlot habité et le jardin public
- Mutualiser les stationnements en souterrain pour tous les bâtiments de l'îlot habité
- Relier chaque bâtiment au parking mutualisé par un cheminement perméable accessible PMR
- Relier ces cheminements entre eux de manière à permettre l'accès au jardin public depuis l'îlot habité et la traversée totale du site lorsque le parc est ouvert
- Créer un cheminement pour les modes actifs ou « passage » à l'est, reliant l'impasse de la rue de Champaviotte au sud à la rue de la Contamine au nord

### ▪ Réaménager et ouvrir le jardin de l'ancienne maison Perrichaud au public

- Créer, sur le tènement de l'ancienne maison Perrichaud, un jardin qui devienne un lieu de centralité locale de quartier et qui propose plusieurs ambiances paysagères (prairie, verger...) et une diversité d'usages :
  - un jardin public comprenant des espaces de loisirs pour petits et grands, des espaces de rencontre, des espaces écologiques d'observation
  - des jardins partagés cultivés au sud
- Conserver et réhabiliter l'ancienne maison Perrichaud et ses annexes (la grange et la serre) en cohérence avec le projet du jardin
- Renforcer la biodiversité et réaliser de nouvelles plantations pour remplacer quelques sujets en mauvais état, trop envahissants ou les ensembles monospécifiques afin de :
  - créer des zones favorables à la biodiversité
  - créer des zones d'ombre pour les usages au jardin et rafraîchir le lieu
  - poursuivre la dynamique de jardin comestible
  - participer à la scénarisation du jardin comme espace de découverte et d'émerveillement

- Prendre en compte les nouvelles données climatiques dans les aménagements paysagers : espèces non gourmandes en eau, variétés locales qui s'adaptent aux sols, surfaces drainantes, économie de moyens et de matériaux, empreinte carbone faible
  - Intégrer les murs de clôture au sud au projet de jardin public
- **Traiter la couture urbaine et paysagère entre les deux parties du site et vis-à-vis du quartier pavillonnaire**
- Créer des porosités entre l'ilot habité et le jardin, entre le site et le quartier
  - Scénariser les passages d'un espace à l'autre afin de créer des continuités visuelles tout en préservant l'intimité des usagers
  - Traiter la frange entre l'ilot habité et le jardin public en proposant une clôture basse doublée de plantations si possible accompagnée d'une noue
  - Créer une lisière végétale sur le front bâti au contact du quartier pavillonnaire au nord, si possible doublée d'une noue.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
  - BÂTIMENTS À CONSERVER ET RÉHABILITER
- MOBILITES ET ESPACES PUBLICS**
  - CHEMINEMENTS À CRÉER
  - ACCÈS PIÉTONS À CRÉER
  - ↔ PRINCIPES D'ACCÈS STATIONNEMENT VÉHICULES À CRÉER
  - PRINCIPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
- PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET PATRIMOINE**
  - ↘ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
  - PATRIMOINE ARBORÉ À CONSERVER
  - MASQUE VÉGÉTAL ENTRE LE PARC ET L'LOT À CONSERVER ET DENSIFIER
  - JARDIN PUBLIC FAVORABLE À LA NATURE À CRÉER
  - - - MURS À INTÉGRER AU PROJET DE JARDIN PUBLIC
  - ↔ POROSITÉS ENTRE LA RUE ET LE CŒUR D'LOT À CRÉER
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
  - SYSTÈME DE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES (NOUES ET FOSSÉS) À METTRE EN PLACE

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC2 et UV
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	F2
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
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	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP109 – ANCIENNE BRASSERIE

## SITUATION

Ce secteur, d'une surface d'un peu plus de 2 ha, est situé dans un quartier résidentiel peu dense à proximité des contreforts de la Chartreuse.

Il bénéficie

- d'une grande qualité paysagère avec ses nombreux arbres remarquables et ses grands jardins ;
- de la proximité de différents ensembles écologiques présents sur les contreforts de la Chartreuse et dans la Roselière du Muscardin ;
- de la proximité de parcs (Domaine Barnave, Résidences de la rue du Tenaison...) et de jardins privés.

Compte tenu des surfaces importantes de certaines parcelles de ce tissu pavillonnaire, ce secteur présente un fort potentiel de mutation. Cette OAP a pour but d'assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques et de permettre d'articuler enjeux urbains et environnementaux.



Localisation du site « Ancienne Brasserie » à Saint-Egrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ELEMENTS DE CONTEXTE

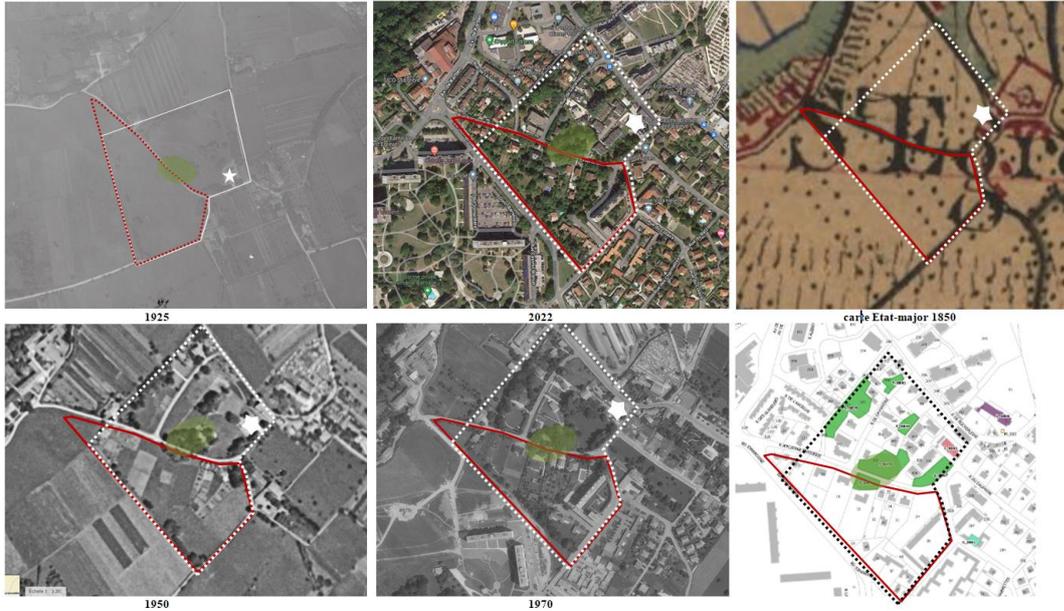
### • Un site bénéficiant de grandes qualités écologiques, véritables atouts pour la biodiversité locale à conserver

Au regard des éléments de diagnostic produits lors de l'élaboration du PLUi, le site n'est pas en relation avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'échelle métropolitaine. Le site de la roselière du Muscardin n'est pas directement en connexion avec le site de l'OAP. Toutefois, l'analyse du contexte montre que le site bénéficie d'espaces de pleine terre végétalisés potentiellement supports de biodiversité à préserver et valoriser

- La première caractéristique qui marque ce site est **l'ensemble des arbres de hautes tiges d'espèces variées** (Pins, cèdres, nombreuses essences locales de feuillus comme le frêne, l'érable plane, l'érable sycomore ou encore le tilleul à grandes feuilles, ...). **Les ensembles les plus remarquables sont inscrits au patrimoine arboré de la commune.** Ils font partie d'une trame boisée et arbustive bien développée, aujourd'hui installée dans les différents jardins des maisons individuelles voisines qui va bien au-delà de ces ensembles inscrits mais autrefois plantation du parc du château rue Bernier et des limites arborées du domaine.
  - **Cette trame végétale permet d'articuler la végétation des parcs**, sur un axe nord-sud, des grandes copropriétés, celle de Barnave et le nouvel ensemble rue du Tenaison. Ces deux parcs ont été aménagés à des époques très différentes. Ainsi le parc Barnave, construit dans les années 70, bénéficie d'une végétation mature avec différentes strates arborées, arbustives et herbacées. Quant à la végétation du parc du quartier récent, bien que diversifiée elle reste encore peu mature ce qui se marque visuellement par une moindre richesse et diversité de strates.
  - Sur un axe Est-Ouest, le site permet également **d'articuler et d'assurer la continuité de végétation du tissu pavillonnaire, aux parcelles plus petites** : autant d'atouts pour permettre l'expression d'une **biodiversité diversifiée** : diversité des espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères (comme les chauves-souris). **Les ensembles végétaux des jardins constituent des zones refuges pour la petite faune** (nidification, alimentation, tranquillité...) d'autant plus quand ils sont « peu entretenus » et composés d'essences arbustives et arborés locales.
  - Au-delà, mais non-loin, se trouvent différents secteurs reconnus pour leurs qualités environnementales et leur capacité d'accueil de la biodiversité. La continuité écologique du site avec ces espaces, par le maintien et le confortement de la trame végétale, est une condition forte pour garantir dans la durée son intérêt en termes de biodiversité :
    - **la Roselière du Muscardin**, intégrée en 2003 au réseau départemental des espaces naturels sensibles et identifiée à l'inventaire départemental des zones humides.
    - **les habitats naturels des contreforts de la Chartreuse** composés d'une mosaïque de boisements (chênaies-charmaies-ébraiaies) et de milieux agropastoraux riches en biodiversité (notamment les prairies et pelouses dites « sèches », car situées en conditions chaudes et sur des sols superficiels, constituant de véritables « oasis de biodiversité » : nombreuses orchidées, petits passereaux, grande diversité d'insectes etc. Ces pelouses sèches sont ainsi reconnues à la Trame verte et bleue métropolitaine pour leur rôle de réservoirs de biodiversité).
  - Le site est **concerné par des risques de crues** (Bt1 sur une partie du site et BT sur la rue Ancienne Brasserie) **et de ruissellements** (Bv) inscrits au PPRN communal.
- **Un site à la croisée de différents quartiers résidentiels :**
- Le maillage viaire et le découpage parcellaire résultent de l'occupation agricole du secteur ; la permanence de ces tracés anciens tels que, chemins agricoles, champs cultivés et grands domaines se sont urbanisés à partir des années 50 par opportunité foncière, soit en individuels diffus sur les parcelles en lanière plus au moins larges, soit en lotissement sur des tenements

plus importants, soit en collectifs par démembrement des grandes propriétés. Ce secteur, immédiat et alentours en offre une belle illustration.

Le secteur étudié est caractérisé par de grandes parcelles occupées par des maisons individuelles. Celles-ci sont implantées de manière discontinue le long de la rue ancienne Brasserie, avec une végétation qui marque l'interface entre la parcelle et l'espace public. Leurs fonds de parcelle longent le boulevard Jomardière réalisé dans les années 70, soit après les premières implantations de maisons sur la rue Ancienne Brasserie. Ces propriétés n'ont pas fait l'objet de divisions parcellaires. Elles offrent un cadre très verdoyant, sans adressage ni portillons côté boulevard.



Au-delà, les caractéristiques urbaines sont très diversifiées :

- Au nord de la rue Ancienne Brasserie, le quartier autour de la rue de de l'Angélus constitue une unité urbaine avec un **ensemble des maisons en bande**.
  - Le long de la rue de Gavanière, on observe un ensemble de **maisons individuelles discontinues** aux terrains moins importants que ceux compris dans le secteur d'étude.
  - Un ensemble de **logements collectifs** a été **construit récemment au cœur de l'ancien parc du château Vattaire**. Ce projet a seulement maintenu la végétation aux abords. Ce château fait partie d'un **noyau urbain ancien** avec une église, un cimetière, et des maisons implantées le long de la rue de Rochepleine.
  - La **grande barre de la copropriété le Grillon**, entre la rue Casimir Brenier et la rue Ancienne Brasserie, est très impactante dans le paysage.
  - Le **quartier Barnave**, au sud du Boulevard Jomardière est une **grande copropriété d'immeubles en R+10** avec un grand parc central.
  - La zone d'activité entre l'avenue de Karben et la rue de Rochepleine est bien intégrée avec une végétation diversifiée et ancienne, autant en limite qu'au cœur du site.
  - Au-delà de l'avenue Rochepleine, le projet de logements collectifs en R+4 cerne un parc récent.
- **Des voiries de desserte aux ambiances et aux vocations très diverses**



- Les voiries telles que l'avenue de Karben, le boulevard Jomardière, et la rue Casimir Brenier sont actuellement peu qualitatives. De futurs aménagements sont en réflexion sur ces axes pour accueillir un nouvel axe chronovélo.
- Le boulevard Jomardière, est une voie de desserte du secteur par le sud.
- La voirie de desserte interne, la rue Ancienne Brasserie, est largement empruntée pour des promenades de proximité. Elle est appréciée pour son environnement très végétalisé. Son aménagement actuel est certes vieillissant mais il s'approche d'un aménagement de type « voirie partagée », sans stationnements linéaires. En comparaison directe, la rue de la Gavanière, avec des trottoirs de chaque côté et un stationnement linéaire reflète une moindre qualité d'espace.
- Actuellement un seul cheminement uniquement piéton permet de relier le nouveau quartier Rochepleine à la rue Ancienne Brasserie. Celui-ci manque de lisibilité dans le réseau d'espace public.
- Le secteur est desservi par les transports en commun avec différents arrêts pour la ligne 22 sur la rue de Rochepleine, à moins de 5 minutes à pied, et par le tram E, sur l'avenue du Général de Gaulle à moins de 10 minutes à pied.



### ANALYSE PAYSAGÈRE ET ECOLOGIQUE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE LOAP
- BÂTI
- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE  
(corps de ferme, église, école, maisons isolées, cimetière ...)
- STRATES DE VEGETATION**
- VEGETATION ARBOREE
- VEGETATION HERBACEE
- CONTINUITES ECOLOGIQUES D'ECHELLE METROPOLITAINE**
- RESERVOIR DE BIODIVERSITE
- ZONES HUMIDES
- PELOUSES SECHES
- POTAGER
- CONES DE VUE VERS LES MASSIFS
- VOIRIE**
- AXE MAJEUR RD1075
- VOIE DE DESSERT DU QUARTIER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- CHEMINEMENT POUR MODS ACTIFS
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### • Structurer le projet autour des enjeux paysagers et écologiques

- Maintenir la trame boisée et arbustive.
- Renforcer la végétation multi strates (strate herbacée et arbustive en complément de la strate arborée) au cœur des zones de quiétude. Chacune de ces zones sera reliée aux autres par une continuité de haies aux essences diverses.
- Favoriser un aménagement de gestion des eaux pluviales au pied de la trame boisée.
- Assurer la perméabilité des haies en limite parcellaire pour le passage de la petite faune.
- Renforcer la diversité des essences végétales autant au cœur du site qu'en limite parcellaire dans les haies.
- Conserver ou développer les haies d'espèces diversifiées le long de la rue Ancienne Brasserie pour préserver la qualité paysagère.
- Consolider les murets en pierre existants.

### • Favoriser une mobilité apaisée

#### Rue Ancienne Brasserie :

- Cet axe apaisé est l'axe privilégié pour la desserte tous modes des parcelles.
- Renforcer la végétation en limite parcellaire sur la rue, avec des essences diversifiées, et accompagnée de clôtures transparentes laissant la vue à travers cette végétation.

#### Boulevard Jomardière :

- Un accès mutualisé permettant de desservir plusieurs parcelles pourra être aménagé sur le boulevard Jomardière. Il sera ainsi intégré dans les futures réflexions de réaménagement de cet axe.

#### Cheminement piétons

- Favoriser les déplacements des modes actifs en créant un nouveau cheminement reliant la rue Ancienne Brasserie et le Boulevard Jomardière.
- Ce cheminement sera traité avec une largeur confortable, avec des matériaux qualitatifs en cohérence avec l'espace végétalisé environnant.

### • Favoriser une intégration qualitative des volumes bâtis

- Implanter les nouvelles constructions au maximum sur des espaces actuellement imperméabilisés (construction principale, piscine, desserte, stationnement).
- Favoriser des constructions de faible largeur pour assurer des logements traversants.
- Favoriser une implantation des bâtiments en quinconce ou suffisamment éloignés pour préserver la qualité intérieure des logements (ensoleillement, ...).

- Disposer les constructions les plus denses du côté de l'avenue Jomardière. Elles seront néanmoins implantées avec un retrait végétalisé pour assurer un renforcement de la végétation le long de cet axe, mais aussi pour les espaces privatifs extérieurs des logements soient mis à distance par rapport à l'avenue.
- L'épannelage des constructions ira en décroissant depuis le quartier Barnave vers la rue Ancienne Brasserie.
- Favoriser l'intégration de la biodiversité dans les constructions, via des toitures et les façades végétalisées, des aménagements extérieurs ou encore dans les toitures à 2 pans (Cf. guide technique LPO/CAUE 38 « Comment concilier nature et Habitat »).

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
  - BÂTI EXISTANT
  - PARCELLAIRE
- CRÉER UN RÉSEAU OUVERT**
  - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER
  - VOIE D'ACCÈS PRINCIPALE TOUS MODES
  - PRINCIPE D'ACCÈS MUTUALISÉ POSSIBLE SUR LE BOULEVARD JOMARDIÈRE
- INSÉRER LE BÂTI DANS UNE TRAME VÉGÉTALE PRÉSERVÉE**
  - SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
  - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE NATUREL**
  - RENFORCER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE
  - MAINTENIR LA TRAME BOISÉE EXISTANTE
  - CREER DES ZONES DE QUIÉTUDE POUR LA BIODIVERSITÉ
  - RENFORCER LES HAIES PERMÉABLES & DIVERSIFIÉES
  - CHEMIN DE L'EAU

## 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	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)	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	S4
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP110 – 21 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

## SITUATION

Ce secteur, d'une surface d'un peu plus de 1 ha, est situé le long de l'avenue Général de Gaulle, axe principal de la commune de Saint-Egrève.

Il est composé d'une dizaine de parcelles de taille variable (600m<sup>2</sup> à 1400m<sup>2</sup>) majoritairement occupées par des maisons individuelles et des jardins très arborés.

Compte tenu de la proximité immédiate à la ligne E du tramway, ce secteur est porteur d'un fort enjeu d'intensification urbaine. Le renouvellement urbain du site permettra d'accueillir logements et commerces. Cette OAP a pour but d'assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques et de permettre d'articuler enjeux urbains et environnementaux.



Localisation du site « Avenue Général de Gaulle » à Saint-Egrève. Grenoble-Alpes Métropole

## ELEMENTS DE CONTEXTE

### • Une localisation stratégique entre les grands axes et les différents équipements de Saint-Egrève

- Localisé le long de la RD1075, boulevard multimodal et axe structurant de Saint-Egrève, le site bénéficie à la fois d'une bonne accessibilité routière et d'une excellente desserte en transport en commun. Il se situe à environ 150 m de l'arrêt Pont de Vence du tramway E.
- Le site est à proximité immédiate d'une diversité d'équipements : l'école Pont de Vence, le cinéma La Vence Scène, une MJC, des équipements sportifs, la mairie et son parc mais aussi une maison de l'emploi.
- Le site bénéficie également de commerces de proximité, autant dans son périmètre avec un primeur et une banque, que de l'autre côté de l'axe (caviste et fromager) ou à une centaine de mètres au nord (coiffeur, banque, pizza à emporter, fleuriste...).

### • Une localisation au cœur d'un tissu urbain diversifié

- Le secteur étudié est essentiellement caractérisé par des maisons individuelles aux implantations discontinues en milieu de parcelle. Deux maisons marquent un front bâti sur l'avenue ; ce sont celles avec un commerce en rez-de-chaussée.
- En limite nord-ouest, une ancienne bâtisse structure l'îlot et s'intègre dans la légère pente, avec un front bâti donnant sur l'espace public.
- L'angle sud-est de cet îlot, se distingue des autres parcelles avec un ensemble de garages individuels.
- Ce site s'inscrivait initialement dans un tissu pavillonnaire diversifié (maisons accolées, maisons individuelles discontinues, maisons sur de très grandes parcelles) qui allait jusqu'à l'avenue Général de Gaulle. Celui-ci est en train de muter progressivement avec des immeubles, implantés autant le long de l'axe, qu'en second plan, tel que l'ensemble rue de la Contamine.
- De l'autre côté de l'axe, l'ensemble urbain est très disparate avec le parc de la mairie, une maison de maître dans son grand jardin, une barre d'immeubles des années 60 avec des commerces en rez-de chaussé.

### • Des qualités paysagères et écologiques intrinsèques et en bordure de l'avenue Général de Gaulle à préserver

- Au regard des éléments de diagnostic produits lors de l'élaboration du PLUi, le site n'est pas en relation avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'échelle métropolitaine. Le corridor Trame Bleue de la Vence n'est pas directement en connexion avec le site de l'OAP. Toutefois, l'analyse du contexte montre que le site bénéficie d'espaces de pleine terre végétalisés potentiellement supports de biodiversité à valoriser. Les jardins privés des maisons individuelles sont largement arborés avec une diversité d'espèces et de gabarit, dont plusieurs arbres de hautes tiges remarquables. Ces jardins font partie d'une trame boisée et arbustive bien développée.
- Cette trame végétale multistrates est bien visible depuis l'espace public, autant au cœur de l'îlot que depuis l'avenue Général de Gaulle. Cette végétation débordante participe à la qualité paysagère le long de cet axe majeur. Par ailleurs, elle permet d'assurer la continuité végétale du tissu pavillonnaire au parc Marius Camet.



## ANALYSE PAYSAGÈRE ET ECOLOGIQUE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE LOAP
- BÂTI
- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE  
(corps de ferme, église, école, maisons isolées, ...)
- EQUIPEMENT
- STRATES DE VEGETATION**
  - VEGETATION ARBOREE
  - VEGETATION HERBACEE
- CONTINUITES ECOLOGIQUES D'ECHELLE METROPOLITAINE**
  - COURS D'EAU RECONNU POUR SON INTERET ECOLOGIQUE
  - CORRIDOR ECOLOGIQUE METROPOLITAIN
  - ZONE HUMIDE (METROPOLE 2017)
- AXE MAJEUR RD1075
- VOIE DE DESSERTE DU QUARTIER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- CHEMINEMENT POUR MODES ACTIFS
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### • Assurer une intégration qualitative des volumes bâtis dans l'intensification des constructions le long de l'avenue Général de Gaulle

- Implanter les nouvelles constructions et les différents espaces communs minéralisés (accès...) sur les espaces actuellement imperméabilisés.
- Favoriser des implantations des bâtiments en quinconce ou suffisamment éloignés pour préserver la qualité intérieure des logements (ensoleillement, ...).
- Favoriser des constructions de faibles largeurs pour assurer des logements traversants.
- Diversifier les hauteurs de constructions pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain environnant : proposer un épannelage des constructions avec les immeubles les moins hauts au Nord et à l'Ouest au droit de la rue de la Contamine, et les immeubles les plus hauts le long du tramway, en interface avec la copropriété existante de l'autre côté de l'axe.
- Favoriser l'intégration de la biodiversité dans les constructions, via des toitures végétalisées, des aménagements extérieurs en façade ou dans les toitures à 2 pans (Cf guide technique LPO/CAUE 38 « Comment concilier nature et Habitat »)

### • Structurer le projet autour des enjeux paysagers et écologiques

- Maintenir autant que possible la trame boisée et arbustive existante, autant en bordure de l'avenue Général de Gaulle qu'en cœur du site. La trame arborée en bordure de l'avenue Général de Gaulle a toute son importance pour préserver l'ambiance végétale le long de cet axe.
- Préserver des espaces de pleine terre végétalisés en alternance du bâti, entre l'avenue Général de Gaulle et l'intérieur du quartier.
- Replanter les spécimens abattus.
- Aménager des espaces verts comprenant plusieurs strates végétales différentes (herbacée, arbustive et arborée).
- Accompagner les espaces minéralisés d'une végétation favorisant un rafraîchissement et un ombrage suffisant en période estivale.
- Dans le cadre d'implantation de haies de clôture, diversifier les essences, favoriser des espèces locales et permettre le passage de la petite faune.

