



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE CHAMPAGNIER



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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

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

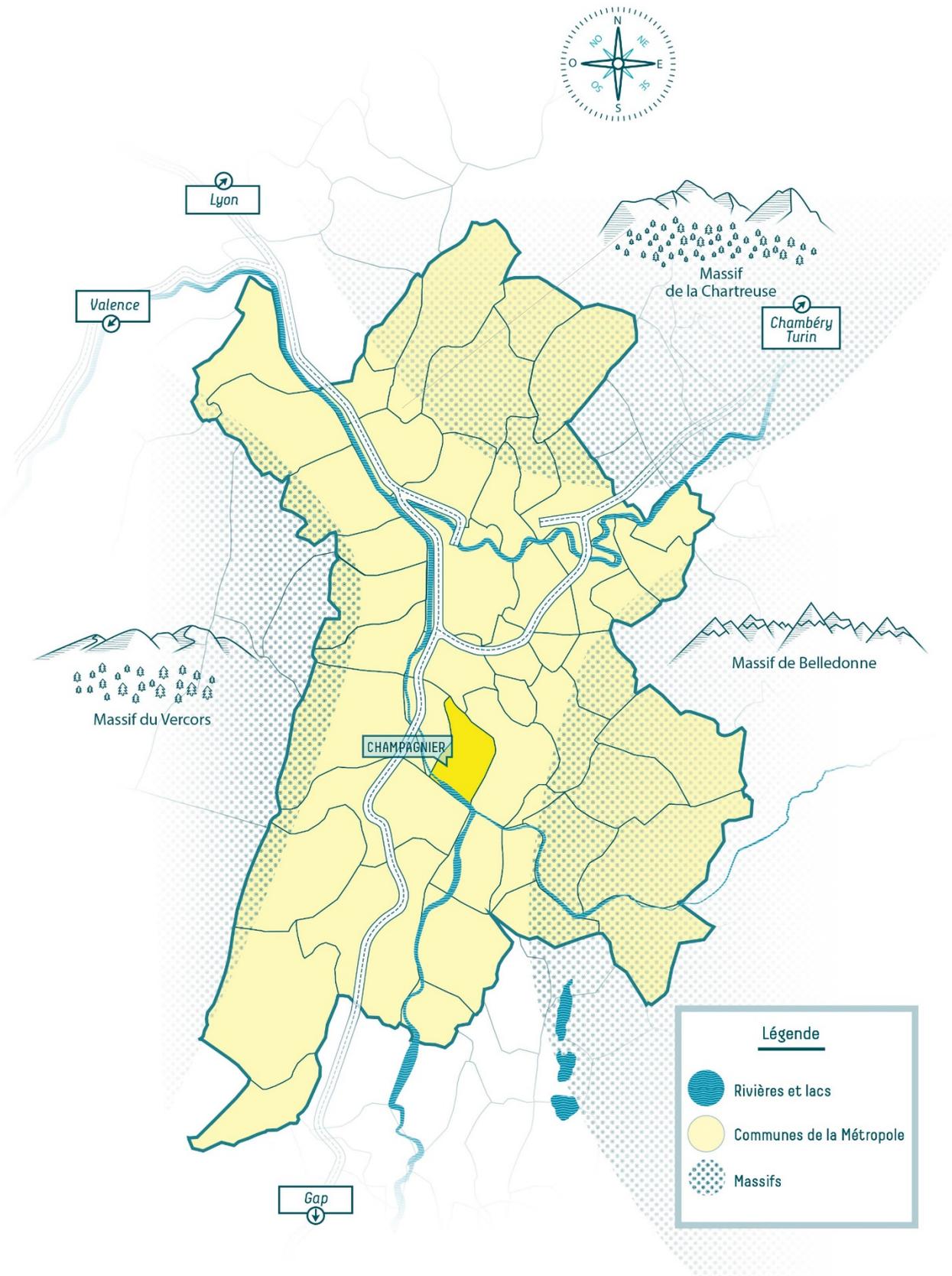
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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



## Commune de Champagnier

Population : 1 239 Champagnards  
Superficie : 687 hectares  
Densité : 180 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 269 m à 516 m

Pôle secondaire du Sud grenoblois dans le SCoT GREG



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	17
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINE	18
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	20
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE	21
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>24</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	25
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 5 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR SAUZEL	26
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 6 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE LA ZAC DU SAUT DU MOINE	31

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

La vie de la commune de Champagnier s'organise en 3 pôles :

- **La place du Laca** : située à l'entrée nord du village, elle se caractérise par un usage de type « évènementiel ». Des commerces non-sédentaires (pizzeria, marché) s'y implantent temporairement. Cette place est également le point de départ de randonnées. Ce pôle à rayonnement local est amené à évoluer avec le projet de requalification des espaces publics initié par la municipalité.
- **Le pôle des 4 vents** : situé au sud-ouest du village, il s'agit d'un pôle plus récent qui regroupe la majeure partie des équipements communaux : le groupe scolaire, l'espace des quatre vents (MJC), un restaurant scolaire, une bibliothèque et un gymnase. Un espace paysager public aménagé par des jeux extérieurs pour enfant relie les différents bâtiments. Ce pôle concentre la majorité des activités de loisirs et d'enfance de la commune.
- **Le pôle mairie-église-magnanerie** : situé au sud-est du village, ce pôle s'organise autour de ces 3 équipements structurants et de leurs espaces publics afférents.