### • Renouveler les espaces de circulation

- Aménager des accès mutualisés depuis l'avenue Général de Gaulle en privilégiant la reprise de voies existantes
- Aménager les voiries de manière à accueillir les différents modes de déplacements.
- Aménager les voiries avec des matériaux qualitatifs et avec de la végétation sur leurs abords.
- Les espaces communs sont aménagés sur les espaces actuellement minéralisés. Ils font l'interface entre les voiries et les constructions.
- Aménager le stationnement mutualisé en sous-sol, pour préserver des espaces libres et végétalisés.

Le secteur de l'OAP est situé hors zone de risque dans le PPRN communal et du PPRI.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS EXISTANT**
- BÂTI EXISTANT
- BÂTI EN PROJET OU EN CONSTRUCTION
- PARCELLAIRE

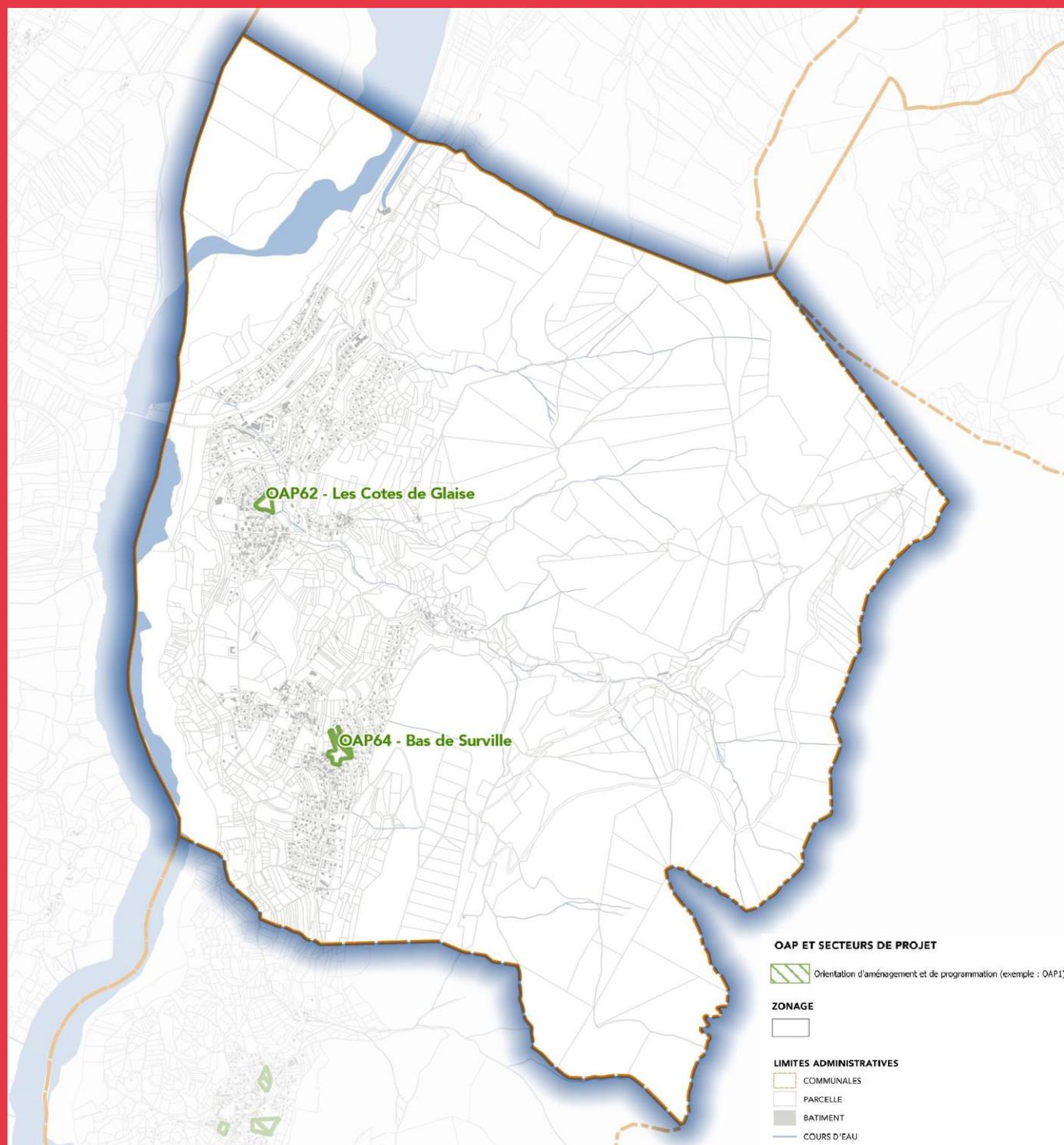
### COMPOSITION URBAINE CONÇUE SELON LES ESPACES IMPERMÉABILISÉS

- ESPACE D'IMPLANTATION DU BÂTI
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- ALTERNANCE DES FRONTS BÂTI
- HYPOTHÈSE DE PHASAGE DES OPÉRATIONS
- ↔ VOIE TOUS MODES À CRÉER
- ESPACE COMMUNS À CRÉER SUR L'EMPLACEMENT D'ESPACES IMPERMÉABILISÉS EXISTANT
- TRAME VÉGÉTALE À CONFORTER ET A RENFORCER
- HAIE DIVERSIFIÉE ET PERMÉABLE À LA BIODIVERSITÉ
- ARBRE EXISTANT À PRÉSERVER

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UA3, UA2, UC2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	F5
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Oui
Atlas de la mixité sociale	LS 3.35.35
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Plaine urbaine »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 24\_SAINTE-GEORGES-DE-COMMIERS



# OAP62 – LES CÔTES DE GLAISE

## SITUATION

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



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>UN SECTEUR POSITIONNÉ À PROXIMITÉ DU BOURG ANCIEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> TISSU BÂTI HISTORIQUE</li> <li> PATRIMOINE BÂTI REPERTORIE</li> </ul> | <p>UNE INTERFACE NATURELLE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ESPACE FORESTIER</li> <li> TRAME BLEUE EXISTANTE</li> </ul> | <p>INSCRIT DANS UNE POLARITÉ STRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> POLE STRUCTURANT</li> <li> AXE VIAIRE STRUCTURANT</li> <li> SENTIERS PIETONS</li> </ul> |
|--|--|--|

**Localisation du site « Côtes de Glaise » à Saint-Georges-de-Commiers.** Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site ouvert sur le patrimoine

- Le site profite d'une situation privilégiée s'ouvrant largement sur un ensemble de bâti patrimonial au cœur du bourg ancien. Cet ensemble est composé de l'Eglise Saint-Georges et de bâti de caractère l'accompagnant et est implanté sur un replat. L'enjeu de la préservation de cônes de vues sur le patrimoine est primordial car elles sont masquées par les habitations. Les principales vues affirmées sur cet ensemble patrimonial sont offertes depuis la RD529 car en position dominante du bourg.
- Le futur projet participera à la qualité des abords immédiats du monument de l'église et à la mise en valeur de son statut de repère dans la silhouette bâtie communale par un aménagement paysager spécifique.
- Le site est compris dans le périmètre de protection de l'église Saint-Georges, édifice classé au titre de monument historique. Certaines prescriptions seront donc à observer dans le futur projet.
- La montée des Campanules marque une forme de mise en scène du bâti patrimonial dont s'inspirer. Une vue structurante marque une progression visuelle depuis le bas de la rue vers l'ancienne menuiserie Rey. Cette vision en contreplongée du bâti patrimonial le valorise et accompagne la séquence spatiale de cheminement piéton d'un point bas à un point haut de la rue.

### ▪ Une interface naturelle

- Le site est intégralement occupé par une prairie et longé à l'Est par un coteau boisé. Cette lisière boisée compose son interface naturelle et participe à la construction de la ligne d'horizon du site.
- Le terrain présente une légère pente marquant naturellement une progression vers le bourg ancien et le patrimoine bâti. Une vue structurante depuis le point bas d'entrée du site, dans le prolongement de la rue des Terrasses, est à valoriser.
- Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné de captage des eaux de Grenoble.

### ▪ Circonscrit par du tissu pavillonnaire

- Le site s'inscrit dans du tissu pavillonnaire qualifiant deux de ses interfaces et dont les axes de cheminement sont bordés de jardins individuels. Ce maillage végétal rythme le parcours piéton et souligne des cadrages ponctuels sur les massifs environnants. Au contraire, le tissu du bourg ancien laisse place à de larges étendues jardinées faisant office d'espace de transition « public/privé » entre la rue et les habitations.
- Dans le prolongement de la montée des Campanules, une venelle illustre la manière dont un cheminement crée un « entre-deux » entre espace bâti et espace ouvert en privilégiant l'usage de dispositifs paysagers (talus enherbé, haie d'arbustes variés) et maintenant de la transparence (clôtures légères) à celui de limites opaques et continues (palissades, murets maçonnés, etc.).

▪ **Contraint dans son accessibilité et concerné par des risques**

- Le site bénéficie d'une localisation à proximité immédiate des pôles civique et d'équipements communaux.
- Le site profite d'une bonne desserte étant à moins de 300 mètres d'un transport structurant. A l'échelle communale, il est accessible en deux points, depuis la montée des Campanules et depuis la rue des Terrasses.
- La multiplication d'impasses dans le contexte proche du secteur renforce la difficulté d'accès au site et précise l'enjeu d'inscrire le site dans le maillage piéton communal. La définition de trois emplacements réservés renforçant les connexions piétonnes est à prendre en compte.
- Le site est contraint par le passage d'une ligne de moyenne tension et un poteau implanté en son centre.
- Un aléa faible de glissement de terrain est identifié le long du bois.



1. Lisière boisée et vue ouverte sur le patrimoine bâti



2. Progression visuelle vers la Menuiserie Rey



3. Venelle plantée

## ANALYSE DU SITE



### UN SITE OUVERT SUR LE PATRIMOINE

-  PATRIMOINE BÂTI
-  ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE COHÉRENT
-  PROGRESSION VISUELLE vers un élément patrimonial
-  POINT DE VUE OUVERT vers des éléments patrimoniaux
-  LOCALISATION DE LA PHOTO

### À L'INTERFACE D'ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE LA TRAME PAYSAGÈRE

-  LISIÈRE BOISÉE
-  ALIGNEMENT D'ARBRES marquant l'entrée du site
-  RUISSEAU
-  ETENDUE DE JARDINS FAMILIAUX
-  AMBIANCE JARDINÉE accompagnant le parcours piéton

### SOUMIS À DES CONTRAINTES

-  LIGNES HAUTE TENSION
-  LIMITE DE RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN
-  MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Mettre en scène le patrimoine bâti communal

- La mise en valeur des éléments identifiés comme bâti patrimonial communal se fera par le maintien d'une vue structurante. Depuis l'entrée basse du site, le projet organisera une forme de progression visuelle vers ces édifices telle qu'observée à proximité immédiate du secteur d'étude. Cette continuité visuelle s'accompagnera de même d'une continuité spatiale.

### ▪ Connecter le site à la trame piétonne communale

- La définition d'un axe piéton structurant longeant le bois en partie Est du secteur permettra de maintenir cette perspective ouverte sur le patrimoine. Cette continuité piétonne reliera le point d'accès existant en point « bas » du site, depuis la rue des Terrasses à un second accès à définir en point « haut » dans le prolongement de la montée des Campanules. (Cf. ER sur schéma)
- Le prolongement et l'articulation futurs de la venelle avec la rue de la Chapelle (cf. ER sur schéma) justifie la nécessité d'ouvrir le site en ce point « haut ». Le secteur d'étude deviendra un trait d'union entre le nouveau lotissement de la Peyrela et la future requalification du quartier de gare avec le bourg ancien consolidé.
- Le cheminement créé connectera également le site à la trame bleue communale, par la rue des Terrasses menant au nouveau cheminement piéton longeant le ruisseau des Guiberts. (Cf. ER sur schéma)

### ▪ Créer une interface paysagère entre espace bâti et espace naturel

- La conservation et la valorisation de la lisière boisée sera permise par un aménagement paysager qui accompagnera le cheminement piéton créé. Cet espace ouvert au contact de l'espace naturel assurera la transition bâti/non bâti en évitant d'en marquer la limite franche et de préserver une large emprise jardinée d'un seul tenant, rappelant le caractère rural du bourg ancien.
- L'usage de dispositifs paysagers permettant de marquer les limites de propriété est à privilégier. La végétation ne cherchera pas à clore la parcelle mais à en suggérer les limites sous forme de « filtre », par exemple par l'implantation de bosquets ponctuels, de haies bocagères poreuses, etc. qui présentent de la transparence vers les paysages naturels.
- Cet espace paysager sera pensé comme une interface active qui permettra une certaine multifonctionnalité où se développeront des espaces collectifs, communs : jardins partagés, espace d'agrément accompagnant la promenade.
- Des surfaces jardinées viendront pénétrer les habitations pour maintenir des perméabilités visuelles sur les massifs à l'Ouest et à l'opposé sur le coteau boisé surplombant le site à l'Est.
- L'aménagement de l'interface paysagère permettra la prise en compte de l'aléa faible de glissement de terrain identifié sur le site le long du bois.
- Les principes de gestion des eaux pluviales seront définis de manière à prendre en compte la situation du site au sein du périmètre de captage des eaux de Grenoble.

### ▪ Améliorer l'accessibilité du site

- Deux accès véhicules seront organisés depuis la rue des Terrasses et depuis la montée des Campanules.
- Des aires de stationnement viendront s'inscrire dans l'interface active afin d'en diminuer l'impact visuel. Ces poches de stationnement seront positionnées de manière privilégiée en entrée de site dans l'objectif de limiter l'emprise de voirie.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## METTRE EN SCÈNE LE PATRIMOINE

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

## CONJUGUER AVEC LES CONTRAINTES NATURELLES

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

## CONNECTER LE SITE

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

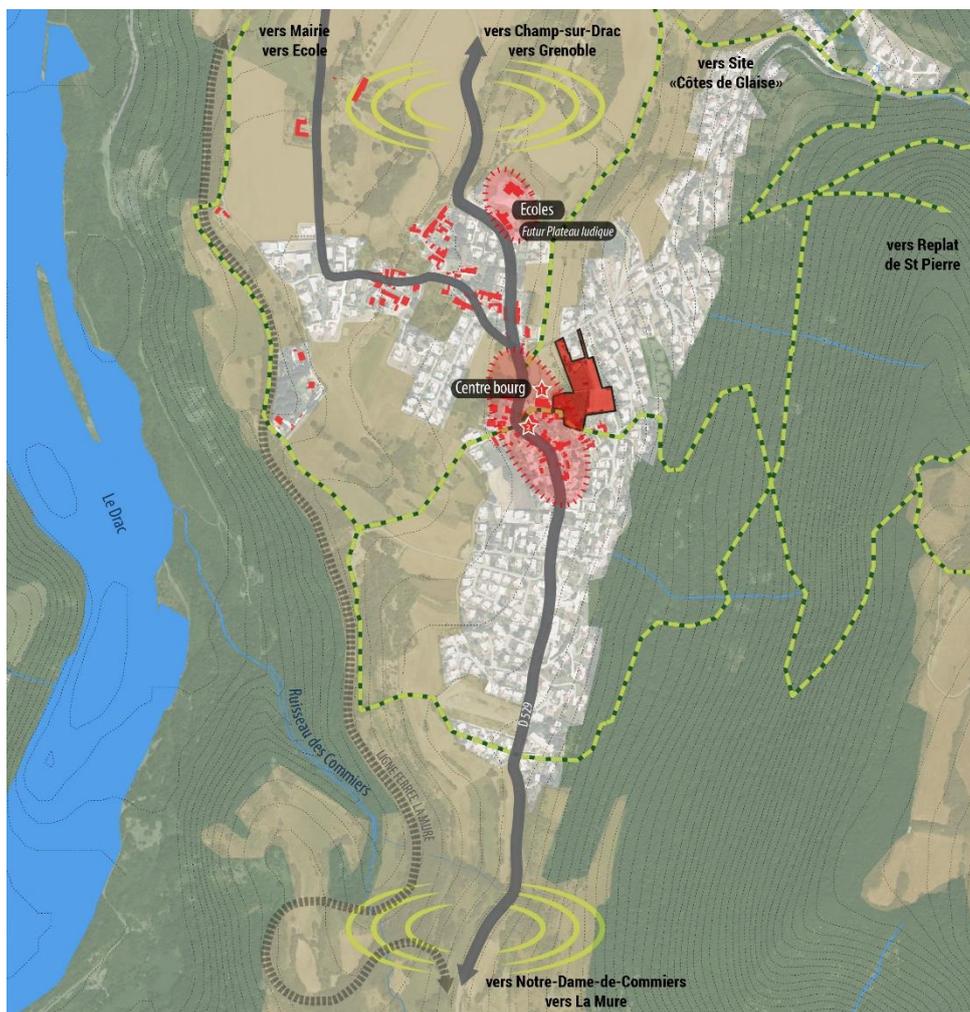
## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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	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

# OAP64 – BAS DE SURVILLE

## SITUATION

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



UN SECTEUR  
AU COEUR DU TISSU URBANISÉ

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

POSITIONNÉ EN CONTINUITÉ  
DU BOURG ANCIEN

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

UNE CENTRALITÉ À CONFORTER

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

Localisation du site « Bas de Surville » à Saint-Georges-de-Commiers. Grenoble-Alpes

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site positionné à l'interface entre quartier pavillonnaire et bourg ancien

- Le secteur se situe à l'interface de deux tissus distincts : un tissu lâche caractéristique de l'habitat pavillonnaire et un tissu dense caractéristique du bourg ancien. La faible pente du terrain souligne la perspective plongeante sur l'Eglise du bourg ancien, s'ouvrant depuis le cœur du site. Le site est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques. Des prescriptions seront donc à observer.
- Le site est positionné dans la continuité de la place du bourg qui va être requalifiée en espace de convivialité par un projet d'aménagement paysager. La façade Ouest du site s'ouvre largement sur cette place centrale, s'imposant comme un « arrière-plan » de sa silhouette future. La parcelle limitrophe à la façade Ouest du site est concernée par un projet d'implantation de maison individuelle et par un emplacement réservé (cf. schéma ER) pour une aire de stationnement.



- Un système de murets structure aujourd'hui la place de l'Eglise et ses abords sous forme de terrasses successives. Ces dispositifs sont en partie conservés dans le projet d'aménagement de la place et confortés par de nouveaux murs venant affirmer la lecture du profil topographique de ce périmètre.
- La façade Est du site s'ouvre de toute sa longueur sur des jardins individuels bordés d'une clôture transparente. La mise à distance / l'intimité de ces espaces extérieurs privés sera à prendre en compte.

### ▪ La difficulté d'accès au site

- Le site bénéficie de trois accès potentiels. Depuis la montée des Chauvets le site se découvre par deux accès confinés ; une venelle étroite bordée de part et d'autre d'une haie haute et un passage longé par un alignement d'arbres résineux visibles depuis les contrebas de la place. Un troisième accès dans la continuité du bourg ancien se situe en point bas du site depuis la rue de l'Eglise. La hiérarchisation de ces accès peut permettre une distinction entre accès piétons et véhicules.
- La nature contrainte de ses accès confère au site un caractère confidentiel, l'étroitesse des passages dessinant une transition progressive « public/privé » à préserver.

▪ **Une trame verte structurante**

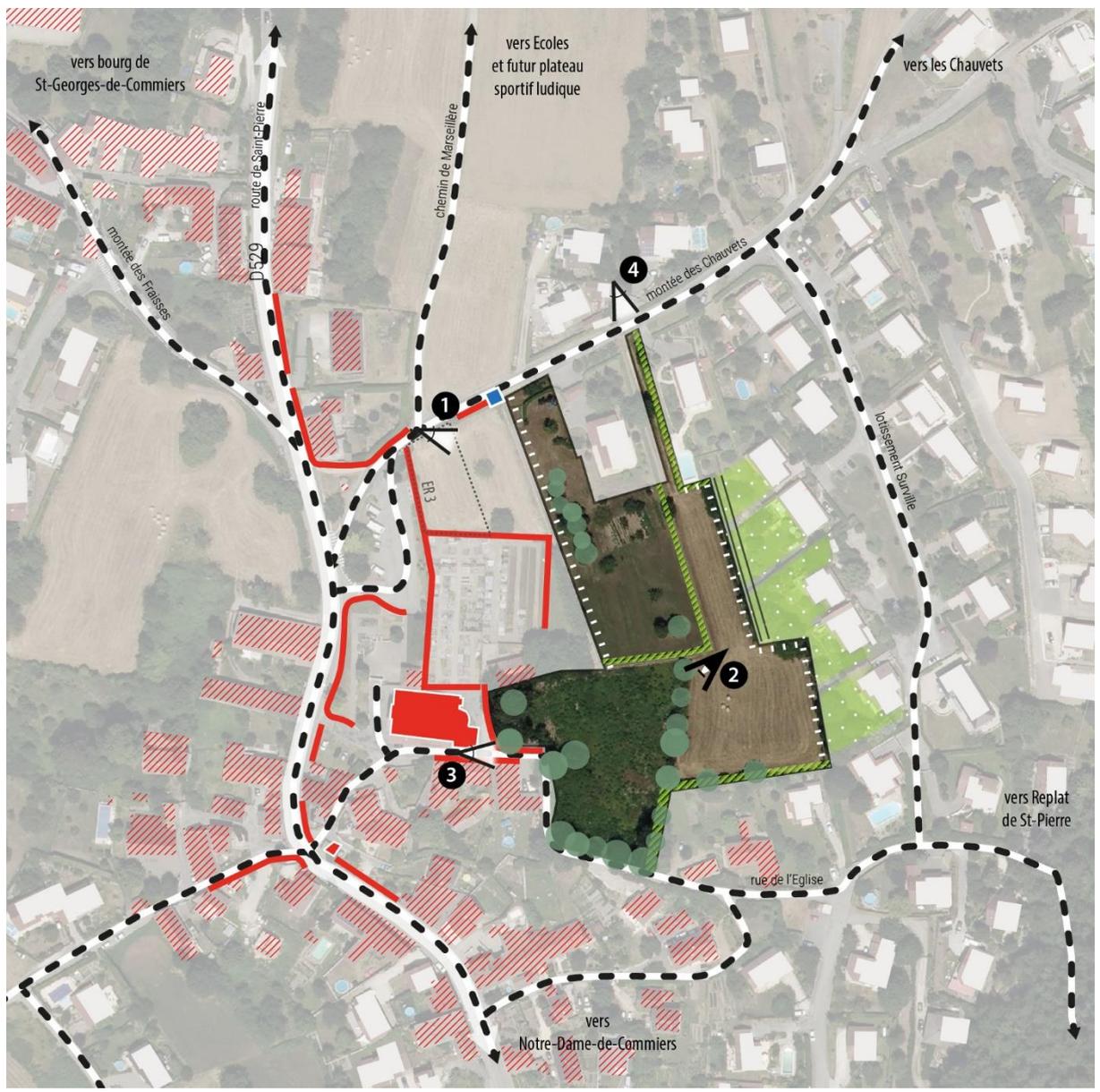
- La trame verte existante, soulignant les limites parcellaires, organise le site en deux entités. En partie « haute », une haie centrale articule un jardin familial et une prairie. En partie « basse », une surface initialement boisée est connectée au bourg et circonscrite/couronnée par des arbres dont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



2-Perspective depuis le cœur du site 3-Accès depuis l'intimité du bourg ancien 4-Transition « public/privé »



# ANALYSE DU SITE



### UN SITE EN CONTINUITÉ DU BOURG ANCIEN

- PATRIMOINE BÂTI
- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE
- MURETS
- LOCALISATION DE LA PHOTO
- VUE REMARQUABLE

### AUX LIMITES POREUSES ET À LA VÉGÉTATION STRUCTURANTE

- CLÔTURE TRANSPARENTE
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- JARDINS FAMILIAUX
- PASSAGE ENTRE JARDINS

### ET À L'ACCESSIBILITÉ RESTREINTE

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
- RÉSERVOIR D'EAU

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Organiser le site en deux entités

- Le projet sera organisé en deux entités aux sensibilités paysagères différentes et complémentaires.
- L'usage de dispositifs de murets permettra d'établir un langage commun entre le contexte existant, le projet de requalification de la place à venir et le futur aménagement du secteur d'étude.
- En partie « haute », trois terrasses végétalisées assises sur des murets structurent et soulignent le profil topographique du terrain, en offrant des jardins aux futures habitations. Cette implantation en belvédère permettant d'apprécier le paysage proche et lointain rappellera la configuration des lotissements pavillonnaires environnants étagés dans la pente.
- En partie « basse », l'implantation du bâti sur un muret aligné sur la rue sera conforme au contexte du bourg ancien et participera à la qualification de la rue de l'Eglise. Ces futures constructions s'ouvriront sur un cœur jardiné propice à la rencontre habitante.

### ▪ Connecter le site à son environnement

- Deux accès véhicules seront créés. En pointe Est, depuis la montée des Chauvets, la création d'un accès permettra de tirer profit de la configuration longitudinale du passage existant. Un second accès depuis la rue de l'Eglise en point bas du site s'inscrira dans la continuité du bourg ancien.
- Un principe de traversée du site en sens unique permettra de limiter l'emprise de voirie au sein du secteur. Il s'organisera de manière privilégiée par un point d'entrée en partie haute et un point de sortie en partie basse.
- L'organisation du stationnement sera concentrée en poches réparties sur le site pour favoriser une meilleure intégration paysagère en tirant parti des structures végétales existantes et à projeter. Cette organisation permettra de limiter l'emprise de voirie et de préserver le caractère confidentiel du site.
- Une continuité piétonne principale traversera le site d'un point « haut » à un point « bas ». Cette continuité spatiale sera appuyée par le maintien de percées visuelles le long du parcours piéton. (Vue structurante sur l'Eglise du bourg ancien et perméabilités visuelles depuis l'intérieur du site vers la montée des Chauvets)

### ▪ Préserver la trame paysagère existante

- Les sujets remarquables marquant les différents points d'entrée du site seront conservés :
- L'alignement d'arbres résineux qualifiant la façade Ouest du site et servant de mise à distance du futur habitat avec la maison individuelle attenante en projet ;
- Les arbres participant à la caractérisation de l'entrée « basse » du site.
- Les lisières végétales seront préservées et constitueront des écrans naturels entre habitations existantes et celles à venir.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### SOULIGNER LE PROFIL TOPOGRAPHIQUE DU TERRAIN

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

### PRÉSERVER LA TRAME PAYSAGÈRE EXISTANTE

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

### CONNECTER SPATIALEMENT ET VISUELLEMENT LE SITE

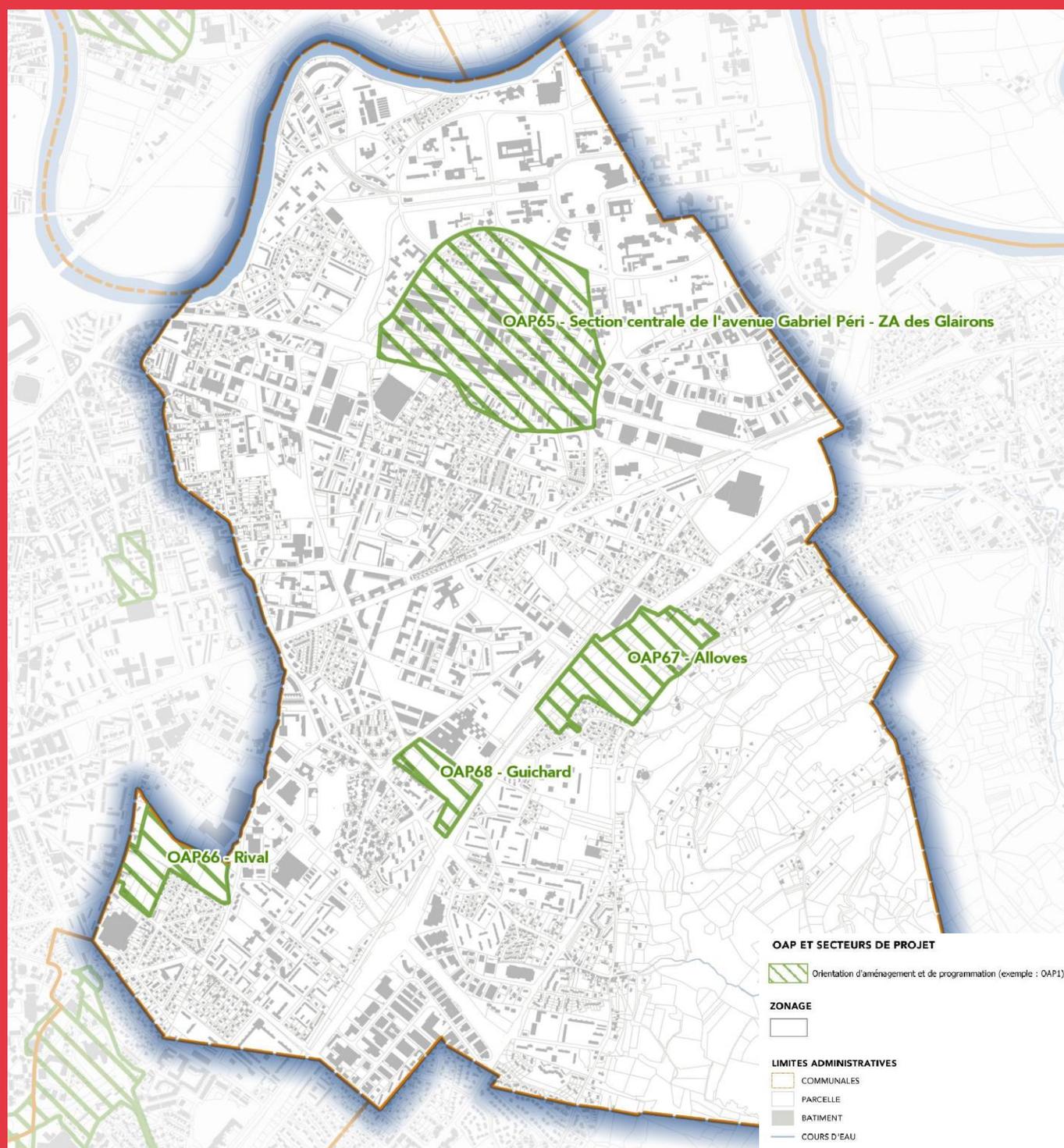
- VUES ADJACENTES À PRÉSERVER
- PERCEES VISUELLES À MAINTENIR
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULE À CRÉER
- PRINCIPE D'AIRE DE STATIONNEMENT À AMÉNAGER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN Saint-Pierre
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT

## 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 « Vallée du Drac et rebord du Vercors » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non



# 25 SAINT-MARTIN-D'HÈRES

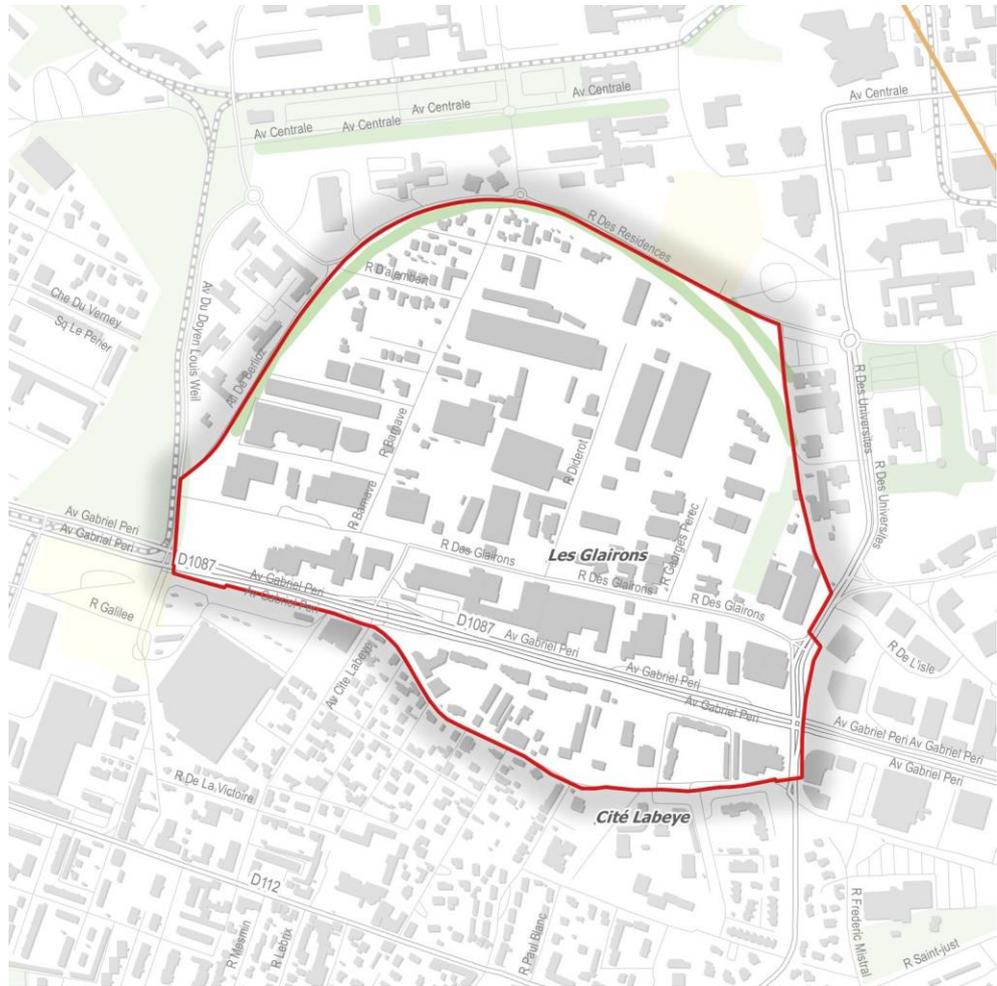


# OAP65 – SECTION CENTRALE DE L'AVENUE GABRIEL PÉRI – ZA DES GLAIRONS

## SITUATION

Le territoire de l'OAP est situé dans le secteur de la polarité nord-est du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, au nord de la commune de Saint-Martin-d'Hères et en frange du Domaine universitaire.

L'OAP (45ha) inclut la zone d'activité économique des Glairons au nord du site et la section centrale de l'avenue Gabriel Péri au sud du site. Elle s'insère entre les deux entrées du Campus universitaire : Doyen Louis Weil à l'ouest et Georges Sadoul à l'Est.



Localisation du site « Section centrale de l'Avenue Gabriel Péri » à Saint-Martin-d'Hères. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Réalisée sur un territoire de plaine inondable au début des années 1950, pour désengorger l'avenue Ambroise Croizat puis doublée dans les années 1960 dans la dynamique des jeux olympiques, l'avenue Gabriel Péri a généré la constructibilité de grands secteurs monofonctionnels idéalement situés à proximité du centre-ville de Grenoble en repoussant les limites de l'urbanisation jusqu'à d'anciennes boucles de l'Isère (création de la ZA des Glairons) avant d'atteindre le lit endigué actuel de l'Isère (création du Domaine Universitaire),

Depuis de nombreuses années, la commune de Saint-Martin-d'Hères a posé les bases d'une mutation progressive mais en profondeur de l'avenue Gabriel Péri et ses abords, axe structurant de la Ville et produit de l'urbanisme commercial des années 70, pour construire un modèle plus urbain et plus mixte, associant dans les mêmes bâtiments logements, commerces et/ou activités, le long d'une avenue réaménagée, paysagée et apaisée, donnant leur place à toutes les mobilités.

A plus grande échelle, la mutation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri et de la zone d'activités des Glairons, objet de la présente OAP, s'inscrit dans la stratégie globale de renouvellement et de requalification des grands espaces économiques du nord de la commune, en lien avec l'affirmation de la polarité Nord-Est de la métropole et la volonté partagée d'ouvrir le Domaine Universitaire sur la ville à travers l'opération "campus".

L'arrivée de la ligne C du tramway sur l'avenue Gabriel Péri a permis une requalification de l'avenue dans sa partie ouest entre Grenoble et l'entrée Doyen Louis Weil du Domaine Universitaire (réaménagement de voirie, végétalisation, aménagements de trottoirs et de pistes cyclables, opérations immobilières qualitatives incluant de nouveaux commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments...). L'objectif de l'OAP est d'accompagner cette dynamique de renouvellement urbain sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri en affirmant ses liens avec le Domaine Universitaire à travers une ZA des Glairons redynamisée par l'amélioration de sa structure viaire et le renouvellement de ses activités.

## LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU SECTEUR

- **Un processus de renouvellement du nord de Saint-Martin-d'Hères qui s'est engagé par étapes**
  - Étape 1 : La requalification de la section ouest de l'avenue Gabriel Péri s'est effectuée dans la dynamique de réalisation des lignes de tram C et D (déplacement d'activités économiques sur la ZAC porte du Grésivaudan pour permettre des opérations de renouvellement urbain, opérations habitat des ZAC Brun et Neyrpc...).
  - Étape 2 : La requalification en cours de l'entrée ouest du Domaine Universitaire autour de l'axe nord-sud liant le centre-ville de Saint Martin d'Hères à l'avenue centrale du Campus Universitaire (redressement de la rue des Glairons et création d'un pôle santé, secteur commercial de Neyrpc, opération Campus de l'innovation...).
  - Étape 3 : La requalification en cours d'étude de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain et de la mutation de la ZA des Glairons dans une logique de complémentarité avec le Domaine Universitaire.
  
- **Une dynamique de renouvellement urbain à poursuivre sur la section centrale de Gabriel Péri**
  - Des enjeux de renouvellement d'image d'une entrée de ville peu qualitative, avec un souhait de mutation d'un modèle d'urbanisme commercial en déclin au profit de la création de quartiers animés et mixtes, intégrés au secteur élargi (Neyrpc, Portail Rouge, Glairons, Campus) permettant de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de production de logements, notamment sur les fuseaux d'intensification urbaine situés le long des axes structurants de transport en commun.
  - Une volonté de jonction avec le Domaine Universitaire à travers la ZA des Glairons en tirant profit de mutations foncières ou d'autres optimisations spatiales à déceler.

- Une opposition entre deux rives peu connectées : une rive nord à vocation économique qui se vit à l'échelle de l'automobile et une rive sud plus résidentielle et ponctuée de quelques commerces de proximité mais qui peine à construire une vie de quartier tournée sur l'avenue.
- **Une restructuration nécessaire de la zone d'activité économique des Glairons**
  - Un décloisonnement nécessaire de la zone d'activité en direction de l'avenue Gabriel Péri au sud et du Domaine Universitaire au nord par l'amélioration des accès véhicules, piétons et cycles en créant des connexions cycles/TC nord/sud (Maillage Saint-Martin-d'Hères/ ZA des Glairons/ Domaine Universitaire/ Meylan).
  - Une image à renouveler en matière de formes urbaines et de traitement des espaces publics et privés par une végétalisation accrue des espaces non bâtis.
  - Un accompagnement de l'évolution des dynamiques des activités existantes dans une logique de complémentarité des fonctions : essaimage et liens avec la recherche (écoconstruction, économie circulaire...) et accueil d'activités de supports logistiques du Campus afin d'intensifier le pôle d'emplois.



**Les Glairons – un site très minéral à proximité du poumon vert du Domaine Universitaire**

- **Une opération "Campus de l'innovation" en cours de réalisation**
  - Une densification de l'ouest et du sud du Domaine Universitaire à accompagner par des liens physiques et l'accueil d'activités complémentaires à positionner sur dans la zone d'activité des Glairons.
  - Une perspective de réhabilitation du bâti existant du Domaine Universitaire qui s'engage en complémentarité d'équipements universitaires et de recherche réalisés ou en cours de réalisation sur ou en périphérie du domaine universitaire (PILSI, archives départementales de l'Isère...).
- **Une transformation du modèle "déplacement" à poursuivre**
  - Un flux de véhicules motorisés réduit de 40 000 véhicules/jour à moins de 20 000 véhicules/jour grâce à la mise en place des lignes C et D de tramway et à l'extension et modernisation du réseau de transports en commun secondaire (lignes 15, C5...).
  - Une conciliation nécessaire entre des enjeux de distribution et de gestion des flux motorisés à l'échelle métropolitaine (pénétrante d'agglomération, axe de distribution vers les quartiers et ZA du secteur) et un besoin d'aménagements spécifiques assurant la performance des mobilités alternatives (voie TC en site propre, pistes cycles, trottoirs dimensionnés pour le confort des piétons...) sur l'avenue Gabriel Péri. Une amélioration des accès pour les véhicules lourds à la ZA des Glairons et une porosité accrue (VL, cycles et piétons) entre les quartiers centraux de Saint-Martin d'Hères et le Domaine Universitaire via la ZA des Glairons.

▪ **Un objectif de végétalisation des espaces publics et privés du secteur**

- La section centrale de l'avenue et la ZA des Glairons sont organisés autour du fonctionnement automobile et de logistique urbaine avec un aspect très minéral et peu d'espaces végétalisés. Ce modèle mérite d'être reconsidéré en tirant profit des valeurs paysagères du Domaine Universitaire.
- Contrastant avec un paysage urbain plutôt dégradé, le secteur offre de belles perspectives visuelles sur les massifs environnants qu'il convient de valoriser pour lui conférer une nouvelle attractivité.
- La proximité des parcs et espaces verts du Domaine Universitaire est actuellement peu perceptible depuis les grandes infrastructures et peu contrebalancée par les espaces privatifs des copropriétés privés et tènements économiques qui renforcent au contraire la forte minéralité de l'espace public et la faible qualité paysagère du secteur.

▪ **Un site impacté par le risque d'inondation de plaine**

- Le niveau affleurant de la nappe phréatique et le PPRi Isère amont (zone de contraintes faibles et moyennes de crue historique et remontée de nappe) impactent le secteur et limitent les possibilités de création de niveaux enterrés à usage de stationnement (autorisés sous réserve de prescriptions particulières : cuvelage...).



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Aménagement, transport, déplacement

- **Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics et mailler le secteur avec les espaces urbains environnants**
  - Par la prolongation la rue Diderot vers le Sud pour créer une connexion avec l'avenue Gabriel Péri afin de morceler la section centrale de l'avenue en plusieurs îlots et permettre un nouvel accès à la zone d'activités des Glairons dans le cadre de sa requalification.
  - Par la transformation de l'avenue Gabriel Péri en un boulevard urbain au gabarit suffisant pour permettre l'implantation d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre), une meilleure organisation des carrefours, des continuités et traversées piétons /cycles sécurisées et des aménagements paysagers structurants, en prolongement de la section déjà réaménagée en direction de Grenoble.
  - Par la suppression des contre-allées et la limitation du stationnement et des accès parkings des nouvelles constructions sur l'avenue Gabriel Péri au profit de trottoirs suffisamment dimensionnés pour rendre attractifs les déplacements piétons.
  - Par la création d'une connexion entre l'avenue Gabriel Péri et la rue Georges Pérec pour assurer une meilleure continuité des déplacements piétons et cycles dans une logique de développement d'une vie de quartier, de desserte de la ZA des Glairons et de connexion avec le Domaine Universitaire.
  
- **Recoudre la zone d'activités des Glairons avec ses territoires limitrophes (avenue Gabriel Péri – Domaine Universitaire)**
  - Par la création de porosités viaires entre l'avenue Gabriel Péri et la rue des Résidences, support du développement de la partie sud du Domaine Universitaire avec la prolongation de la rue Diderot et par la création d'une liaison piétons-cycles sur la rue Georges Pérec prolongée à ses extrémités, en accompagnement de la construction des nouveaux bâtiments des archives départementales de l'Isère.
  - Par le développement de continuités vertes sur l'espace public lorsque le profil des voies le permet en complément d'un accompagnement végétal en bordure des parcelles privées.

### Habitat, économie, équipement, paysage

- **Favoriser la mixité urbaine fonctionnelle et accompagner le renouvellement de la rive nord de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri pour en faire un quartier dense, mixte et apaisé**
  - Par l'intégration de commerces, services et bureaux en socle d'immeubles aux vocations urbaines mixtes (habitat, tertiaire...) en front de l'avenue Gabriel Péri, prioritairement aux angles des îlots qui seront bâtis à l'alignement et avec une hauteur en cohérence avec la largeur de l'avenue, avec l'objectif de création d'une polarité de quartier.
  - Entre ces angles, par une implantation du socle en alignement avec des effets de coupure et de perméabilité, favorisant une implantation des constructions en ordre discontinu ou présentant des modulations de hauteur sur les grands linéaires des îlots afin de permettre une bonne circulation de l'air limitant les concentrations de polluant et les surchauffes estivales.
  - Sur la rue des Glairons, par la recherche d'une accroche paysagère à la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'îlots et des accès à des jardins suspendus accessibles aux habitants, positionnés sur des plots de stationnement pour véhicules intégrés dans les cœurs d'îlots construits dans la continuité des socles actifs.
  - En adoptant un principe d'épannelage des constructions permettant de plus fortes hauteurs sur l'avenue Gabriel Péri afin d'assurer une bonne transition avec les immeubles existants (R+9) sur la partie sud de l'avenue et la zone d'activité au nord (rue des Glairons).