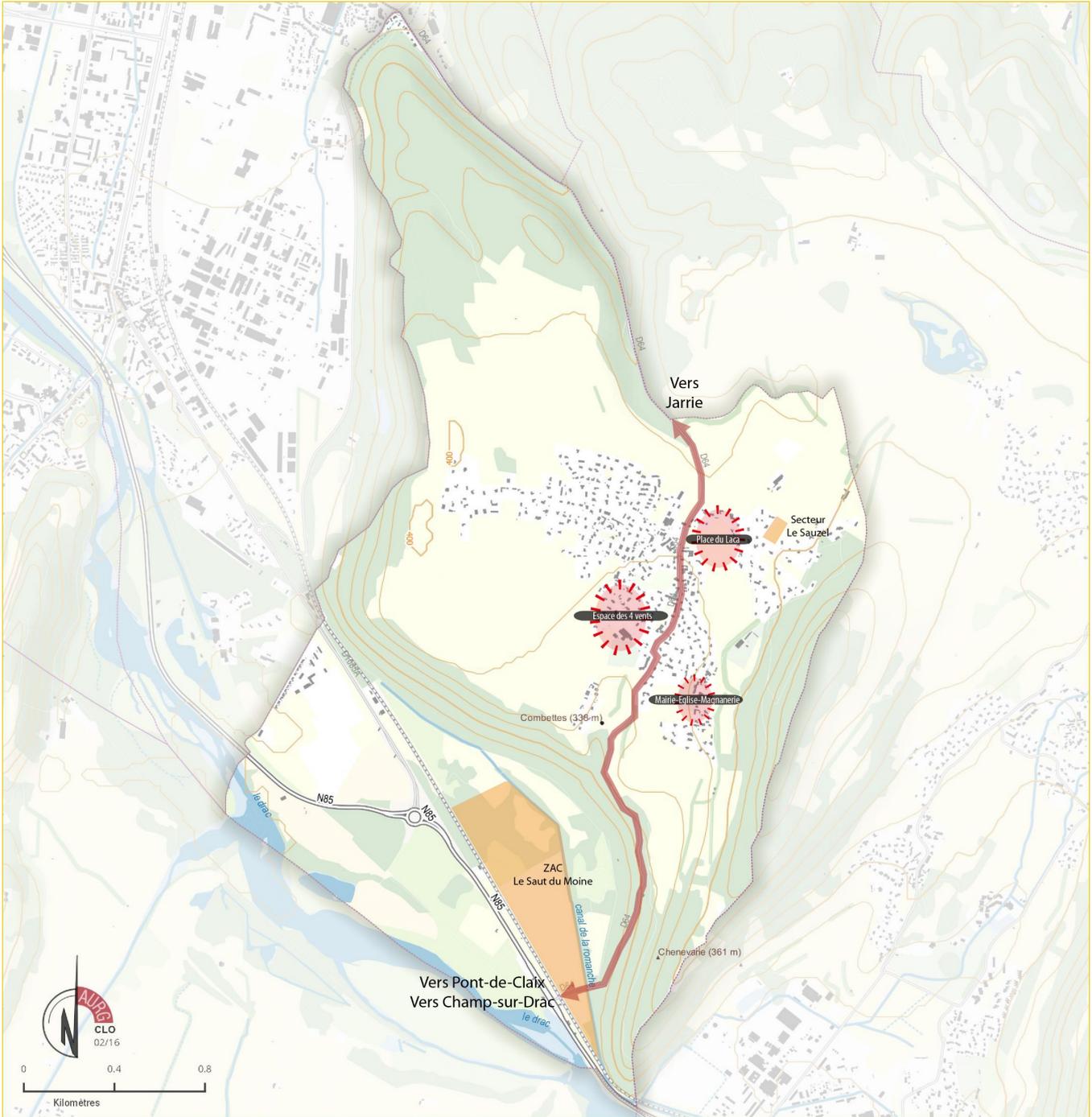
Sur le territoire de Champagnier, la stratégie de développement de la commune doit permettre de conforter le village organisé autour de la Place du Laca, des Quatre Vents, la Mairie-Église et la Magnanerie. À terme, il s'agit de renforcer l'effort de développement sur le secteur du village. Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle et des formes urbaines et de répondre aux besoins en logements pour tous.