- Par la végétalisation des cœurs d'îlots (jardins suspendus, cours et coupures vertes...) et des immeubles (toitures végétalisées, jardinières, jardins partagés...) afin de "renaturer" ce territoire, le rendre plus attractif, d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales.
- Par la conservation des perceptions sur le grand paysage depuis l'avenue Gabriel Péri, et la recherche des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- **Adapter les orientations à la temporalité des projets par un urbanisme négocié**
  - Le secteur n'a pas vocation à devenir un périmètre opérationnel d'aménagement public. L'OAP donne des éléments de composition urbaine sur l'organisation des îlots qui devront s'adapter aux contextes programmatiques (vocations et usages) et spatiaux (tailles et formes parcellaires) d'opérations successives.
  - Le renouvellement urbain des secteurs de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri et de la ZA des Glairons s'accompagne nécessairement de la requalification des espaces publics, ce qui induit une concertation public/ privé définissant des temporalités à apprécier en fonction de la nature et de l'importance des projets.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



**RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS  
MAILLER LE SECTEUR AVEC LES ESPACES URBAINS ET PAYSAGERS ENVIRONNANTS**

- MAILLAGE VIAIRE VÉGÉTALISÉ TOUTS VÉHICULES À CRÉER
- MAILLAGE VIAIRE VÉGÉTALISÉ PIÉTONS-CYCLES À CRÉER / REQUALIFIER
- REQUALIFICATION URBAINE DES VOIRIES (RUE DES CLAIRONS, AVENUE GABRIEL PÉRI...)
- ESPACE PUBLIC URBAIN À AMÉNAGER (APAISEMENT DE LA CIRCULATION AU PROFIT DES PIÉTONS, PRÉSENCE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES OU DE SERVICE...)

**ACCROCHER LE SECTEUR À LA TRAME VERTE DES TERRITOIRES LIMITROPHES**

- COUVERT ARBORÉ EXISTANT
- ESPACES VÉGÉTALISÉS EXISTANTS (DOMAINE UNIVERSITAIRE, COEURS D'ÎLOTS...)
- ACCROCHES VÉGÉTALISÉES SUR L'ESPACE PUBLIC OU EN COEUR D'ÎLOT À CRÉER (JARDINS AU SOL OU SUSPENDUS, VÉGÉTALISATION DES FAÇADES, RETRAIT PAYSAGER...)

**FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE FONCTIONNELLE**

- SECTEUR D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- ESPACE URBAIN MIXTE À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDEN- TIELLE (HABITAT, COMMERCES DE PROXIMITÉ, ACTIVITÉS, SERVICES)
- Pôle santé**
- CENTRALITÉ MAJEURE
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (TAG ET TRANSISÈRE)
- FRONT URBAIN CONTINU/DISCONTINU CONSTITUÉ D'UN SOCLE À VOCATION URBAINE MIXTE (SERVICE, COMMERCES, HABITAT...)

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	Avenue G. Péri : UC-RU-6 au Nord-est, UC-RU-7 au Nord-ouest et Sud-ouest, UC1n au Sud-est. ZA des Glairons : UE1, UD1 sur secteur pavillonnaire au Nord-ouest et UZ2 sur Domaine Universitaire et UE3n au nord-est.
Plan des risques naturels	Oui (+ OAP risques et résilience)
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui (+ OAP qualité de l'air)
Plan des fuseaux d'intensification	Oui (Secteur F 5)
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 et S3
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnets de paysage « Vallées de l'Isère amont » et « Confluence grenobloise » / Ambiances « Plaine urbaine » et « Ville parc »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# OAP 66 - RIVAL

## SITUATION

Le secteur de projet « Rival », d'une **superficie d'environ 8 ha**, constitue l'un des derniers grands tènements fonciers libres présents sur Saint-Martin-d'Hères. Situé en limite de Grenoble, ce site est marqué par sa **situation charnière** entre le secteur de Teisseire, composé d'immeubles collectifs, au nord-ouest, le secteur de la Plaine des sports, au nord, et les secteurs d'habitat pavillonnaire au sud et à l'ouest. La prise en compte de ce contexte urbain diversifié est nécessaire.

Ce site est desservi par un **axe historique structurant** : l'avenue Marcel Cachin. Ce secteur a connu peu d'évolution récente de son tissu urbain. Il doit donc **retrouver une nouvelle attractivité** en proposant notamment une **offre en commerce et services de proximité** plus adaptée et accessible, de même qu'une **offre en logements diversifiée et de qualité**. Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ 300 logements.

La proximité avec la Plaine des Sports implique de **conserver des réserves foncières publiques** pour accueillir, à moyen et long termes, de nouveaux équipements métropolitains et communaux en cœur urbain de métropole. C'est pourquoi, la partie Nord du site doit rester dédiée aux équipements publics.



Localisation du site « Rival » à Saint-Martin-d'Hères. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un secteur à connecter à la rue Léon Jouhaux et l'avenue Marcel Cachin et à la Plaine des Sports**
  - Ce secteur de projet est bordé par l'avenue Marcel Cachin en façade sud-ouest. Cette avenue constitue l'un des axes structurants de la commune. Un système de voies secondaires s'accroche à l'avenue, structurant ainsi le quartier et lui donnant son épaisseur. Le site est ainsi relié directement aux zones économiques ZA Sud et Bourgamon, à l'avenue Jean Perrot, artère de Grenoble, et, plus indirectement, à l'échangeur de la rocade. Le site est également desservi par la rue Léon Jouhaux au Nord. Il bénéficie du passage de la ligne 13 (Place Victor Hugo – Poisat) dont l'arrêt Léon Jouhaux est situé à 60 mètres. La ligne C5 (palais de justice – université de biologie) dispose d'un arrêt à 300m.
  - Ce secteur charnière doit pouvoir **bénéficier d'une double entrée** sur les voies le bordant afin de faciliter les circulations tous modes. Par ailleurs, l'accès à la Plaine des sports par des **cheminements dédiés aux modes actifs** est également à prévoir.
  
- **Des qualités environnementales et paysagères à préserver**
  - Située à proximité de la Plaine des Sports, l'aménagement du site doit s'inscrire dans les **trames végétales existantes** et en **créer de nouvelles** par des **liaisons transversales Est/Ouest et Nord/Sud**. Un alignement de platanes anime la rue Léon Jouhaux en frange Est du site. Bien qu'il n'appartienne pas au périmètre du site, il participe au réseau végétal qui se déploie sur la commune et auquel le futur projet pourrait se raccrocher.
  - Le site permet de dégager de **larges perspectives sur le grand paysage** : massif de Chartreuse et colline du Mûrier. Il sera nécessaire de conserver ces perspectives qui font l'identité des paysages urbains de la métropole.
  - Ce secteur appartient à l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du cahier de paysage « Confluences grenobloises » dans l'OAP paysage et Biodiversité.
  
- **Un environnement diversifié à prendre en compte**
  - Le site s'insère en creux de différents tissus urbains : les grands collectifs du quartier Teisseire au nord, de l'habitat pavillonnaire au sud et à l'ouest et un pôle d'équipement sportif au nord. Le site est donc porteur d'un **enjeu de couture** entre ces différents tissus urbains et de **diversification de l'offre en logement existante**. Un **épannelage des hauteurs** des futures constructions et un **maillage interne** en cheminements piétons /cycles permettront d'insérer le futur quartier dans son environnement bâti.
  - Le site présente une façade sur l'Avenue Marcel Cachin. L'avenue constitue un axe historique de Saint-Martin-d'Hères qui est aujourd'hui porteur **d'enjeux de restructuration et de renouvellement urbain**. En effet, elle est bordée par du bâti composé d'habitat de formes diverses : pavillonnaire, maison de ville, alignements avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée, etc. Les hauteurs sont plutôt basses et les implantations discontinues mais souvent en limite d'un léger recul qui permet de dégager des espaces de stationnement, des seuils de commerces ou de logements, ou des petits jardins. L'avenue présente donc une forme urbaine caractéristique qui est quelque peu éludée par la place occupée par la voiture dans l'espace public. La **structuration de cet axe par le bâti** et l'aménagement de l'emprise publique pour une **circulation plus apaisée** sont à rechercher. Cette avenue est un **axe urbain structurant** faisant l'objet d'orientations spécifiques dans l'OAP **Qualité de l'Air**.
  - Le site se trouve à proximité des commerces et des services (avenue Marcel Cachin), ainsi que d'équipements publics de proximité (école Paul Eluard, maison de quartier, stade Raymond Espagnac). Un marché se tient place Paul Eluard au moins deux fois par semaine. Il convient de **conforter cette centralité de proximité** par l'implantation de commerces, accessibles aux personnes à mobilité réduite et répondant aux besoins du quotidien des habitants.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

1 A LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

↔↔↔ MAILLAGE PIÉTON / CYCLE STRUCTURANT

⇄ AXE STRUCTURANT PRINCIPAL

⇄ AXE SECONDAIRE

//// EQUIPEMENTS SPORTIFS EXISTANTS



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Organiser le devenir du site en deux parties distinctes

- La partie du Nord du site est dédiée au **confortement de la Plaine des Sports** dans son rôle d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs à rayonnement communal et métropolitain.
- La partie Sud permet l'implantation de constructions dédiées principalement au logement, ainsi qu'aux commerces et services dans un souci de **diversification de l'offre en logement et des formes bâties** et en articulant les futures constructions autour **d'espaces communs de qualité** : espaces verts communs, continuités piétonnes paysagères, placettes et espaces de rencontre et de convivialité.

### ▪ Insérer les futures constructions dans leur environnement

- En **mettant en valeur les vues sur le grand paysage** dans le projet architectural et urbain notamment par la préservation de perspectives visuelles depuis l'espace public sur la colline du Mûrier, par une orientation adaptée des bâtiments.
- En assurant une **transition de hauteur des nouvelles constructions** par rapport à l'existant et particulièrement au niveau du quartier pavillonnaire situé à l'Est.

### ▪ Relier ce secteur au reste de la ville

- Par un **double accès** : sur la rue Léon Jouhaux et sur l'avenue Marcel Cachin.
- Par un **maillage traversant pour les modes actifs** pour relier la Plaine des Sports à la rue Léon Jouhaux et à l'avenue Marcel Cachin.
- Par la création de **trames végétales transversales Nord/Sud et Est-Ouest**.

### ▪ Amorcer et qualifier le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin

- Par une implantation discontinues des constructions, en alignement de l'avenue Marcel Cachin.
- Par la création d'une **centralité commerciale de proximité** donnant sur l'avenue Marcel Cachin.

Ces orientations sont complétées par celles relatives à l'OAP Qualité de l'air relatives aux axes urbains structurants ainsi que celles de l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du cahier du paysage « Confluences grenobloises » de l'OAP paysages et biodiversité.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- ↔ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- - - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- /// CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
- ● ● ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ● ● ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- - - ALIGNEMENT DISCONTINU
- EQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN  
Les Guichards
- SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AU-CRU10 et UZ1
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions	Oui
Plan des périmètres d'intensification urbaine	Non
Plan des formes urbaines : hauteurs	Oui
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 paysages et biodiversité	Carnet du paysage « Confluence grenobloise » / Ambiance « Plaine urbaine »
Plan des emplacements réservés	Oui

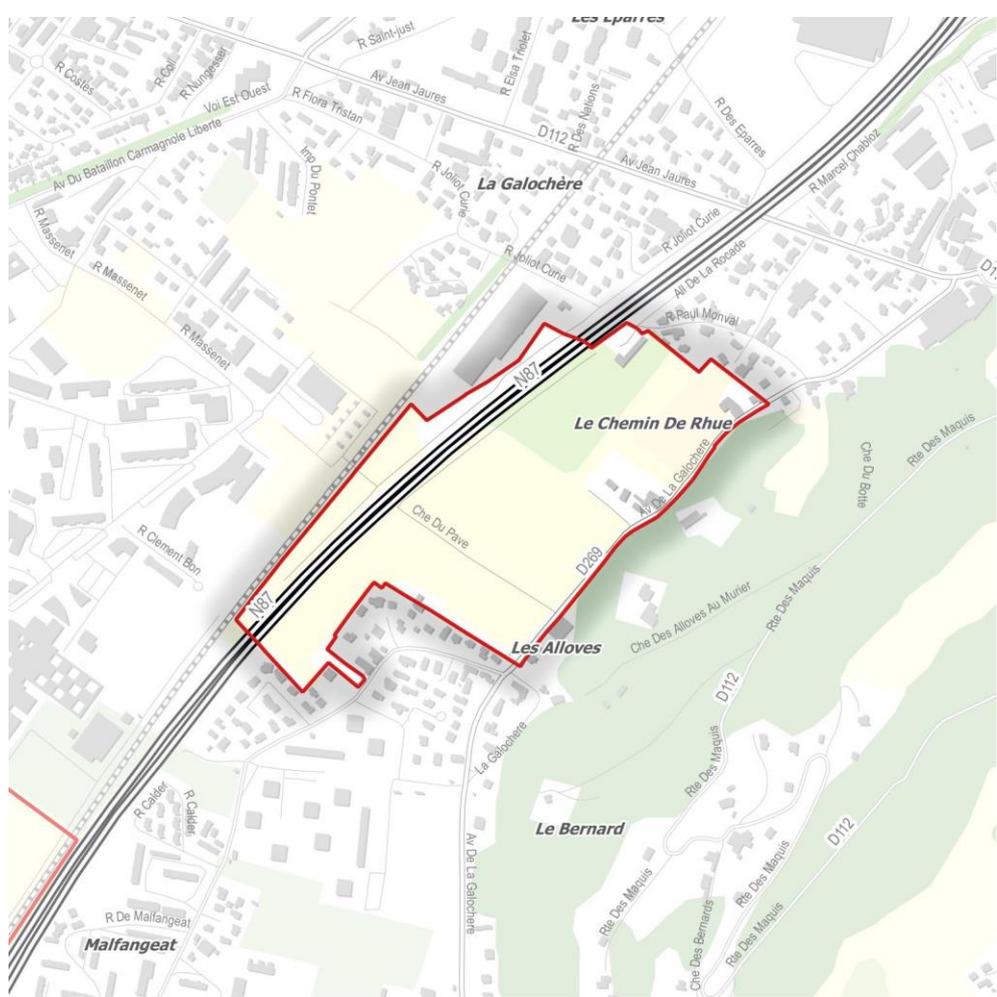
# OAP67 – ALLOVES

## SITUATION

Le territoire de l'OAP est situé en partie centrale du territoire de Grenoble-Alpes métropole et au sud de la commune de Saint-Martin-d'Hères, entre le village originel de Saint-Martin-d'Hères et le quartier de la Galochère.

Le secteur d'OAP couvre une superficie d'environ 13 ha (hors emprise rocade), dont environ 1,5 ha au nord-ouest de la rocade et 11,5 ha au sud-est de la rocade.

Par l'importance de sa maîtrise foncière publique et par son potentiel constructif, le secteur des Alloves permettra de répondre aux enjeux du SCOT en matière d'habitat dans une temporalité qui se situe au-delà du PLH actuel.



Localisation du site « Alloves » à Saint-Martin-d'Hères. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Une localisation stratégique par sa taille et sa situation en bordure de rocade et en continuité du Village**
  - Un des derniers secteurs non bâtis dans le territoire urbain qui enserme la rocade (confluence rocade/voie ferrée au nord-ouest, site de projet de l'OAP au sud-est), dont la constructibilité nécessite le renforcement des réseaux structurants (voirie, assainissement, eau...).
  - Un site de près de 12 ha en pied de colline, bordé au nord et au sud de quartiers pavillonnaires.
  - Une occupation actuelle du site par de grands tènements et jardins, en friche ou cultivés.
  
- **Un environnement très contrasté entre rocade et Frange Verte du Murier**
  - Le secteur de projet est situé dans la partie la plus étroite du territoire compris entre la rocade et le contrefort pentu de la Frange Verte, au niveau de la colline du Murier. Cette situation contraignante (nuisances de la rocade, linéarité et enserrement du site) offre, à contrario, des liaisons physiques et visuelles de proximité avec l'espace boisé et les chemins de randonnées qui le parcourent.
  - Par sa contiguïté au massif du Murier, le site offre des potentialités environnementales intéressantes à développer (continuités vertes, points de vue...). Des perspectives lointaines sur les massifs de Chartreuse et du Vercors contribuent également à la qualité paysagère des lieux.
  - Ce secteur plat en pied de colline offre des possibilités de création d'espaces verts de proximité pour les quartiers environnants en parallèle de son urbanisation.
  
- **Adapter la forme urbaine aux contraintes énergétiques et environnementales**
  - La proximité de la rocade génère des nuisances visuelles, sonores et de pollution atmosphérique à prendre en compte dans l'aménagement du site.
  - La situation du secteur de projet, réceptacle du ruissellement de versant, associé à l'obligation de gestion in-situ des eaux pluviales, nécessite d'intégrer des capacités importantes de tamponnage et d'infiltration des eaux pluviales.
  - La frange la plus proche de la rocade est impactée par le risque d'inondation en pied de versant et le reste des terrains est impacté par le risque de ravinement et de ruissellement sur versant, générant des contraintes constructives (cf. règles du PPR). La présence d'un fossé drainant existant longeant le chemin du Pavé (débordements identifiés lors d'orages) doit être intégrée dans un dispositif de gestion des eaux de ruissellement pensé à l'échelle du secteur.
  
- **Constituer un pôle de vie**
  - En raison de son positionnement en cœur d'agglomération, le site offre une situation intéressante pour faire l'objet d'un projet urbain autour d'une programmation orientée sur l'habitat, avec la possibilité d'un accompagnement de commerces du quotidien et services de proximité.
  
- **Le besoin de structurer les accès, porosités et voies de circulation en bordure et à l'intérieur du site de projet**
  - En dépit de la proximité de la rocade, le site est peu accessible depuis cette infrastructure, les échangeurs Gabriel Péri au nord et centre-ville Saint-Martin-d'Hères au sud étant éloignés d'environ 2 km. Le secteur est actuellement desservi par l'avenue de la Galochère maillée avec l'avenue Jean Jaurès (à moins de 500m au nord) et à l'avenue Potié/Romain Rolland (à 1km au sud). Compte-tenu d'une importante capacité constructive due à sa taille, la connexion au reste de la ville doit être renforcée par des compléments de maillages viaires, notamment piétons/cycles, confortables et sécurisés.

- Pour atténuer l'effet de coupure "rocade sud – voie ferrée" et compléter le maillage entre les quartiers situés de part et d'autre, la capacité de création d'un ouvrage aérien multimodal de chevauchement des deux axes structurants doit être préservée,
- Le site est desservi par deux lignes de transport en commun. Le site de projet est à connecter aux arrêts de transport en commun existants (terminus ligne 12 au sud à prolonger jusqu'au cœur du quartier et ligne 14 au nord), par un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés.
- La dimension actuelle de la rue de la Galochère devra être reconsidérée compte-tenu de la circulation induite par l'urbanisation du secteur et de la prise en compte des modes de déplacement actifs (piétons et cycles).

## ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Aménagement, paysage

#### ▪ Intégrer le paysage comme trame structurante de l'aménagement du site

- Par la constitution d'un espace arboré de part et d'autre de la rocade, à vocation de puits à carbone (réservoir naturel ou artificiel chargé de piéger du carbone dans la matière vivante) constituant un obstacle naturel contre la pollution atmosphérique, à vocation d'espace de réceptacle des eaux pluviales (inondation, ruissellement...) et générant un recul des constructions vis-à-vis de la rocade.
- Par des liens physiques et visuels avec la proximité immédiate du pied de colline, offrant des bénéfices en termes de paysage et d'usage, sous forme de venelles plantées constitutives de liaisons vertes en direction de la colline du Mûrier.
- Par la création d'un parc linéaire (continuité paysagère) dans la longueur du site, se complétant par un système de courées vertes de gestion des eaux pluviales (espaces privés ou partagés...).
- Par une trame paysagère structurante intégrant la gestion du risque lié au ruissellement de versant (aménagement du fossé drainant existant en noue végétalisée) en accompagnement du maillage viaire préfigurant un ouvrage aérien de franchissement de la rocade sud et de la voie ferrée, positionné dans le prolongement de la rue Massenet.

### Déplacement, transport, stationnement

#### ▪ Organiser des continuités viaires entre le site des Alloves et les quartiers environnants

- Par l'inscription d'un maillage viaire, piétons et cycles en direction du cœur de Saint-Martin d'Hères (prolongement de la rue Massenet) permettant de relier des équipements structurants situés à proximité (collège Henri Wallon, gymnase Colette Besson, lycée Pablo Neruda...).
- Par la constitution de maillages piétons/cycles à travers et en bordure du site (rue de la Galochère, rue Paul Monval) afin de relier le secteur du village de Saint-Martin-d'Hères et le quartier de la Galochère (écoles primaires, liaisons aux arrêts de transport en commun...).
- Par la diversification des accès véhicules au site (avenue de la Galochère, rue Paul Monval/ allée de la rocade, rue Normandie Niém) afin de s'accrocher aux quartiers environnants.
- Par la limitation des accès sur le site par l'avenue de la Galochère pour des raisons de sécurité (visibilité et marquage des entrées/sorties des véhicules sur la voie principale).