### Rappel des orientations du PADD

- Conforter, structurer et valoriser les centralités
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole

Les objectifs sur le territoire communal sont spatialisés de la manière suivante :

- Conforter les pôles de vie du village organisé autour de la Place du Laca, les Quatre Vents, la Mairie-Église et la Magnanerie
- Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs pavillonnaires
- Accueillir les fonctions industrielles dans la vallée du Drac sur le secteur des Isles de Champagnier



## CONFORTER LES PÔLES DE VIE DU VILLAGE ORGANISÉ AUTOUR DE LA PLACE DU LACA, LES QUATRE VENTS, LA MAIRIE-ÉGLISE ET LA MAGNANERIE

Située à l'entrée nord du village, la **place du Laca** représente une centralité à l'échelle de la commune. Ce pôle à rayonnement local amené à évoluer avec le projet d'écoquartier et de requalification des espaces publics porté par la commune et la Métropole. Le pôle **mairie-église-magnanerie** se situe au sud-est du village et s'organise autour de ces trois espaces structurants et de leurs espaces publics afférents. Enfin, l'espace des **quatre vents** se situe au sud-ouest du village. Il s'agit d'un pôle plus récent qui regroupe la majeure partie des équipements communaux d'enfance et de loisirs (le groupe scolaire, l'espace de la Maison des Jeunes et de la Culture des quatre vents, un restaurant scolaire, une bibliothèque municipale et un gymnase).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et renforcer le caractère de centre-village autour de la <b>Place du Laca, les quatre vents, la mairie-église</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement du centre-bourg zone UA2 permettant le confortement du centre-village.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre la mise en œuvre d'une opération mixte (habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif) sur le <b>secteur du Laca qui s'insère dans le tissu du centre-village</b> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Développer une offre en <b>logements locatifs sociaux</b></li> <li>· Accompagner l'animation de la vie locale et permettre <b>l'implantation des commerces</b> autour de la Place du Laca</li> <li>· Permettre l'implantation de commerces sur le <b>secteur de la Magnanerie</b></li> <li>· Aménager les espaces publics en lien avec la <b>place du centre-village</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel</li> <li>→ Localisation d'un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat obligeant la construction d'au moins 20% de logements sociaux dès 5 logements ou plus de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble des urbaines mixtes figurant à l'atlas de la mixité sociale n°C2.</li> <li>→ L'Espace de Développement Commercial (EDC) et la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sont définis en articulation avec le secteur de la Place du Laca</li> <li>→ Délimitation d'un CUC sur le secteur de la Magnanerie</li> <li>→ Servitude de localisation SL « Aménagement paysager pour l'extension de la place du Laca » reportée à l'atlas des Emplacements Réservés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et renforcer la vocation de pôles d'animations et d'équipements scolaires, sportifs et culturels <b>sur le secteur des quatre vents</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement du secteur des Quatre vents en zone UZ1.</li> <li>→ Localisation d'un Emplacement Réservé ER « Création d'équipements sportifs et sentier de promenade avec accompagnement végétal »</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir une offre dédiée aux équipements publics sur le <b>secteur de la Mairie et poursuivre l'aménagement du parc de la Mairie</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement du secteur de la Mairie en zone UV.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les cœurs verts du centre-village de Champagnier (<b>secteur des Sittelles et sud de la rue du Bourg</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement des secteurs centraux non bâtis en zone UV pour favoriser la biodiversité urbaine et ordinaire et préserver les qualités paysagères du site.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer l'accès aux équipements et services pour les habitants actuels et futurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Au plan des Emplacements Réservés (plan J), localisation de l'ER pour l'acquisition des terrains des réservoirs d'alimentation en eau potable de la commune et de l'ER pour l'accès au réservoir d'eau potable</li> </ul>

## MAÎTRISER L'URBANISATION SUR LES SECTEURS PAVILLONNAIRES DE CHAMPAGNIER

Les tissus pavillonnaires représentent une composante importante des tissus urbains de Champagnier. Ces tissus se sont développés avec des densités faibles et en périphérie du centre-village. Ils disposent d'un potentiel de densification qualitative et de diversification de l'offre de logements différenciée selon leur éloignement au centre-village. Les secteurs éloignés (Côte Fauchée, Chemin de la Côte et Sauzel) présentent des contraintes liées aux conditions d'accès et d'assainissement qui les rendent peu propices au développement de nouveaux secteurs d'urbanisation. Seules des opérations ponctuelles pourront être envisagées. De manière générale, l'enjeu est de maîtriser l'urbanisation de ces tissus pavillonnaires en périphérie du centre-village.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires (<b>secteur du Château, secteur de Ferrandière, secteur du Mas de la Treille</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Les tissus pavillonnaires périphériques sont majoritairement classés en zone UD3.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la densification des tissus pavillonnaires sur le <b>secteur du Sauzel</b> situés en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement, à proximité immédiate des espaces agricoles</li> <li>▪ Maîtriser la densification des tissus pavillonnaires sur le <b>secteur du Pimentel</b> situés en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement, à proximité immédiate des espaces agricoles et présentant des voiries d'accès étroites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le secteur du Sauzel situé en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement est classé en zone UD3d.</i></li> <li>→ <i>Un secteur non bâti stratégique fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP5 « Secteur de Sauzel »</i></li> <li>→ <i>Le secteur du Pimentel situé en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement est classé en zone UD3d.</i></li> <li>→ <i>Le secteur à l'Est du lotissement Pimentel, qui reste situé en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement, ne présente pas les mêmes contraintes d'accessibilité. Il s'agit pour autant d'encadrer un développement qualitatif du tissu pavillonnaire. En ce sens, le secteur est classé en zone UD3</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la densification et prendre en compte les contraintes liées aux accès et à l'assainissement notamment sur les <b>secteurs Côte Fauchée et Chemin de la Côte</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Les secteurs situés route Côte Fauchée et Chemin de la Côte sont classés en zone UD4. Ce classement permet le développement limité de nouvelles constructions dans un contexte de réseaux d'eau potable et d'assainissement insuffisants, et de limitation de l'impact paysager des constructions nouvelles au contact direct d'une zone agricole à forte valeur paysagère.</i></li> </ul>

## ACCUEILLIR LES FONCTIONS INDUSTRIELLES DANS LA VALLÉE DU DRAC SUR LE SECTEUR DES ISLES DE CHAMPAGNIER

Le secteur des Isles de Champagnier est occupé par des activités économiques et industrielles. L'enjeu est de conforter les fonctions industrielles présentes et de permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le secteur de l'ancienne friche Poliméri-Europa. Le secteur des Isles est concerné par la présence du pipeline d'Air Liquide. Pour rappel, suite à l'arrêté de décembre 2018, l'emprise des servitudes autour de cette canalisation a été réduite. Les secteurs concernés par la servitude restent constructibles. Des prescriptions de constructibilité limitée s'appliquent concernant notamment les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur. Le secteur des Isles est également identifié en tant qu'espace économique d'enjeu stratégique par le SCOT de la GRéG.

### Déclinaisons communales

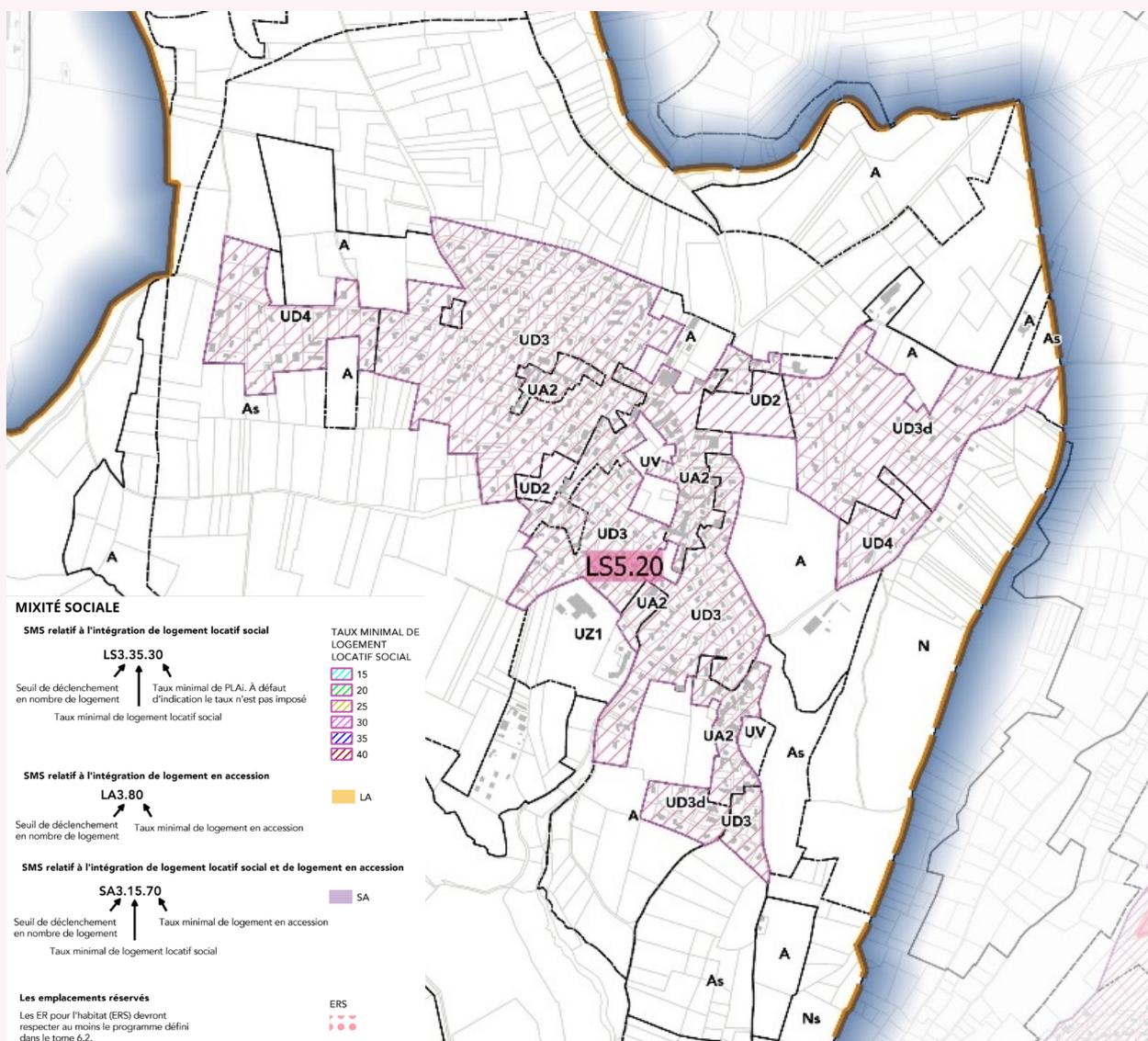
- Accueillir les nouvelles activités économiques et industrielles sur les secteurs de l'ancienne friche « Poliméri-Europa »