### Habitat, équipement, économie

#### ▪ Constituer une polarité de quartier s'intégrant aux secteurs environnants

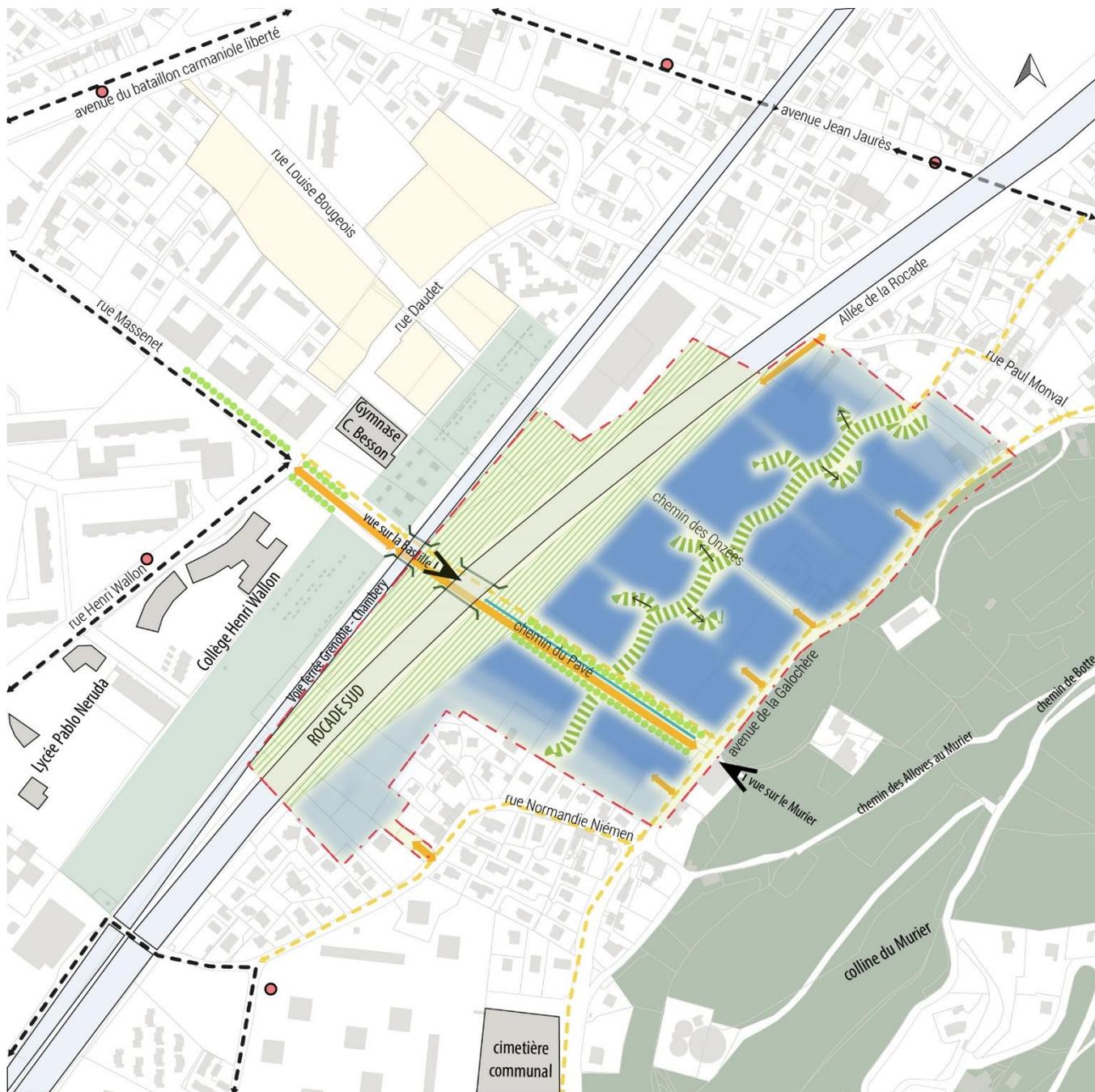
- Par la possibilité d'installation de commerces du quotidien, services et équipements publics de proximité en visibilité sur les axes principaux.
- Par des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat en cohérence avec les constructions existantes en périphérie du site (secteurs pavillonnaires).

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

#### ▪ Temporalité :

- Post PLH 2017/2021 et au fur et à mesure de la réalisation des équipements (liaisons viaires, réseaux structurants assainissement, eau potable, électricité...) sur le secteur.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### INTEGRER LE PAYSAGE COMME TRAME STRUCTURANTE DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE

-  PUIITS À CARBONE
-  PARC LINÉAIRE
-  ESPACE BOISÉ DU MURIER  
HORS SECTEUR D'OAP
-  BANDE VERTE ACTIVE (JARDINS PARTAGÉS)  
HORS SECTEUR D'OAP

### ORGANISER DES CONTINUITÉS VIAIRES ENTRE LE SITE DES ALLOVES ET LES QUARTIERS ENVIRONNANTS

-  LIAISON VERTE ET BLEUE TOUS MODES DE DÉPLACEMENT
-  FRANCHISSEMENT MODÈS ACTIFS  
(PIÉTONS, CYCLES ET TRANSPORTS COLLECTIFS)
-  ACCÈS AU SITE DE PROJET À PRIVILÉGIER
-  MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES EXISTANT
-  MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES À CRÉER

### CONSTITUER UNE POLARITÉ DE QUARTIER S'INTÉGRANT AUX SECTEURS ENVIRONNANTS

-  PRINCIPÉL'ÉPANNÉLAGES DES CONSTRUCTIONS  
(DU MOINS HAUT AU PLUS HAUT)
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (TAG ET TRANSISÉRIÉ)
-  ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU PROGRAMMÉ
-  POROSITÉS VISUELLES ET POINTS DE VUE SUR LES MASSIFS  
À VALORISER
-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AU + UV sur emprise « puits à carbone »
Plan des risques naturels	Oui (+ OAP risques et résilience)
Plan des risques anthropiques	Oui
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui (+ OAP qualité de l'air)
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	S4
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » / Ambiances « Plaine urbaine » et « Piémont urbain »
Atlas des emplacements réservés	Oui (maillages viaires et modes actifs)

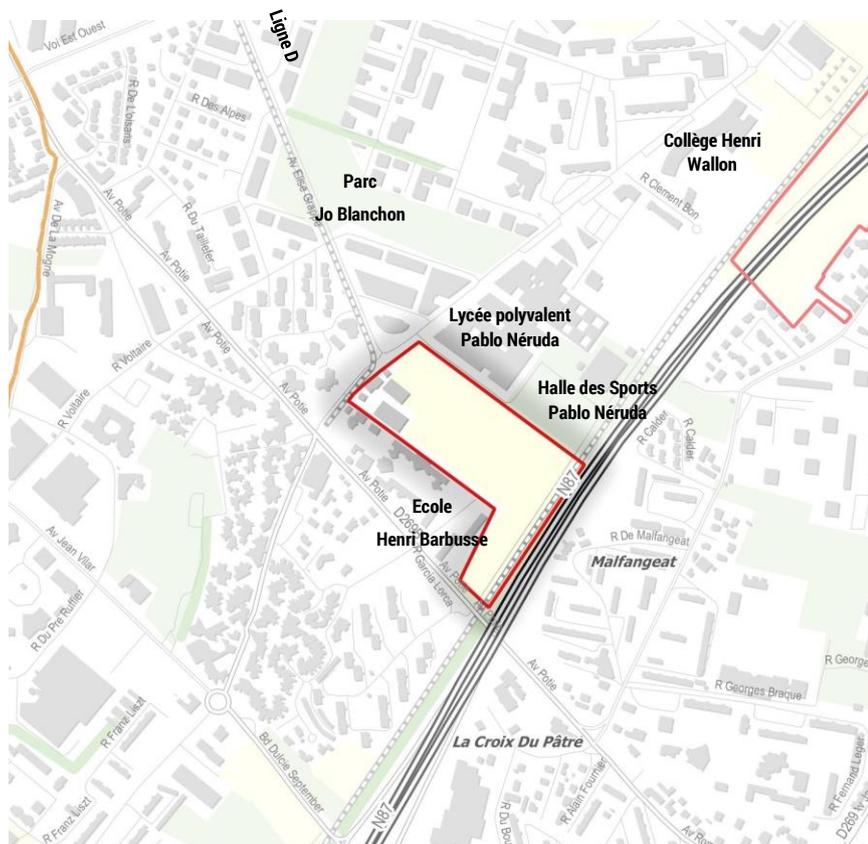
# OAP68 – GUICHARD

## SITUATION

Situé à l'interface de plusieurs axes de transports structurants (ligne D du tramway, lignes 15 et 23 de la TAG, voie ferrée, rocade sud, pistes cyclables) et à proximité immédiate d'équipements scolaires, sportifs et récréatifs de rayonnement pluricommunal (Lycée polyvalent et halle des sports Pablo Neruda, collège Henri Wallon, Parc Jo Blanchon), le secteur de projet dénommé « Guichard » représente une **opportunité stratégique pour conforter la centralité actuelle**. Ce site d'une superficie de plus de 4 ha, actuellement occupé par une activité d'horticulture, a ainsi vocation à accueillir, à terme, un **programme composé en grande majorité de logements** (de l'ordre de 250), **accompagnés de commerces et de services**.

Cette situation exceptionnelle à l'interface de plusieurs offres de transports favorise une **réflexion autour de la complémentarité entre les modes de déplacements**. Conformément aux orientations du PDU, il s'agira donc de ne pas hypothéquer l'avenir en conservant une emprise foncière suffisante en front de voie ferrée pour un éventuel accueil d'équipements de type halte ferroviaire et des espaces paysagers de stationnement. Ce sera également l'occasion de mettre en valeur la « bande verte active » le long de la voie ferrée, en tant que grande continuité piétons-cycles Nord/Sud.

L'aménagement du site, situé à l'Est du quartier Renaudie, devra s'inscrire en **continuité du processus de requalification urbaine** engagé à travers le programme NPNRU et la réhabilitation de Chamberton. L'aménagement du site est donc porteur d'enjeux de diversification de l'offre en logement, de qualité de l'espace public et de structuration de la centralité au niveau du carrefour entre la rue Henri Wallon et l'avenue Elise Grappe.



Localisation du site « Guichard » à Saint-Martin-d'Hères. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site particulièrement accessible par tous les modes de transports mais soumis aux nuisances sonores et aux pollutions

- Le site bénéficie de la proximité immédiate du terminus de la ligne D (arrêt Etienne Grappe), des arrêts des lignes 15 et 23, de pistes cyclables aménagées sur la rue Henri Wallon au nord et de la proximité de l'échangeur « Centre » de la rocade sud.
- La profondeur du tènement, entre 250 et 300 m, nécessite toutefois la **création de connexions transversales** pour éviter l'effet d'enclavement et permettre une meilleure intégration du site au tissu urbain environnant, notamment avec les différents équipements publics qui l'entourent.
- Le site est longé, en partie sud-est, par une voie ferrée et pourrait, à terme, **accueillir une halte ferroviaire**.
- Le site est traversé en partie sud-est par un cheminement piéton qui longe la voie ferrée depuis les jardins familiaux du secteur Victor Hugo au sud jusqu'à l'éco-quartier Daudet. Celui-ci relie les différents quartiers aux équipements sportifs et aux jardins partagés installés à l'arrière du collège.
- **La proximité du site avec la rocade sud et la voie ferrée** fait que le site est soumis aux nuisances sonores (classement sonores des voies) et à la pollution automobile. Les orientations de l'OAP Qualité de l'air sont à prendre en compte dans l'aménagement du site.

### ▪ Un site en couture de différents tissus urbains

- Le site est situé entre un pôle d'équipements publics occupant des grands tènements fonciers et des quartiers d'habitat aux formes bâties diversifiées : habitat collectif ancien, récent, habitat en bande, pavillonnaire. Il fait donc **la transition entre des espaces urbains lâches et des espaces bâtis plus denses qu'il s'agira de traduire dans les principes d'aménagement**.
- Le site crée une **rupture dans l'alignement bâti** qui se construit le long de la rue Henri Wallon. La façade nord du site s'accroche au carrefour entre la rue Henri Wallon et l'avenue Elise Grappe. L'implantation de nouvelles constructions par rapport à ces axes doit donc être l'opportunité de **structurer le carrefour, de conforter la continuité du front urbain et d'assurer la qualité de l'espace public entre le secteur Etienne Grappe et la ZAC Centre**.

### ▪ Des qualités paysagères et écologiques à mettre en valeur

- Le site appartient à l'ambiance paysagère « plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluences grenobloises ».
- Le site, plat et vaste, offre un **panorama dégagé sur le grand paysage et la colline du Mûrier** dès lors que l'on pénètre sur le site. L'aménagement du site permettra une réouverture des vues sur les espaces de nature de proximité depuis la rue Henri Wallon, aujourd'hui obstruées par une haie, et depuis l'avenue Elise Grappe offrant des perspectives à accompagner par un traitement paysager adapté.
- Le site s'insère dans **la trame verte communale** qui relie les berges de l'Isère à la colline du Murier par une succession de parcs et d'alignements d'arbres le long des voies structurantes. L'aménagement du site devra intégrer cette composante structurante.
- Le site, par sa morphologie et sa localisation, forme une dépression dans la plaine, dans laquelle les eaux pluviales peuvent s'accumuler et, où des remontées de nappe peuvent avoir lieu. Le site est ainsi impacté par des **risques d'inondation de pied de versant (aléa faible)**. L'aménagement du site devra respecter les prescriptions réglementaires et s'inscrire dans les orientations de l'OAP Risques et Résilience.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

1  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

 MAILLAGE PIÉTON / CYCLE STRUCTURANT

 AXE STRUCTURANT PRINCIPAL

 AXE SECONDAIRE



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Mettre en valeur les qualités environnementales du site

- En organisant les constructions de manière à **conserver des perspectives visuelles sur le grand paysage**, notamment depuis l'avenue Elise Grappe et la rue Henri Wallon.
- **En créant un mail paysager** permettant la desserte du site depuis la rue Henri Wallon dans la continuité de l'avenue Elise Grappe, en réservant la possibilité d'accueil d'un transport en commun si nécessaire.
- En s'inscrivant dans le **réseau des continuités végétales** existant aux abords du site : alignement végétal de l'Avenue Elise Grappe et bande verte active le long de la voie ferrée incluant les équipements sportifs Pablo Neruda, et les jardins partagés.
- **En créant des espaces publics de rencontre et de détente accessibles et partagés par tous** : mail piétons, seuils végétalisés, cheminements modes actifs calibrés pour permettre l'arrêt et la rencontre, placettes arborées en cœur d'îlot, etc.
- **En limitant l'imperméabilisation des sols** et privilégiant la gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site.
- **En privilégiant les continuités visuelles entre les espaces verts** : en préférant les limites végétales ou poreuses (noues, haies composées de différents végétaux, buttes, etc) et les cheminements entre les espaces publics structurants, notamment à travers les grands tènements fonciers.

### ▪ Intégrer le site à son environnement urbain

- En créant de **nouvelles voies d'accès au site** depuis la rue Henry Barbusse et l'arrière du lycée Pablo Neruda.
- En privilégiant une implantation des constructions le long de la rue H. Wallon dans la continuité du lycée Pablo Neruda, tout en préservant des perspectives visuelles sur la colline du Mûrier depuis l'avenue Elise Grappe. La modulation des hauteurs des constructions viendra rythmer la façade urbaine.
- En permettant **l'implantation de commerces et de services** le long de la rue Henri Wallon en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.
- **En éloignant les constructions de la rocade et de la voie ferrée** et en utilisant à d'autres fins que celle du logement et des espaces récréatifs le foncier situé en bordure de ces voies.

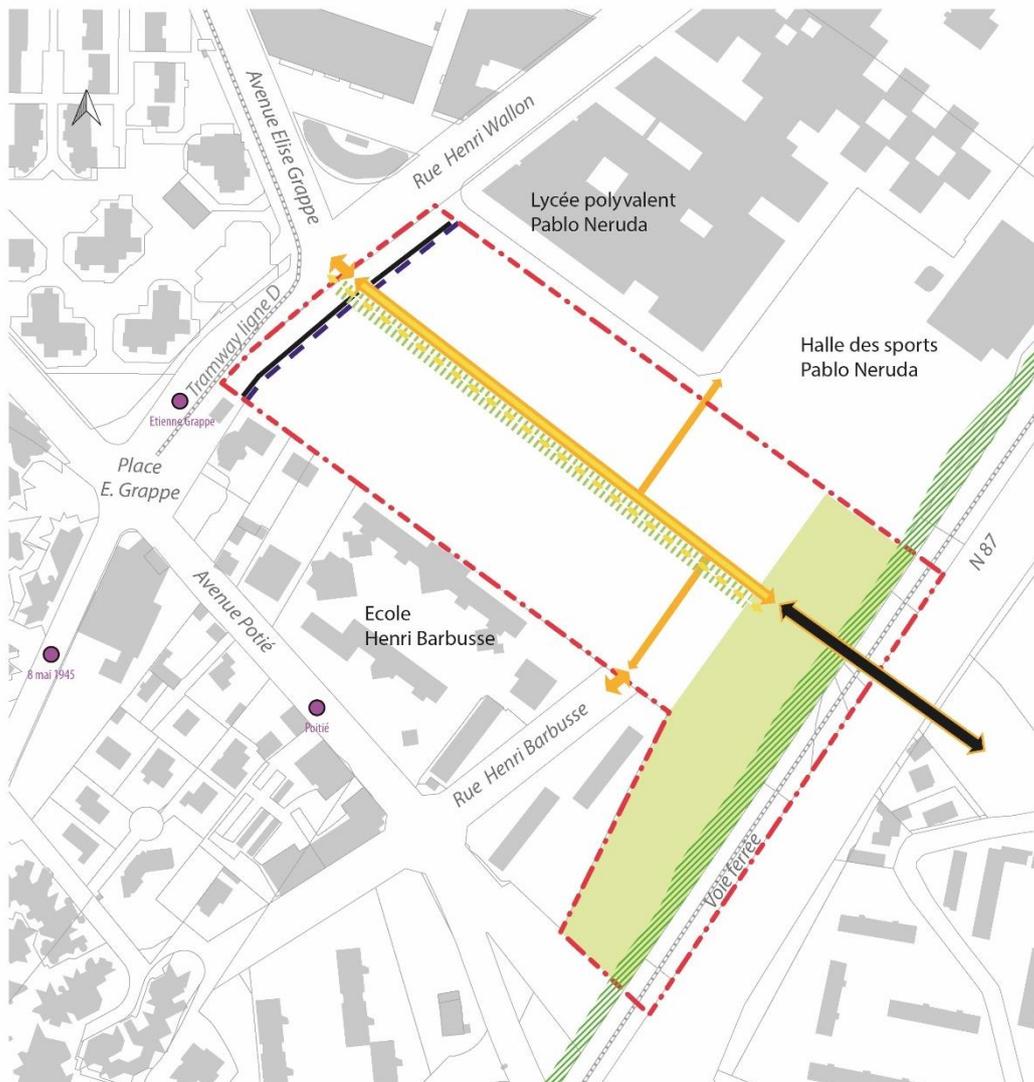
### ▪ Favoriser les déplacements en modes actifs et transports en commun

- **En organisant les circulations piétonnes** au sein du projet en lien avec les cheminements existants sur le pourtour.
- En conservant une emprise foncière le long de la voie ferrée pour **l'implantation à long terme d'un équipement structurant tel qu'une halte ferroviaire** et un espace de stationnement dédié.
- En réservant une emprise foncière pour créer à terme une passerelle modes actifs permettant de traverser la rocade en direction du Sud Est.
- En encourageant la circulation cycle par **des aménagements de l'espace public adaptés** sur le site et connectés aux pistes cyclables environnantes. Les stationnements cycles seront au moins aussi accessibles que les véhicules.

### ▪ Travailler la qualité urbaine et architecturale des constructions

- En s'assurant de l'intégration urbaine des nouvelles constructions, par le **traitement des pignons, des arrières, des accès, des rez-de-chaussée**, des espaces végétalisés, etc. Veiller à ne pas créer de co visibilité trop importantes avec les habitations existantes. Veiller à ne pas créer de pignon aveugle sur rue.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



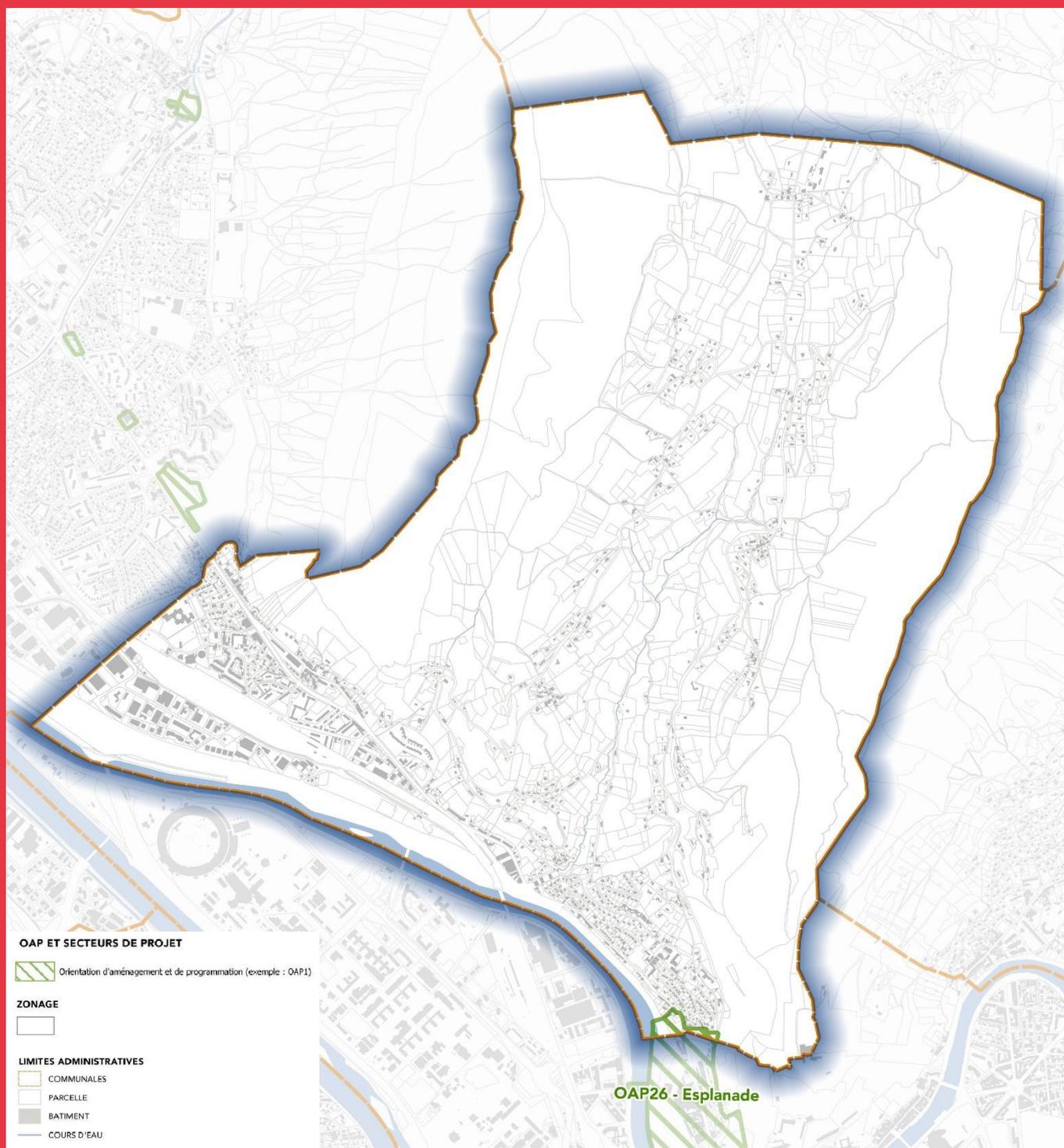
## ORIENTATIONS

- |   |   |
|---|---|
| <p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> <p><b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b></p> <p>↔ PRINCIPLE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER</p> <p>↔ PRINCIPLE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER</p> <p>↔ PRINCIPLE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER</p> <p>--- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER</p> <p>↔ PASSERELLE MODES ACTIFS À CRÉER</p> <p><b>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</b></p> <p>      CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER</p> <p>/// BANDE VERTE ACTIVE À STRUCTURER ET À PROLONGER</p> | <p><b>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS</b></p> <p>● ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (BUS OU TRAMWAY)</p> <p>■ RÉSERVE FONCIÈRE POUR EQUIPEMENTS</p> <p><b>PRINCIPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI</b></p> <p>— FAÇADE URBAINE À RYTHMER</p> <p><b>COMMERCE</b></p> <p>--- LINÉAIRE COMMERCIAL À CRÉER</p> |
|---|---|

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AU-C1 et C1 (sur les constructions existantes)
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Oui
Plan de prévention des pollutions	Oui
Plan des périmètres d'intensification urbaine	Oui
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 paysages et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » / Ambiance « Plaine urbaine »
Plan des emplacements réservés	Non

# 26 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX





## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une opération de restructuration urbaine d'entrée de ville sur un territoire de plus de 20ha, physiquement très contraint entre l'Isère et les contreforts du massif de la Chartreuse, qui s'inscrit dans un « déjà-là » vivant, habité et contrasté, s'appuyant sur une recherche d'optimisation de l'espace au profit de la conservation de la grande Esplanade, espace public historique majeur de la Métropole de près de 2,5 ha aujourd'hui support de grandes manifestations populaires au cœur de la métropole et une ambition de saut qualitatif en matière d'urbanité et d'agrement du cadre de vie par la transformation d'espaces publics aujourd'hui quasiment exclusivement voués à l'automobile,

La mise en œuvre d'un projet partenarial dont la réalisation est programmée sur les 15 prochaines années (2017- 2032) avec une programmation mixte, diversifiée (habitat, activités commerciales et de services, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif) susceptible de redynamiser le quartier,

Un objectif qualitatif de conception de formes urbaines adaptées à l'environnement urbain et paysagé du quartier : formes urbaines fractionnées et diversifiées pouvant s'inscrire dans le tissu de faubourg préexistant, reconquête végétale des cœurs d'îlots, architecture de qualité s'inscrivant dans un site patrimonial visible depuis les hauteurs, préservation des marqueurs historiques du quartier... tout en intégrant la nécessité de production d'un urbanisme et d'une architecture résiliente au regard des contraintes relatives aux risques naturels (inondation, débordement de ruisseaux, chutes de blocs...)