### Traduction réglementaire

- L'ensemble des activités économiques et industrielles du secteur des Isles sont classés en zone UE2.
- 
- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP6 «Secteur ZAC du Saut du Moine ».

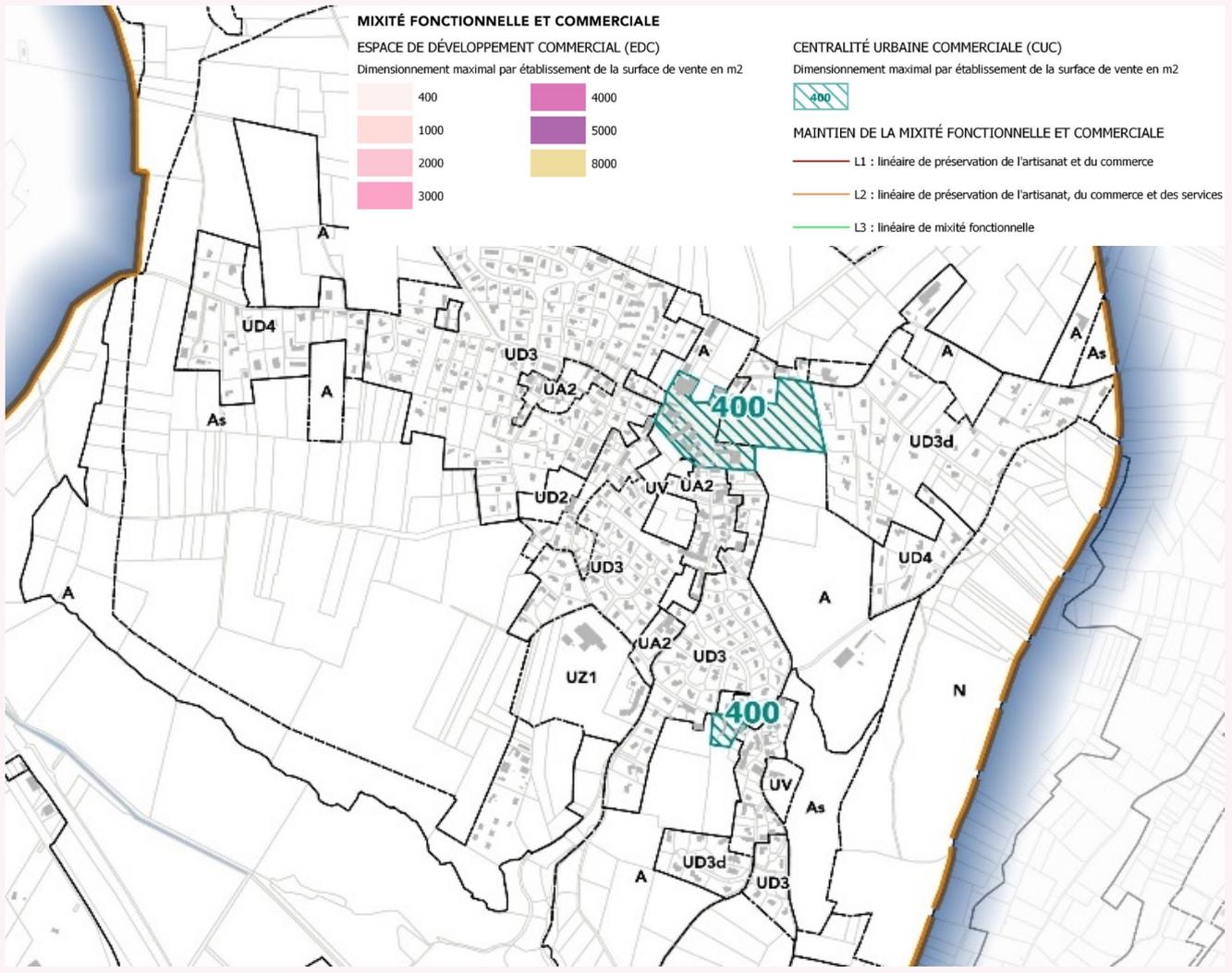


## Extrait de l'atlas de la mixité sociale



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

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



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

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

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

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

Pour les pôles locaux et secondaires tels que Champagnier, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement de Champagnier a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, commerce, services, restauration, etc. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les extensions urbaines qui prolongent le centre du village (secteur de la Côte Fauchée, secteur du Sauzel, secteur des Alouettes, etc.).

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter les pôles de vie du village organisé autour de la Place du Laca, les Quatre Vents, la Mairie-Église et la Magnanerie
- > Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs pavillonnaires

L'espace préférentiel de développement de Champagnier correspond ainsi aux secteurs classés en zone UA2, UD2 et UD3 qui permettent :

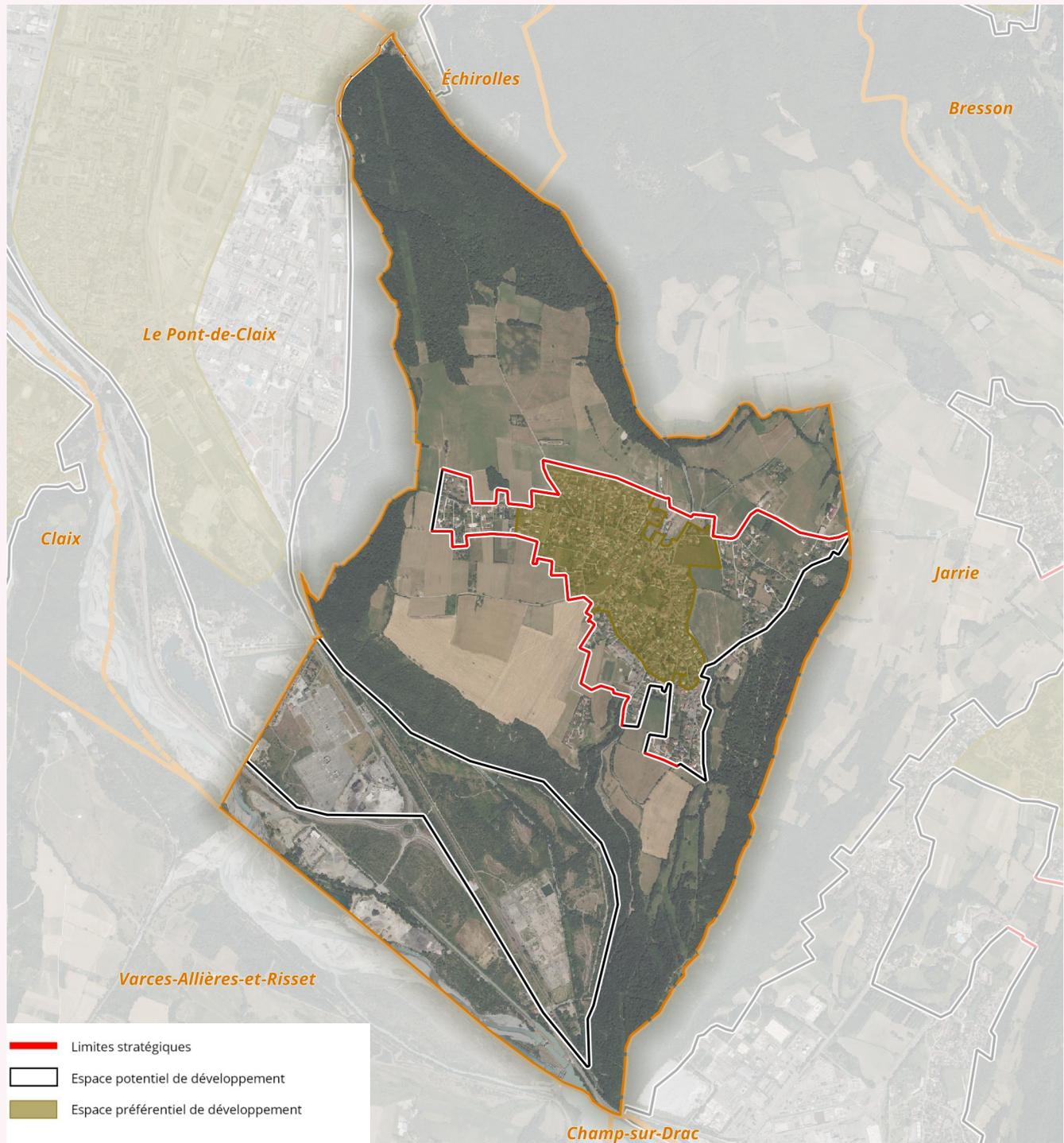
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement de centre-village