### ▪ Un site contraint, organisé en lanière entre l'Isère et le massif de la Chartreuse

- Un site possédant une fonction historique de zone d'extension des crues de l'Isère et du Drac avant la création de digues permettant sa transformation en entrée de ville (suppression du verrou rocheux et création de la Porte de France et de l'esplanade militaire au début du XVIIe siècle) générant le développement d'un faubourg industriel (carrière de pierres, cimenteries...) grâce aux endiguements successifs des rivières du Drac et de l'Isère,
- Une présence physique incontournable de la montagne (départ de parcours pédestres, accessibilité à la via-ferrata...) avec une accessibilité de type montagnarde au site de la Bastille, au Mont Rachais et au massif de Chartreuse,
- Un quartier déconnecté de son fleuve par la rupture viaire majeure de la RN481 et des berges peu accessibles,
- Une décomposition en deux entités urbaines qui se tournent le dos : l'Esplanade, espace public majeur, plate-forme événementielle (cirques, concerts, foire des Rameaux...) et parking d'entrée de ville du cœur grenoblois d'une part et la route de Lyon, quartier indépendant d'origine ouvrière, artisanale et industrielle, voie d'accès vers le cœur du massif de Chartreuse, d'autre part.

### ▪ Une porte majeure d'agglomération à l'aspect dégradé

- Une voie autoroutière (A48 Lyon-Grenoble) en accessibilité directe sur le cœur de la métropole qui a été partiellement apaisée avec la réalisation de la ligne E du tramway, mais, n'ayant pas été réaménagée sur cette section, conserve son image autoroutière (largeur de voie, glissière, éclairages, absence de traversées, etc...) et génère des nuisances sonores.



- Une esplanade faisant office de parking d'entrée de ville gratuit du centre urbain de Grenoble (hors manifestations particulières) générant un trafic d'accès parasite et faisant de ce lieu un espace "servant" très peu valorisant pour ses habitants et usagers.

- Une Porte de France, à la fois un des premiers Monuments Historiques découvert en entrant dans Grenoble par cette voie et point de passage obligé pour pénétrer dans le cœur grenoblois, implantée au milieu d'un échangeur autoroutier qui dégrade l'image du quartier et isole celui-ci de son environnement (hyper-centre grenoblois, quais et berges de l'Isère, village de Saint-Martin-le-Vinoux).
- Un des rares accès direct au massif de Chartreuse générant un trafic pendulaire pour les actifs en semaine et des déplacements de loisirs montagnards en week-end.
- Une route de Lyon faisant office de voie de délestage de la RN481 via Saint-Martin-le-Vinoux (RD 1075, rue Conrad Killian, rue de la Résistance) générant un trafic local important qui handicape la vie de quartier.

▪ **Un quartier habité aux visages multiples**

- Un faubourg positionné en bordure du cœur urbain grenoblois et en continuité des contreforts et du village de Saint-Martin-le-Vinoux, avec un bâti assez hétéroclite constitué d'immeubles collectifs datant des années 1920/1970 intégrant un faible taux de logements sociaux, ponctuellement interrompu de poches d'habitat individuel, parfois de qualité (pavillons et structure viaire du village de Saint-Martin-le-Vinoux, route de Clémencières à Grenoble...) et de grands entrepôts d'origine industrielle ou commerciale à l'état de friche ou à l'aspect souvent dégradé.
- Une première opération sur le site des anciens garages Peugeot qui amorce le renouvellement du quartier en réussissant à articuler de nouvelles constructions de qualité et préservation des marqueurs de l'âme du quartier (entrée du garage, restaurant « la tonnelle »).
- Un quartier vécu comme un village pour ses habitants par un isolement perçu vis-à-vis de l'hyper-centre grenoblois (rupture de l'Isère et de la Porte de France).
- Une succession de projets avortés et un contexte particulier qui ont motivé la mise en œuvre d'une démarche de co-construction avec la population d'un projet de requalification urbaine et paysagère du secteur.

▪ **Une desserte du secteur tous modes de transport confondus à reconsidérer**

- Un quartier desservi par deux axes historiques majeurs (la route de Lyon puis l'A48/RN481 à partir du milieu du XXe siècle) qui constituent les voies d'accès privilégiées au centre-ville de Grenoble et génèrent un trafic de transit conséquent (34 000 véhicules/jour sur RN481 et 9 000 véhicules/jour sur route de Lyon) qu'il convient d'apaiser pour réduire les nuisances qui y sont liés (pollution, bruit...).



- Un stationnement automobile aujourd'hui omniprésent qui pénalise fortement l'image et le fonctionnement du quartier et doit être réduit pour permettre la transformation des espaces publics tout en répondant aux besoins des publics "captifs" (habitants et acteurs du quartier, pendulaires descendant de Chartreuse...).
- Un quartier bien équipé en infrastructures de transport collectif (2 arrêts de tramway avec le rabattement de 2 lignes de bus – flexo), et cyclables (route de Lyon et voie verte des Berges) aux fonctions variées (desserte locale, itinéraire de déplacement pendulaire cycle, voie touristique le long des berges) qu'il convient de conforter en les rendant moins confidentielles et plus attractives.

- Des déplacements moins aisés pour les piétons avec une accessibilité à améliorer à l'intérieur du quartier (lisibilité des parcours et porosités entre la route de Lyon et la grande Esplanade).
- Un lien piétons –cycles entre les berges de l'Isère à créer (en complément de l'accessibilité cycle des rive droite et rive gauche – traversée du secteur de la Porte de France et liaisons Presqu'île, Saint-Martin-le-Vinoux/ Saint-Égrève).

▪ **Des structures paysagères et patrimoniales à réinstaurer**

- Un contraste fort entre des espaces très minéraux (sols des esplanades, rues, emprises bâties) et un couvert arboré majeur (alignements en bordure des esplanades, couvert végétal des berges et des coteaux de la Bastille).
- Une zone d'aléa « crue » forte, moyen et faible à l'Est du site doublée d'enjeux de réservoir de biodiversité (ZNIEFF II) sur la frange ouest et sud (réservoir de biodiversité des jardins de la Bastille) qui doivent être pris en compte dans l'aménagement urbain (traitement des franges, porosités entre la rive de l'Isère et les coteaux de la Bastille, valorisation et épaissement de la rive...) et dans les projets (renvoi à l'OAP Risques et résilience).
- Des éléments patrimoniaux qui bordent le site (la Casamaures sur Saint-Martin-le-Vinoux, les carrières d'extraction et le site des fours Vicat, la Porte de France), le constituent et le composent (la Grande Esplanade, l'îlot de l'ancien relais de Poste, entrée du garage Peugeot) ou le surplombent (jardins des Dauphins, parc Guy Pape, fortifications et site de la Bastille, le Mont Rachais) qui demandent à être préservés et révélés.

**ANALYSE DE SITE**

 SITE DE PROJET

**CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**

-  PARCOURS PIÉTONS/CYCLES
- Vers Fontaine**  
 PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
-  AXE SECONDAIRE
-  ARRET DE TRAMWAY
- Casamaures Village

**PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN**

-  PATRIMOINE CLASSÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES
-  PATRIMOINE CLASSÉ AU TITRE DE L'AVP Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable
-  Immeuble d'intérêt patrimonial ordinaire

**ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE**

-  POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
-  PARCS ET JARDINS PUBLICS
-  TRAME BLEUE EXISTANTE

**ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS**

-  LIMITE COMMUNALE

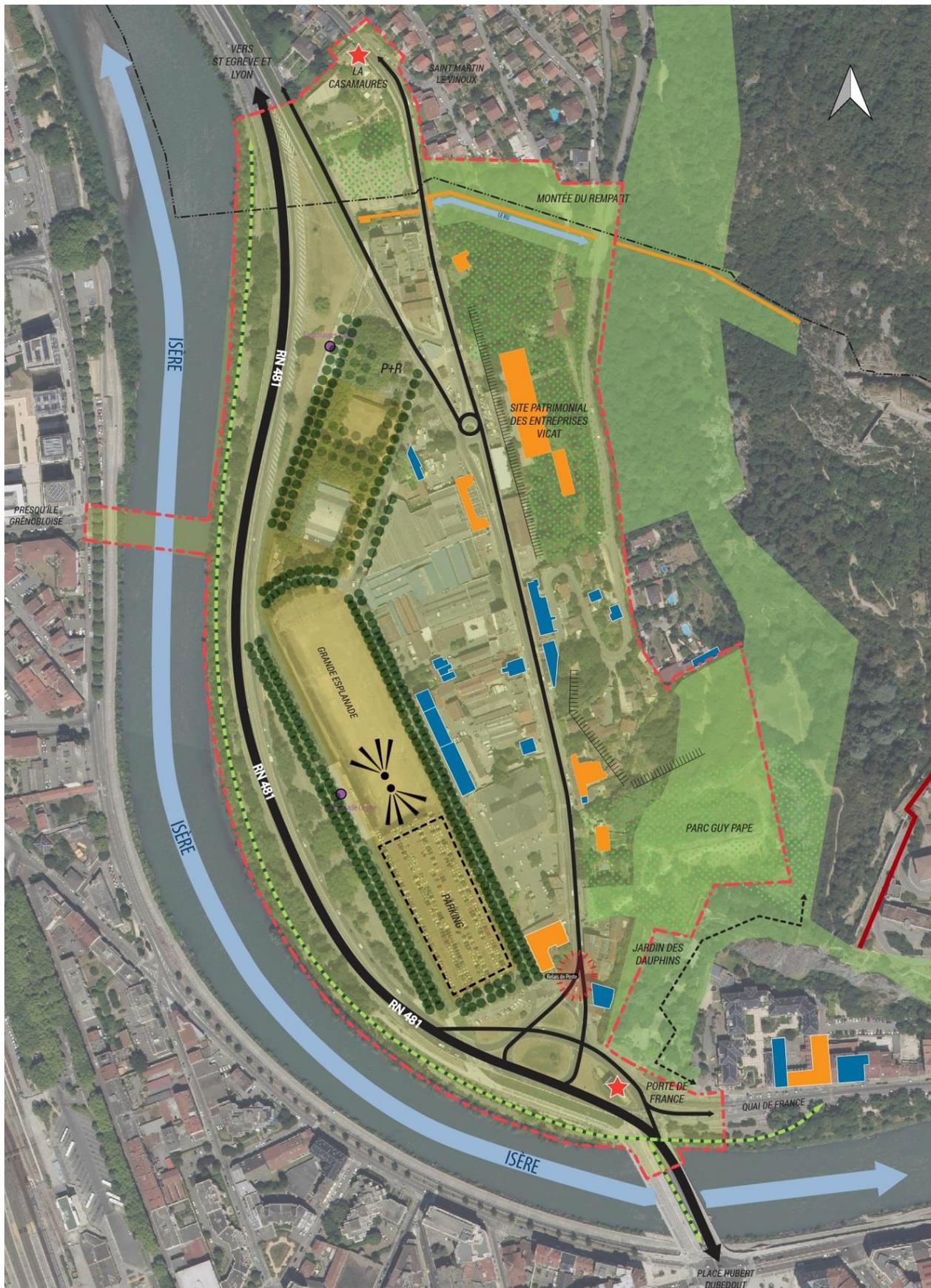
**ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**

-  TALUS ET REMODELAGE POSSIBLE DU RELIEF
-  ALIGNEMENT D'ARBRES PROTÉGÉ À L'AVAP
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  RIVIÈRE / RUISSEAU
-  ÉLÉMENT D'AMBIANCE STRUCTURANT

**ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**

-  PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ
-  ESPLANADE MINÉRALE
-  PARKING DE L'ESPLANADE

**ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Valoriser une porte d'entrée majeure de l'hyper-centre grenoblois

- En s'appuyant sur ses nombreuses qualités intrinsèques : proximité immédiate du site de la Bastille et de la rivière de l'Isère, dégagements visuels ouvrant sur le grand paysage, présence d'un important patrimoine architectural.
- Par la mise en réseau de ces éléments au sein d'un grand parc naturel et urbain qui s'appuie sur :
  - Au centre du quartier, la Grande Esplanade, conçue comme un nouvel espace public paysager,
  - Au nord du quartier, le Parc de la Casamaures qui marque une entrée de ville de qualité par la présence des anciens remparts soulignés d'un ruisseau et retisse un lien paysagé entre Bastille et Isère,
  - Au sud du quartier, la Porte de France, socle de l'éperon rocheux de la Bastille, qui va constituer un espace de liaison et non plus de rupture, avec le centre-ville grenoblois et les quais de l'Isère,
  - À l'ouest du quartier, le Parc des berges de l'Isère conçu comme un espace récréatif à fonction environnementale et hydraulique,
  - À l'est du quartier, les contreforts du site de la Bastille et du mont Rachais valorisés par des sites patrimoniaux remarquables (site Vicat, parc Guy Pape...).

### Aménagement, paysage

### ▪ Préserver la Grande Esplanade et la transformer en un espace public paysagé majeur

- Par les conservations de la géométrie de cet espace historique et de la double couronne d'arbres comme éléments majeurs de mise en scène sur le grand paysage et de lien entre quartiers limitrophes, montagne et fleuve.
- Par la suppression progressive du stationnement existant au profit d'aménagements permettant de garantir le maintien d'une capacité d'accueil de grands événements populaires (Foire des Rameaux, cirques, festivals...) en alternance d'une appropriation par les habitants autour d'usages continus (promenade, jeux et détente...).

### ▪ Retisser le lien entre Bastille et l'Isère

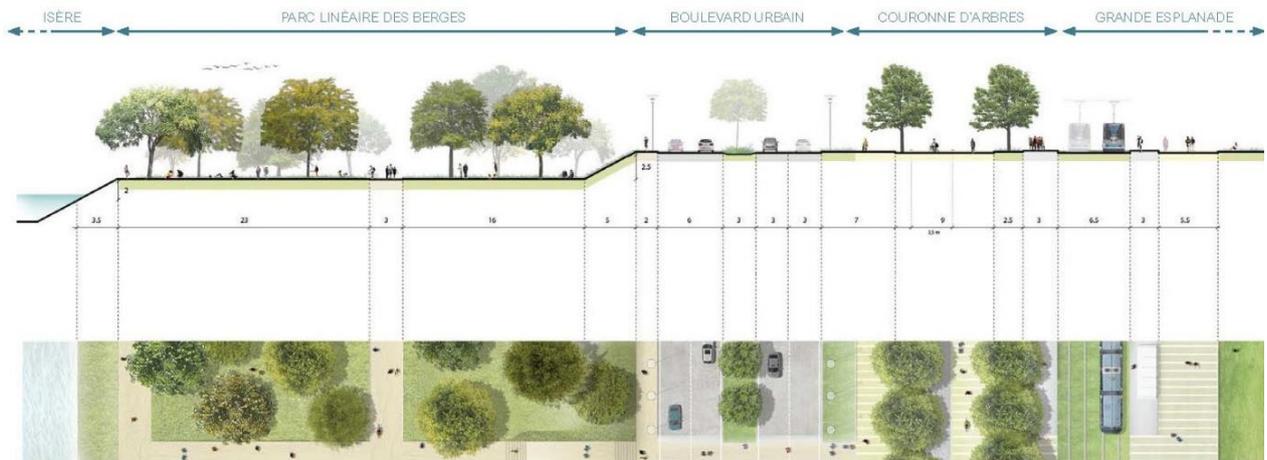
- Par une coupure végétale proposant un parcours étagé faisant le lien entre Bastille et Isère (le Parc de la Casamaures), au nord du quartier, valorisant le patrimoine naturel et historique (La Casamaures, site Vicat), les anciens remparts et le ruisseau de la Chartreuse ré-ouvert dans sa partie basse.
- En assurant des liens physiques et visuels entre les coteaux de la Bastille et l'Isère, par des ouvertures paysagères permettant le développement de la biodiversité et de nouvelles liaisons piétonnes entre les berges et les sites et parcs des coteaux de la Bastille.
- Par l'intégration d'un boulevard urbain pacifié par un environnement végétal (Esplanade, parcs des Berges et de la Casamaures) et des traversées piétonnes et cycles sécurisées pour favoriser les continuités d'espaces et d'usages.

### ▪ Redonner accès aux berges de l'Isère

- Par la création d'un parc linéaire organisant une continuité paysagère, piétonne et cyclable le long des berges de l'Isère depuis le Parc de la Casamaures jusqu'à la Porte de France à vocation d'espace de respiration pour les habitants du cœur de Ville, de la Presqu'île et de St Martin-le-Vinoux et d'espace inondable, préservant les milieux alluviaux, participant à la reconquête du lit majeur de l'Isère et confortant une biodiversité le long de la rivière.

- **Valoriser la Porte de France comme espace de liaison et non plus de rupture**

- Par la création d'un espace public piétonnier entre le jardin des Dauphins et la Porte de France, nouveau socle de la Bastille affirmant le lien entre montagne et ville au détriment de la place aujourd'hui dévolue à la circulation routière et offrant au quartier un nouvel espace public à son échelle.
- Par la valorisation et la mise en scène des éléments patrimoniaux conservés sur son pourtour (Porte de France, Relais de Poste et Grande Esplanade...).



Coupe de principe de la continuité parc des berges / boulevard urbain / Grande Esplanade

### Transport, déplacement, stationnement

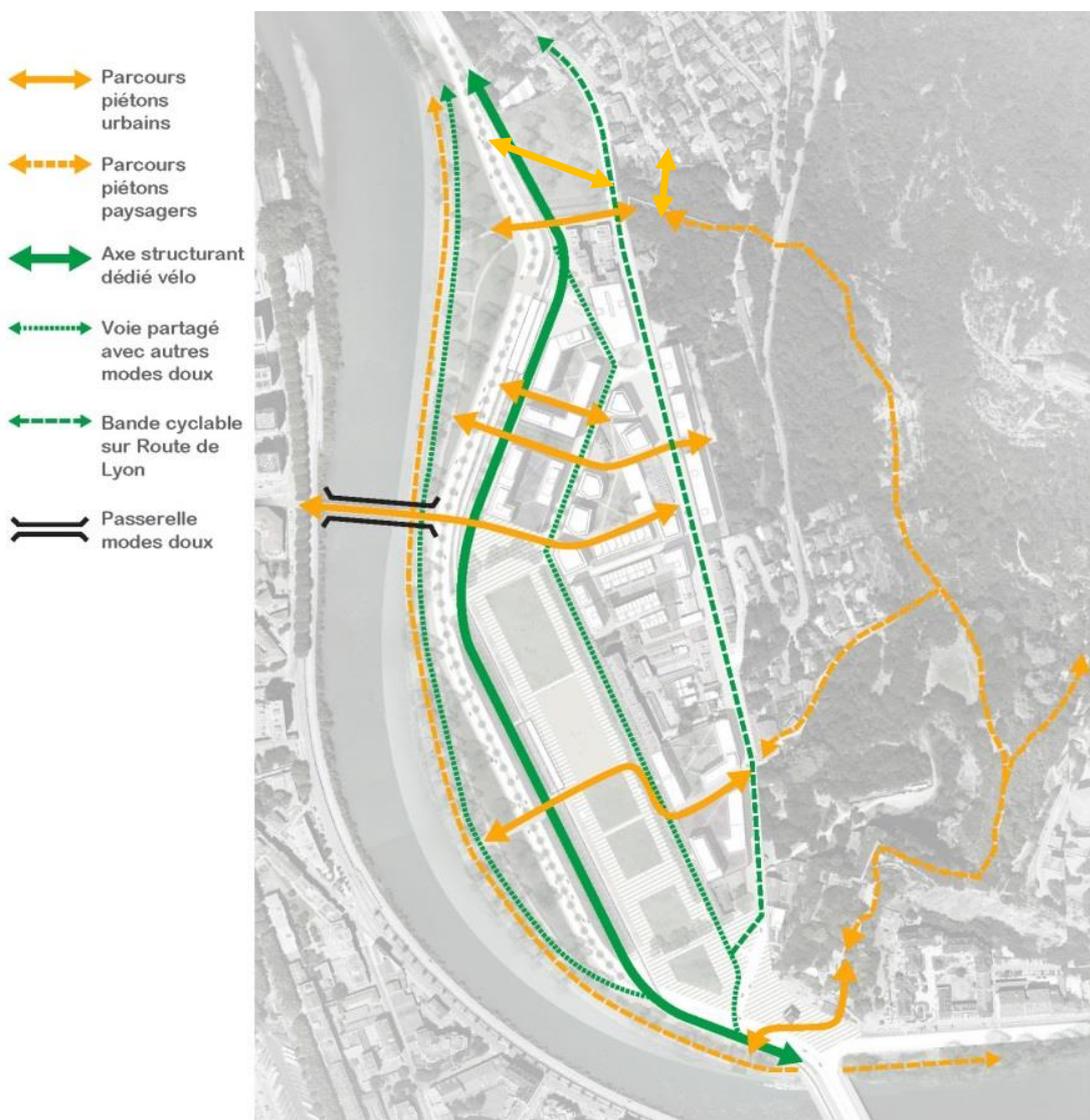
- **Mettre en œuvre une stratégie de rationalisation du stationnement**

- Par la suppression à terme du stationnement sur la Grande Esplanade et l'incitation à l'utilisation de parkings relais existants et en prévision (Point M) situés sur la branche nord-ouest, le plus en amont du cœur grenoblois et par la relocalisation et le recalibrage du Point M existant sur le site, orienté pour les besoins des actifs et résidents en provenance du massif de la Chartreuse.
- Par la conservation d'une offre de stationnement linéaire sur la Route de Lyon pour les besoins des commerces et activités du quartier et la création progressive d'une offre de stationnement résident complémentaire dans les nouvelles opérations.

- **Repenser les parcours automobiles à travers et sur le quartier**

- Par la poursuite de la transformation de la RN481, voie d'accès structurante au cœur de Métropole, en boulevard urbain apaisé depuis sa jonction avec l'A480.
- Par la reconfiguration d'un carrefour urbain au niveau de la Petite Esplanade marquant l'entrée dans le quartier, en privilégiant cet accès pour l'accès aux communes de Chartreuse et pour la desserte d'exploitation du site d'extraction des cimenteries Vicat.
- Par la simplification du carrefour de la Porte de France en réduisant l'emprise dédié à l'automobile afin de créer un espace public pacifié en lien avec le patrimoine bâti existant.
- Par le maintien exclusif des flux de desserte directs sur le Bd de l'Esplanade (riverains / livraisons) au profit de zones de rencontre, d'une piétonisation partielle et de sens uniques de circulation afin de dissuader le trafic de transit.

- Par la création d'une voie circulée entre la route de Lyon et le Bd de l'Esplanade au niveau des actuels Ateliers Municipaux pour créer une nouvelle liaison transversale interne au quartier, coupant l'important linéaire bâti de la route de Lyon.
- **Favoriser le développement des modes doux par la multiplication des parcours**
  - Par la création d'une nouvelle passerelle piétons-cycles au-dessus de l'Isère reliant les quartiers limitrophes et leurs équipements (Esplanade, Jean Macé et Presqu'île) et proposant de nouvelles continuités cycles performantes.
  - Par des perméabilités à travers les nouvelles opérations bâties entre la route de Lyon et la Grande Esplanade permettant des continuités piétonnes entre les berges de l'Isère et le massif de la Chartreuse.
  - Par le développement des aménagements cycles pour favoriser à la fois usages quotidiens et de loisirs.



## Habitat, équipement, économie

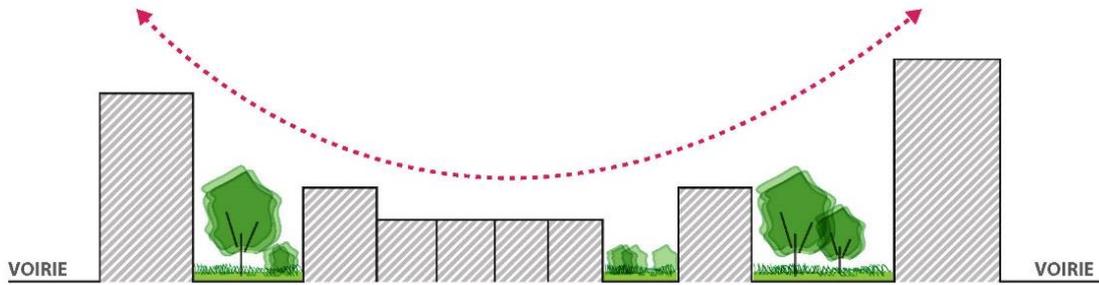
- **Valoriser le patrimoine existant**
  - Par l'identification, la mise en scène paysagère, la préservation des éléments patrimoniaux historiques (Esplanade, Porte de France, Casamaures, Remparts, Relais de Poste...) et industriels (site Vicat) et par la préservation, autant que de possible, des éléments marqueurs de l'identité du quartier (entrée garage Peugeot, restaurant "la Tonnelle"...) et leur intégration aux futurs projets, pouvant impliquer une évolution de leur fonction.
- **Accompagner la diversification de l'offre commerciale sur le quartier**
  - Par le confortement du pôle de commerce de proximité implanté au sud du quartier avec l'intégration de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles opérations.
  - Par le maintien et l'intégration au sein d'une opération mixte d'une locomotive commerciale alimentaire au sud du quartier fonctionnant en complémentarité avec la polarité commerciale de proximité existante.
  - Par l'intégration de commerces, de services (banque, cabinet médical, laboratoire d'analyse...) et d'activités économiques compatibles avec l'habitat (espaces de co-working, bureaux, locaux associatifs, pépinières...) en rez-de-chaussée des immeubles existants ou neufs sur le boulevard de l'Esplanade et à proximité de la station de tramway nord et du parking relais.
- **Équiper le quartier pour gagner en attractivité**
  - Par la préservation de la Grande Esplanade comme équipement de plein air permettant l'accueil de manifestations d'ampleurs métropolitaine.
  - Par la création, au nord du quartier, d'un équipement multifonctionnel, répondant aux besoins des habitants et usagers du quartier de l'Esplanade et des secteurs voisins, qui sera positionné en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation.
  - Par l'accompagnement d'un projet d'équipement culturel sur le site Vicat, mettant en valeur l'histoire industrielle du lieu et son positionnement remarquable en balcon du quartier.
- **Conforter la dynamique urbaine du quartier par un renouvellement de l'offre d'habitat**
  - Par une mixité sociale et urbaine afin de varier l'offre de logements, assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant et promouvoir des produits offrant de réelles qualités d'usage (intégration d'espaces extérieurs au logement, limitation des vis-à-vis, recherche de l'ensoleillement, prise en compte des nuisances acoustiques, vues sur le grand paysage, épannelages respectueux des constructions mitoyennes...).
  - Par l'accompagnement de la réhabilitation des bâtiments existants et la possibilité offerte aux habitants actuels de bénéficier des capacités de stationnement créées dans les nouvelles opérations.
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables**
  - Par le raccordement des nouvelles opérations bâties sur le réseau exhaure de géothermie existant au nord du quartier.

## Les orientations par ilots

- **Accompagner la mutation de la Petite Esplanade**
  - Par la conservation de porosités piétons/cycles depuis le Bd de l'Esplanade vers l'arrêt de tram Casamaures village.
  - Par une programmation mixte équipement / logements sur l'îlot sud avec un objectif architectural de création d'un point d'attraction en ligne de mire depuis la Grande Esplanade.
  - Par une programmation habitat intégrant des services en rez-de-chaussée, en adressage sur le Bd de l'Esplanade et le carrefour Route de Lyon / Bd de l'Esplanade.
  - Par une intégration du bâti, respectueuse des alignements d'arbres repérés au SPR (Site Patrimonial Remarquable).
  
- **Mailler le quartier au niveau des Ateliers Municipaux**
  - Par la création d'une opération d'habitat intégrant la création d'un maillage viaire entre la route de Lyon et le Bd de l'Esplanade.
  - Par la requalification de l'îlot autour de cette voie de desserte pour assurer une implantation harmonieuse en vis-à-vis avec l'opération de logements réalisés sur l'îlot « Peugeot », avec des typologies bâties mixant le petit collectif et l'intermédiaire.
  
- **Organiser l'intégration urbaine de la moyenne surface commerciale**
  - Par une programmation mixte, associant logements en étage et activités commerciales en rez-de-chaussée, avec une gestion du stationnement à la parcelle et en souterrain.
  - Par la conservation d'une liaison piétons/cycles entre la Route de Lyon et la Grande Esplanade dans la prolongation du chemin de la Rochette, structurant l'aménagement en deux îlots distincts.
  - Sur l'îlot sud, par une programmation mixte habitat en étage / moyenne surface commerciale en rez-de-chaussée suivant le principe d'un socle actif limitant les façades aveugles et tirant profit de la topographie du terrain pour une intégration optimisée des besoins en stationnement.
  - Sur l'îlot nord, par une programmation mixte habitat en étage / commerces en adressage sur le Bd de l'Esplanade en lien avec les aménagements de la Grande Esplanade.
  
- **Valoriser le site Vicat**
  - Par une articulation entre la création d'un équipement culturel de valorisation du patrimoine Vicat sur la partie haute du terrain nécessitant le maintien d'un accès par la route de Lyon et une programmation mixte habitat/ services en adressage sur la route de Lyon dans la continuité des implantations bâties le long de cet axe.
  - Par le maintien d'un secteur dédié à l'activité d'extraction au nord du tènement.
  - Par une intégration dans la pente des constructions (entre R+1 et R+3) permettant de conserver des points de vue sur le Grand Paysage depuis le futur équipement muséographique Vicat.

- **Encadrer les opérations nouvelles réalisées en cœur de quartier**

- Par un épandage progressif s'inscrivant dans la structure actuelle du quartier. (cf. schéma ci-dessous)



- Par une reconquête paysagère et végétale des cœurs d'îlot en y intégrant des espaces verts et une végétation permettant de limiter l'effet de chaleur urbain, d'infiltrer les eaux de pluie, et d'augmenter la qualité d'usage de ces espaces.



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

- BÂTI EXISTANT À VALORISER
- MUR EXISTANT À VALORISER

## ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- Arrêt de transport en commun
- Point M relocalisé

## CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- Itinéraires piétons/cycles existants
- Continuités piétonnes/cycles à créer ou à valoriser
- Principe de boulevard urbain à créer
- Principe de voie secondaire/ de desserte à créer
- Principe de franchissement piétons / cycles à créer
- Voie partagée type zone 30 ou zone de rencontre

## FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET FONCTIONNELLE

- Emprise d'ilot
- Equipement public à définir en rez-de-chaussée d'une opération bâtie
- Bâtiment patrimonial à valoriser
- Linéaire commercial existant
- Rez-de-chaussée actif à créer

## ESPACES PUBLIC STRUCTURANT

- Espace public urbain existant à valoriser
- Parterre paysager à créer
- Secteur multi usages dont l'infiltration des eaux pluviales
- Espace commun d'intérieur d'ilot paysagé
- Carrefour à requalifier en espace public appaisé et sécurisé

## ORIENTATIONS

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- ▲ Percée visuelle à créer ou maintenir
- Trame végétale à conserver ou à constituer
- Ruisseau de Chartreuse à valoriser
- Alignement d'arbres à conserver
- Percées visuelles sur le grand paysage
- Perméabilité visuelle à permettre, à maintenir avec possibilité de passage
- Relief

### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

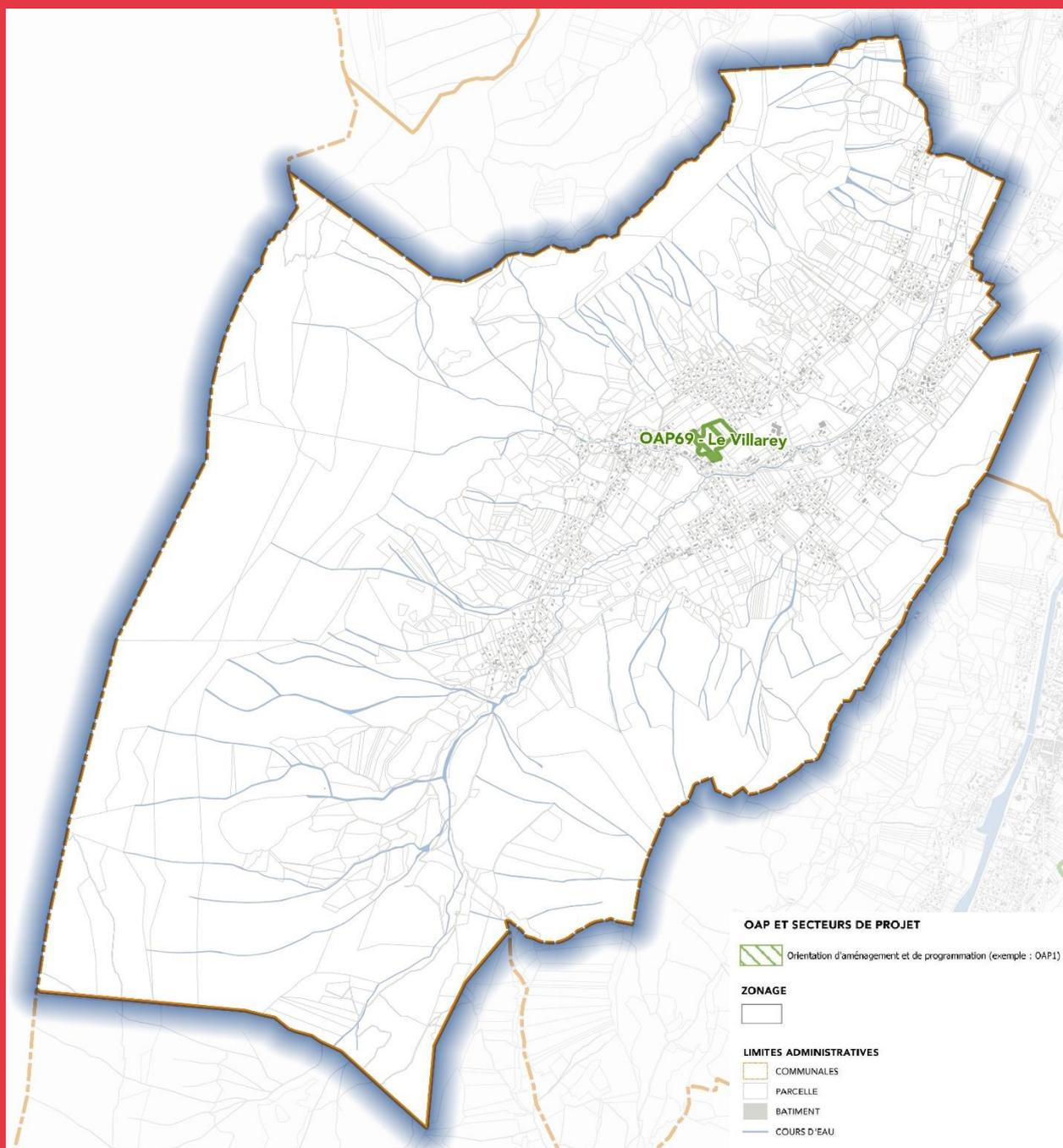
- Axe préférentiel d'écoulement d'eaux pluviales à prendre en compte

### PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UV – UC1 – UE2 - UD2 - N
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
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	Oui
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise » / Ambiances « Faubourg » et « Versant boisé »
Atlas des emplacements réservés	Oui

# 27 SAINT-PAUL-DE- VARCÈS

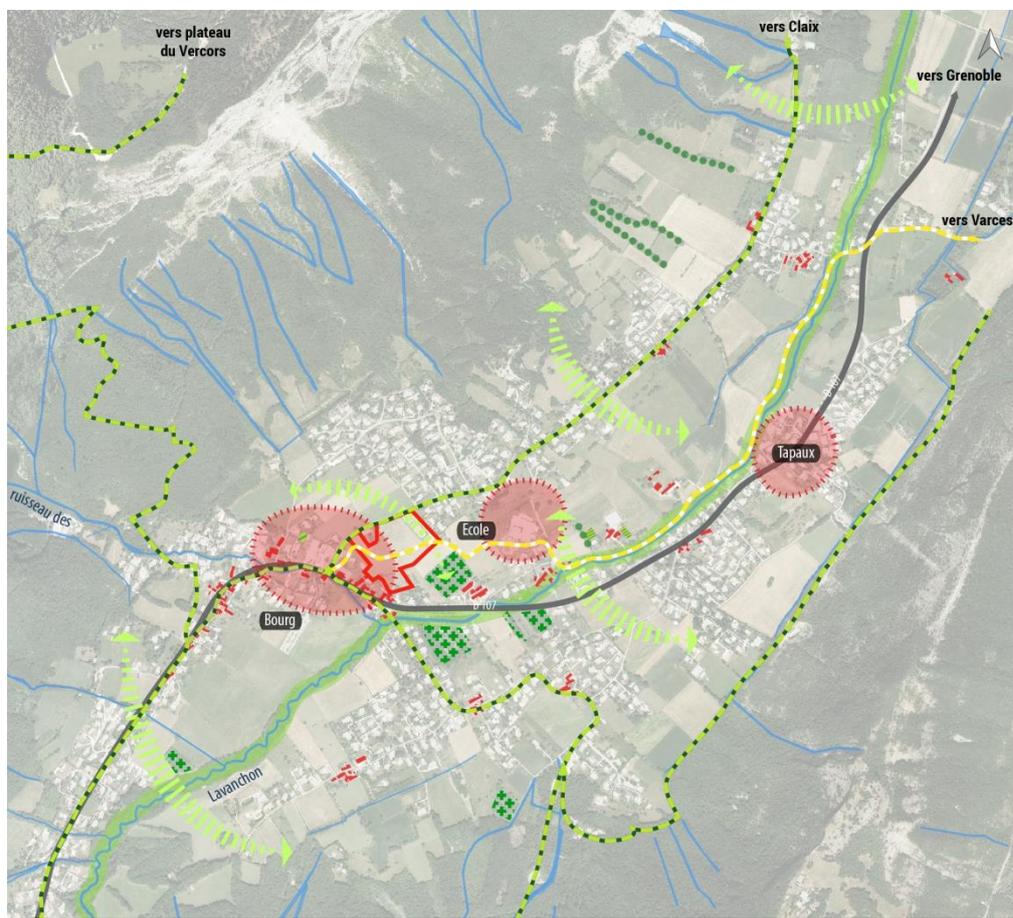


# OAP69 – LE VILLAREY

## SITUATION

Positionné en extension du bourg et en lisière d'espace agricole, à proximité des équipements du village, le site « Le Villarey », d'une superficie de 3 hectares, bénéficie d'une forte visibilité. Il s'inscrit dans l'ambiance paysagère de la plaine bocagère agricole de la vallée du Lavanchon, caractérisée par un cadre champêtre de pâturages implantés en bord de coteaux boisés et sillonnés par des ruisseaux de montagne.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui comprend l'opération « Villarey 1 », d'une capacité d'environ 80 logements, et le « Villarey 2 », d'une capacité d'environ 7 logements, reposent sur le confortement du bourg dans le prolongement de ses caractéristiques. L'objectif étant de veiller à conserver la lisibilité de la structure urbaine du village en hameaux, et d'affirmer un maillage végétal et piétonnier structurant le territoire communal.



- |  |  |   |
|--|--|---|
| UN SITE A L'ARTICULATION ENTRE ESPACE AGRICOLE ET HAMEAU | ENTOURÉ DE MOTIFS PAYSAGERS RURAUX                                       | JALONNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE |
| SITE D'OAP   | VERGERS  | SENTIERS PIETONS/CYCLES EXISTANTS               |
| COUPURE VERTE  | HAIES ARBUSTIVES   | PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF                     |
| A PROXIMITE IMMÉDIATE DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS       | JARDINS POTAGERS   | COURS D'EAU DE MONTAGNE                         |
| POLE STRUCTURANT DE PROXIMITE                            | TISSU BÂTI HISTORIQUE (MAISONS VILLAGEOISES, CORPS DE FERMES, BÂTISSSES) |   |
| AXE VIAIRE STRUCTURANT                                   |  |   |

**« Le Villarey » : un site inscrit dans la trame paysagère rurale de Saint-Paul-de-Varces.**  
Grenoble-Alpes Métropole

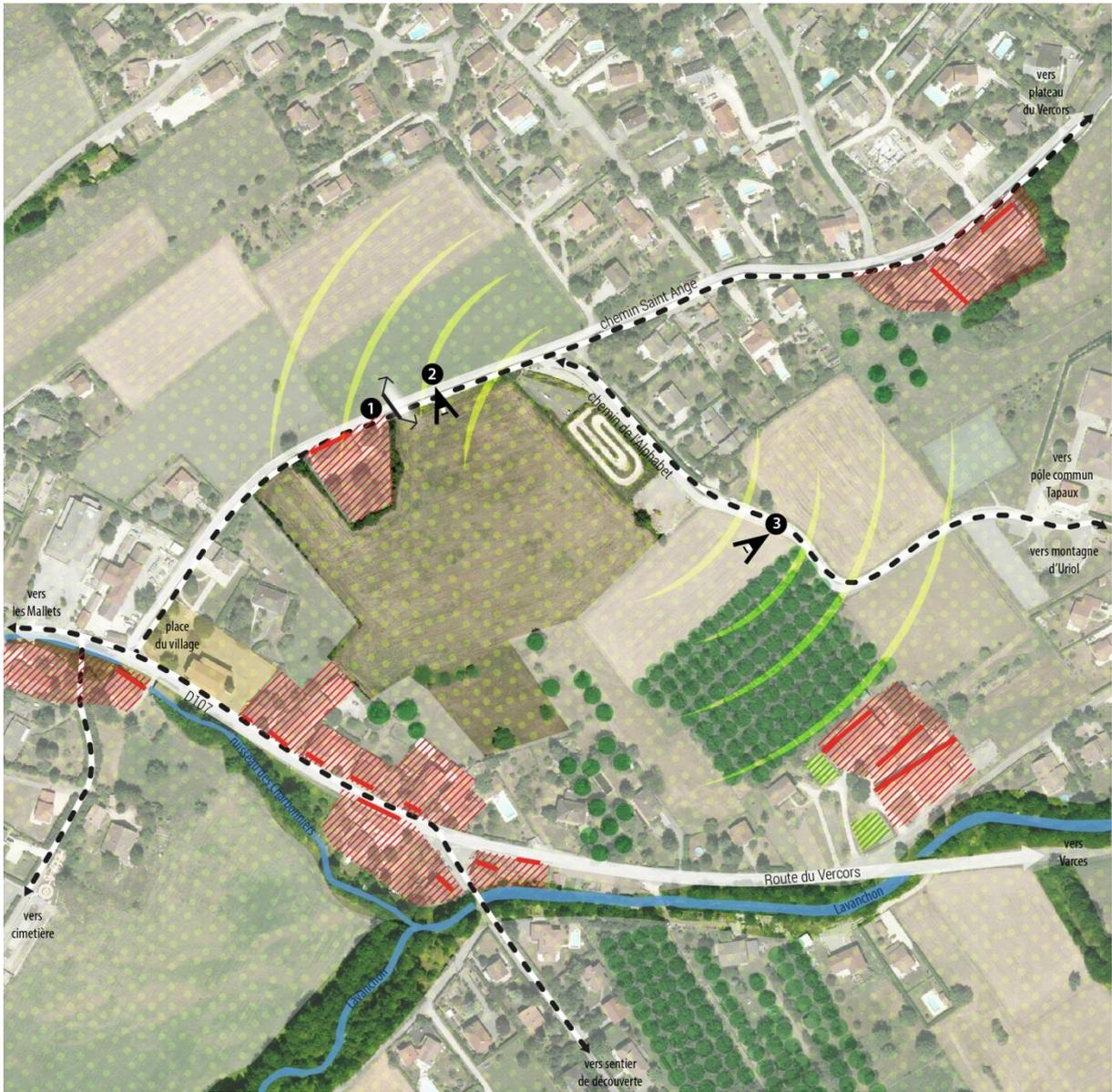
## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site positionné à l'interface entre bâti villageois et espace agricole, bénéficiant d'une forte visibilité**
  - Le site « le Villarey » correspond à une prairie positionnée en extension du hameau du bourg, formant une continuité verte de vis-à-vis avec les espaces agricoles qui la bordent. Cette continuité paysagère offre des vues ouvertes sur la plaine bocagère et sur la montagne d'Uriol depuis le chemin Saint-Ange, sur le noyau historique du bourg et sur les contreforts boisés du Vercors depuis le chemin de l'Alphabet.
  - Le tènement est occupé en partie à l'est par un terrain de jeu communal (skate parc) et par une maison en bordure de chemin, au nord. Celle-ci n'est pas concernée par le projet d'ensemble.
- **Un site qui concentre les motifs paysagers ruraux du village**
  - Le village possède un patrimoine bâti vernaculaire est encore très présent, qui fait l'identité de la commune. Le hameau du bourg présente des ensembles bâtis anciens de bâtisses et de granges aux volumes simples et aux pignons bardés de bois, couverts de toitures à deux pans.
  - Le site de projet est bordé de champs et de chemins agricoles, se trouve à proximité des deux vergers les plus importants de la commune et à proximité de corps de fermes et de bâtisses anciennes, associées à des jardins potagers.
- **Localisé à proximité immédiate des équipements communaux et au cœur du maillage piéton de la commune**
  - Le site se trouve au cœur du pôle d'équipements du bourg constitué autour de l'école, d'équipements sportifs, multi-accueil, de la bibliothèque, de la salle polyvalente, la mairie, et de l'église.
  - Il est accessible depuis la route du Vercors (D170) par le chemin Saint-Ange, qui le délimite dans sa partie nord, et est bordé à l'est par le chemin de l'Alphabet.
  - Le site jalonne le tracé du futur cheminement actif de la commune, connectant le centre bourg à l'ouest, au pôle scolaire et au pôle commercial des Tapaux à l'est, et se trouve à 200 m de l'arrêt de bus « La Place » desservi par la ligne Saint-Paul-de-Varces/Varces.
- **Des contraintes physiques**
  - Le terrain est concerné par un aléa faible de ruissellement d'eaux pluviales sur versant.
- **Les enjeux de mixité sociale**
  - La commune est un pôle d'appui secondaire du SCOT, le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité 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.



Points de vue sur le site depuis les chemins Saint-Ange et de l'Alphabet et motifs architecturaux vernaculaires du bourg.

# ANALYSE DU SITE



UN SITE OUVERT POSITIONNÉ EN LISIÈRE DE HAMEAU ET D'ESPACE AGRICOLE

- CONTINUITÉ VERTE AGRICOLE
- OUVERTURE VISUELLE
- POINTS DE VUES DÉGAGÉS SUR LE BOURG ET SUR LA PLAINE BOCAGÈRE
- CHEMINEMENTS PIÉTONS

AUX MOTIFS PAYSAGERS RURAUX DE PLAINE BOCAGÈRE HABITÉE

- BÂTI ANCIEN IMPLANTÉ À L'ALIGNEMENT SUR RUE (CORPS DE FERME, BÂTISSES)
- PLACE DU VILLAGE
- VERGERS
- JARDINS POTAGERS

- AMBIANCE DE PLAINE BOCAGÈRE AGRICOLE
- HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
- RUISSEAU ET SA RIPISYLVE
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Composer avec des motifs paysagers de plaine bocagère agricole

- Les constructions s'intégreront dans une vaste prairie jardinée. Des motifs de vergers et de jardins partagés pourront être utilisés en lisière de site, les arbres fruitiers existants seront conservés, dans la mesure du possible et les espaces libres seront conçus en appui sur les structures végétales existantes.
- Les constructions s'inspireront, par la compacité de leurs volumes et leur matérialité des motifs architecturaux ruraux du village (bardage bois, toitures à deux pans) et introduiront des éléments animant les façades (clairevoies, pergolas).
- Les espaces circulés seront traités comme des ruelles villageoises. Les espaces de stationnement seront aménagés comme des courées. Des venelles piétonnes irrigueront le site.

### ▪ Constituer une lisière avec l'espace agricole et avec les habitations situées de l'autre côté du chemin de l'Alphabet

- En limite est, une respiration non-bâtie sera ménagée, afin de marquer la lisière avec les habitations situées de l'autre côté du chemin de l'Alphabet. Celle-ci pourra être aménagée en verger d'arbres fruitiers.
- En limite sud, la lisière avec l'espace agricole pourra être traitée comme une bande jardinée, adossée à une haie arbustive, permettant l'intégration du projet dans la plaine agricole.
- En limite nord, les façades des constructions observeront une mise en retrait par rapport au chemin St-Ange, ménageant un espace de transition entre l'espace agricole au nord du chemin et le site de projet. Les bâtiments veilleront à ne pas constituer de front bâti continu et opaque le long du chemin.
- Les vues existantes sur le noyau historique du bourg depuis le chemin de l'Alphabet, et sur la plaine bocagère et sur la montagne d'Uriol depuis le chemin St-Ange sont à préserver.

### ▪ Intégrer le projet dans la structure du bourg

- Le projet développera un rapport d'échelle cohérent avec les structures bâties existantes du bourg et cherchera à prolonger le son caractère groupé. La diversité des formes bâties, le fractionnement des volumes et la variation des orientations des façades seront recherchés.
- Les constructions nouvelles ménageront des porosités visuelles, cadrant des vues sur le grand paysage et donnant à voir l'épaisseur bâtie du site et les vergers situés en arrière-plan.
- Une liaison piétonne traversant le site d'est en ouest, offrant des vues transversales sur l'espace agricole, sera aménagée, reliant le site aux différents équipements et aux commerces du village, dans la continuité du maillage existant.
- L'accès des véhicules se fera depuis le chemin St-Ange, afin de ne pas diffuser la circulation sur le chemin de l'Alphabet. Une voie de desserte interne, aménagée comme un espace d'usages partagés et traitée comme une ruelle villageoise permettra des connexions est-ouest et nord-sud au cœur du site.
- Les espaces de stationnement extérieurs seront diversifiés (couverts, semi-ouverts, à air libre) et traités avec des motifs paysagers et architecturaux faisant écho au caractère rural du site. Ils seront regroupés autour de courées pouvant servir de lieux de jeux et de rencontres en journée.
- L'aménagement du secteur sera phasé en deux opérations: le « Villarey 1 » et le « Villarey 2 » visant à la construction de logements. Le secteur « Villarey 2 » sera conçu dans la continuité du parti d'aménagement d'ensemble du « Villarey 1 ». Les densités et les hauteurs bâties seront modérées et décroissantes du nord au sud.

▪ **Intégrer les eaux de ruissellement**

- Le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site. Les bâtiments, l'allée circulée et les aires de stationnement sont à organiser pour favoriser l'écoulement de l'eau, de manière à ne pas aggraver les risques à l'aval.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## S'INSÉRER DANS LA PLAINE BOCAGÈRE

- VUES À PRÉSERVER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN COULISSES PERMETTANT DES PROFONDEURS DE CHAMP VISUELLES À OBSERVER
- PRINCIPE DE POROSITÉ VISUELLE À GARANTIR
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- OPÉRATION «VILLAREY 1»
- OPÉRATION «VILLAREY 2»

## ORGANISER LE PROJET EN APPUI SUR LES MOTIFS PAYSAGERS RURAUX DU VILLAGE

- PRAIRIE EXISTANTE À VALORISER ARBRES FRUITIERS À CONSERVER DANS LA MESURE DU POSSIBLE
- PRINCIPE DE COURÉES CIRCULÉES ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT À AMÉNAGER
- VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER S'INSPIRANT DES RUELLES VILLAGEOISES
- VERGER À CRÉER QUALIFIANT L'INTERFACE DU SITE AVEC LE HAMEAU DES SORBIERS
- BANDE JARDINÉE ADOSSÉE À UNE HAIE BOCAGÈRE CONSTITUANT UNE TRANSITION AVEC L'ESPACE AGRICOLE À CRÉER

## RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE : INTÉGRER LA PRÉSENCE DE L'EAU

- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (NOUE, BASSIN À AMÉNAGER)
- RUPTURE DE PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- RELIEF

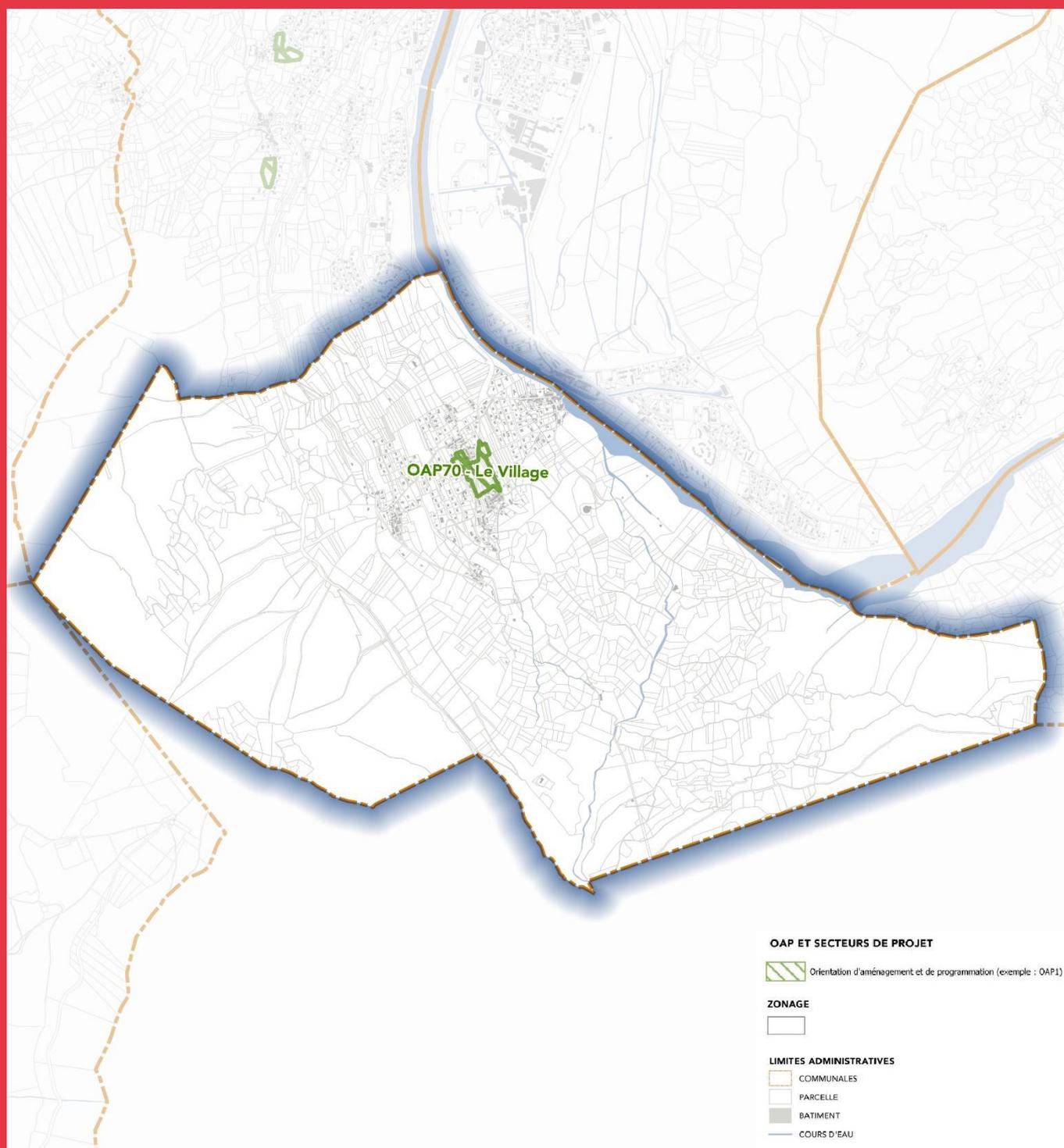
## CONNECTER LE SITE AUX ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES DU VILLAGE

- LIAISON PIÉTONNE À CRÉER
- RUES VILLAGEOISES SUPPORT D'ITINÉRAIRES PIÉTONS / CYCLES
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	« Villarey 1 » AUD1 « Villarey 2 » 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	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 « Plaine et pentes bocagères agricoles »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 28 SAINT-PIERRE-DE-MÉSAGE



# OAP70 – LE VILLAGE

## SITUATION

Située au cœur de La commune de Saint-Pierre-de-Mésage, le secteur du « village » se situe sur un tènement d'environ 2,4 ha. La proximité des équipements communaux (école, mairie, salle polyvalente...) et le passage de la route du Connexe reliant la commune au centre de Vizille en font un carrefour privilégié.

Le secteur doit permettre d'affirmer un caractère résidentiel de qualité, à l'interface entre des tissus bâtis hétérogènes (lotissement organisé, bâti ancien, pavillon). En accompagnant le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation dans la commune, le projet devra donc s'assurer de la bonne relation avec les différents types de constructions environnantes tout en valorisant les qualités paysagères du lieu.

De manière générale, les orientations et principes définis pour l'aménagement de ce tènement devront impérativement être abordés au regard de l'OAP thématique Risques, en particulier pour ce qui concerne la partie basse de la route du Connexe.



Localisation du site « Le Village » à Saint-Pierre-de-Mésage. Grenoble-Alpes

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un patrimoine bâti et paysager qui témoigne de l'identité rurale de Saint Pierre de Mésage

- Une situation d'intervalle, entre des tissus urbains plus denses dans les hameaux originels d'urbanisation (village et hameau de La Croix) et d'autres plus diffus dans des zones pavillonnaires récentes.
- Une architecture vernaculaire représentée notamment par l'ancienne ferme Charrut qui participe au caractère rural du lieu. Ce bâtiment est un potentiel à prendre en considération dans l'aménagement futur du tènement.
- Une présence forte de la trame paysagère qui se décline en de nombreux éléments structurants (jardins potagers, vergers).
- Un site ouvert avec de nombreux points de vues offerts sur le grand paysage (Pic de l'Oeilly et vallée de la Romanche).

### ▪ Des risques naturels forts mais bien localisés

- Les affaissements du sol sont parfois visibles à l'œil et sont dus à l'érosion du gypse. L'aléa de suffosion est clairement délimité en bordure du village et forme une langue inconstructible.
- Un écoulement des eaux de ruissellement est observé sous la route du Connexe.

### ▪ La proximité des services urbains

- Un arrêt de la ligne de bus Transisère est situé au cœur du site, au niveau de la route des Connexe.
- Le paysage est nettement marqué par les lignes électriques aériennes et le transformateur situé au croisement de la route des Connexe et de la rue des Durands. Cela soulève la question du traitement électrique sur la zone de projet et ses environs.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- |   |  |
|---|--|
| <p><b>ENVIRONNEMENT BÂTI ET ÉLÉMENTS NATURELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> FERME CHARRUT</li> <li><span style="color: green;">▨</span> JARDINS POTAGERS</li> <li><span style="color: black;">- - -</span> SENTIER D'EXPLOITATION</li> <li><span style="color: black;">①</span> POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES</li> </ul> | <p><b>SERVICES URBAINS EXISTANTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">●</span> ARRÊT DE BUS TRANSISÈRE</li> <li><span style="color: purple;">■</span> POINT DE COLLECTE ORDURES MÉNAGÈRES</li> <li><span style="color: grey;">□</span> TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE</li> </ul> |
|---|--|



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Composer l'espace par la trame paysagère

- Espaces non constructibles (affaissement) à valoriser en espaces multifonctionnels structurants (loisirs, sports, aire de jeux, maraîchage, jardins et vergers partagés, poulailler collectif...).
- La réalisation et prise en compte des études techniques spécifiques, en particulier concernant l'écoulement des eaux de ruissellement sous la route (Aléa V1) doivent permettre un aménagement fonctionnel et résilient du secteur situé sous la route du Connex.
- Entre les nouvelles et les anciennes constructions, des espaces tampons végétalisés doivent être dimensionnés en cohérence avec le tissu bâti environnant.
- Un espace paysager étagé dans la pente au niveau du carrefour doit pouvoir offrir un espace public de qualité au cœur de l'opération et marquer une distance entre la route du Connex et les nouveaux logements.
- Les cônes de vues sur le grand paysage doivent être valorisés à partir des constructions existantes et futures.

### ▪ Structurer les réseaux et les accès

- Sur la partie haute du site, les accès carrossables sont à organiser depuis une voie de desserte à aménager reliée à la rue des Durands en un seul point situé à l'arrière de la ferme Charrut.
- Sur la partie basse du site, les accès carrossables sont à organiser depuis une voie de desserte à aménager reliée à la route du Connex en un seul point, de préférence au niveau du carrefour identifié comme à aménager.
- L'intersection de la rue des Durands et de la route du Connex fera l'objet d'un aménagement permettant d'améliorer la sécurité routière et piétonne.
- Les liaisons douces entre quartiers sont à assurer et valoriser, en particulier sur le « chemin de l'école ».
- L'enfouissement des réseaux électriques, ainsi que la relocalisation et l'insertion paysagère du transformateur doivent être étudiés et mis en œuvre de façon concomitante à l'aménagement du site.

### ▪ Affirmer et révéler l'identité rurale

- Le bâtiment de l'ancienne ferme Charrut est à réhabiliter dans son volume tout en préservant ses caractéristiques architecturales. Son emplacement peut être légèrement modifié s'il est démontré que l'insertion paysagère et les accès sur l'ensemble de l'opération s'en trouvent améliorés.
- La continuité des formes et des orientations est à rechercher avec le village, les hameaux et l'intégration dans la pente. A titre d'exemple, des maisons en bande peuvent être insérées dans la trame parcellaire du hameau de la Croix, en partie nord du périmètre défini.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



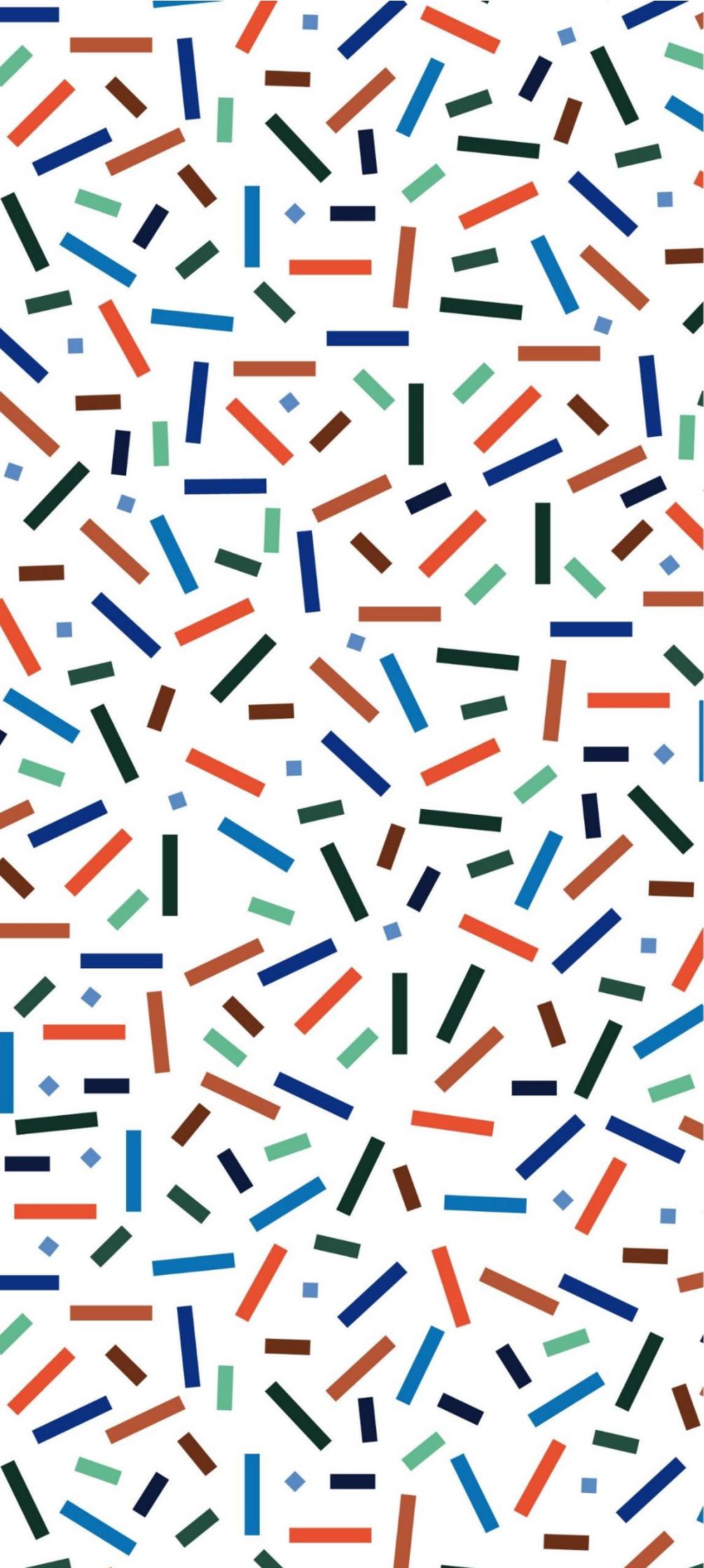
## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- |  |  |
|--|--|
| <p><b>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">●</span> ARRÊT DE BUS EXISTANT</li> <li><span style="color: purple;">■</span> TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE À DÉPLACER</li> </ul> <p><b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">→</span> VOIE DE DESSERTE PRIVÉE À CRÉER</li> <li><span style="color: orange;">- - -</span> CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER</li> <li><span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </span> POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT</li> <li><span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> CARREFOUR APAISÉ À AMÉNAGER</li> </ul> <p><b>RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f0f0f0; border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ZONE DE RISQUE DE SUFFOSION À VALORISER EN ESPACES COLLECTIFS</li> <li><span style="background-color: #e0f0ff; border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ZONE D'ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT À PRENDRE EN COMPTE</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: black;">A</span> PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR</li> <li><span style="background-color: #90ee90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ESPACE PAYSAGER ÉTAGÉ</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> LISIÈRE À TRAITER</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> JARDINS POTAGÈS À PRÉSERVER</li> </ul> <p><b>AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #fffacd; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER</li> </ul> <p><b>CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RÉHABILITATION DE LA FERME CHARRUT EN LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE MÊME LANGAGE ARCHITECTURAL</li> <li><span style="border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT</li> </ul> |
|--|--|

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

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2 et AU
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	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de la Romanche »
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](http://www.studioplay.fr)