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

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

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

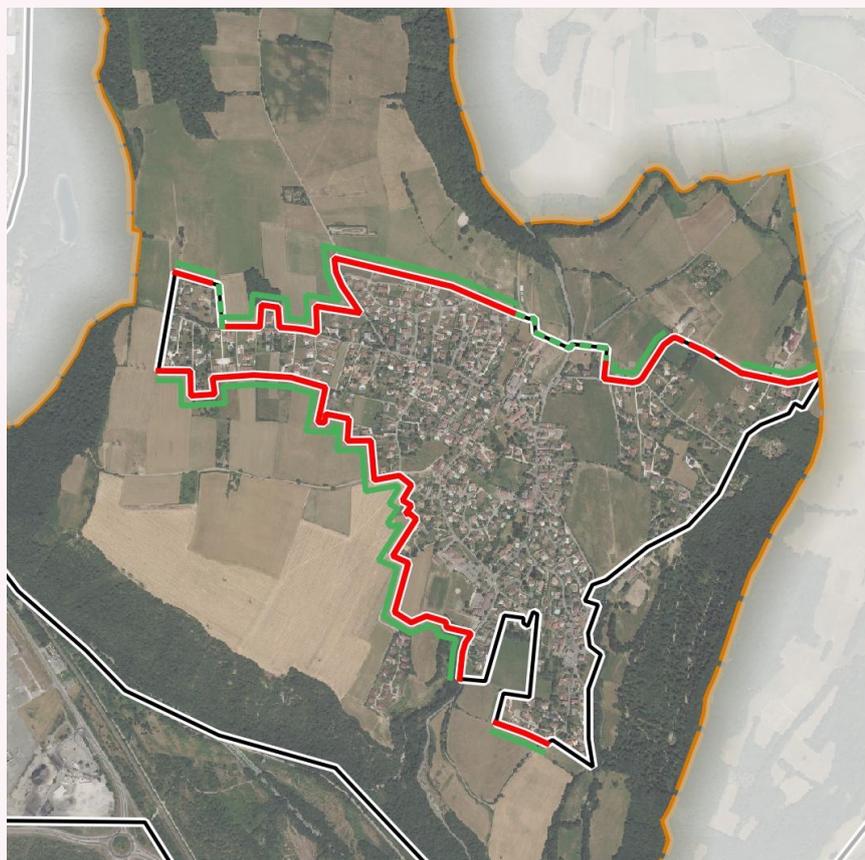


## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Champagnier, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas la limite des zones urbaines (UA2/UD3/UD3d/UZ1 et UD4). Au contact des espaces agricoles ouverts à forte valeur paysagère, les limites stratégiques du SCoT s'appuient sur des chemins existants ou des sentiers / des haies à créer (ER). Ces sentiers mettent en valeur le paysage agricole et ferment durablement l'enveloppe urbaine de la commune :

- > Localisation d'Emplacements Réservés pour la création de sentiers ou de haies en lien avec la qualification des limites stratégiques :
- > ER\_5\_CHG « Création d'un cheminement piéton » chemin des Provendes
- > ER\_8\_CHG et ER\_9\_CHG « Création d'un cheminement piéton avec accompagnement de végétal » chemin du Gal et chemin du champ de pierres
- > ER\_2\_CHG\_ « Haie à créer » chemin de Croix Vieille



- Limites stratégiques coïncidant avec la limite d'une zone U ou AU
- Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Limites stratégiques coïncidant avec un périmètre d'OAP sectorielle
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- - Limites stratégiques ne coïncidant pas avec la limite d'une zone U ou AU ou d'un périmètre d'OAP sectorielle
- - Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- - Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Espace potentiel de développement

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

## POURSUIVRE LA POLITIQUE EN FAVEUR DE TOUS LES DÉPLACEMENTS

Sur la commune de Champagnier les cheminements sécurisés pour piétons et cycles sont peu nombreux et segmentés. Les parcours pour les piétons sont peu "attractifs" (murs, ambiance, haies opaques,). L'enjeu est d'améliorer l'accessibilité piétonnière et cycles aux équipements, de renforcer les liaisons entre les différents pôles qui structurent la vie communale et de favoriser l'usage des transports en commun pour les secteurs situés à proximité.

### Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Optimiser l'offre en stationnement

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les déplacements actifs dans le village (<b>place du Laca, mairie, église, magnanerie, espaces des quatre vents</b>)</li> </ul>	<p>→ Localisation de plusieurs Emplacements Réservés à l'atlas des Emplacements Réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 ER pour la création de cheminement piéton dans le village pour compléter la trame piétonne, dont 1 ER avec végétalisation du cheminement :</li> <li>• ER « Création d'un cheminement piéton, chemin des Provendes »</li> <li>• ER « Création d'un cheminement piéton, chemin du Gal »</li> <li>• ER « Création d'un cheminement piéton avec accompagnement végétal, chemin du Champ des Pierres »</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les <b>déplacements doux dans la Métropole</b></li> </ul>	<p>→ Règles de stationnement qui limite la place de la voiture dans les secteurs à proximité des TC (habitations situées dans la combe à la limite avec Pont de Claix et Echirolles sont classées en S2)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'usage des <b>modes doux dans les déplacements domicile-travail</b></li> </ul>	<p>→ Secteur du Saut du moine classé en secteur S5 (proximité de l'arrêt de l'Express 3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les <b>déplacements cycles sur le plateau de Champagnier</b></li> </ul>	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé à l'atlas des Emplacements Réservés (plan J) : ER pour la création d'un cheminement cyclable le long de la RD64 entre le village de Champagnier et Haute Jarrie</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sécuriser le carrefour de la RN85</li> </ul>	<p>→ L'OAP6 ZAC du Saut du Moine prévoit le réaménagement du carrefour RN85/RD64 qui permettra de sécuriser l'accès à la zone d'activités et de requalifier l'entrée du site.</p>

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

### PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL PORTEURS D'UNE IDENTITÉ LOCALE FORTE AU CŒUR DU PLATEAU DE CHAMPAGNIER

La structuration paysagère sur la commune de Champagnier démontre l'importance du maintien d'une ceinture verte autour de la partie urbanisée du plateau et du maintien des espaces ouverts à forts enjeux paysagers. D'un point de vue patrimonial, la commune dispose d'éléments qui façonnent l'identité et le cadre de vie de la commune et qui doivent être valorisés.

#### Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet communal
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

#### Déclinaisons communales

- Prendre en compte les continuités paysagères à l'échelle du plateau de Champagnier et conforter **l'ambiance agricole de la commune de Champagnier**
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le **maintien des paysages ouverts du plateau de Champagnier**
- S'appuyer sur les limites agricoles pour créer des cheminements de découverte et des haies **qui qualifient les limites de l'Espace Potentiel de Développement de Champagnier**

#### Traduction réglementaire

- *La ceinture agricole autour de la commune de Champagnier est classée en zone As non constructible. Il s'agit d'espaces à forte valeur paysagère, qui n'accueillent aucun bâtiment agricole, et qui contribuent à l'ambiance agricole du plateau de Champagnier. Il s'agit de secteurs de protection et de préservation des terres agricoles et des cônes de vues majeurs dans la partie sud-ouest du plateau de Champagnier à Champ Robin, les Fiasses, le Foulet. La ceinture agricole autour de la commune correspond notamment à des secteurs à très forte sensibilité visuelle et d'ouvertures visuelles agricoles remarquables.*
- *Le zonage A sur l'ensemble des espaces agricoles cultivés permet de maintenir les activités agricoles sur la commune.*
- *Localisation d'Emplacements Réservés pour la création de sentiers en lien avec le maintien des espaces agricoles*
  - ER « Création d'un cheminement piéton » chemin des Provendes »
  - ER « Création d'un cheminement piéton avec accompagnement de végétal Chemin du champ des pierres »
  - ER « Création d'un cheminement piéton avec accompagnement de végétal » chemin du Gal »
  - ER « Haie à créer » rue du bourg
  - ER « Haie à créer » chemin de Croix Vieille

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la commune de Champagnier (<b>murs de pierres, maisons anciennes, ensembles bâtis</b>)</li> </ul>	<p>→ <i>Des prescriptions et graphiques au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur, figurant au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique n°F2.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Une protection de niveau 1 (intéressant) s'applique à quelques éléments de patrimoine d'intérêt local : plusieurs maisons anciennes,</i></li> <li><i>Une protection de niveau 2 (remarquable) s'applique aux murs en pierres, à la Mairie, à l'ancienne cure et à certaines maisons</i></li> <li><i>Une protection de niveau 3 (exceptionnel) s'applique à l'Église Prieurale Saint-André</i></li> <li><i>Le régime général de protection s'applique sur un ensemble d'arbres remarquables.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les éléments remarquables du <b>patrimoine agricole</b> de la commune de Champagnier : <b>l'ancienne ferme Carrier</b></li> </ul>	<p>→ <i>Le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique désigne une ancienne ferme témoin du patrimoine rural du plateau de Champagnier qui peut bénéficier d'un changement de destination : l'ancienne ferme Carrier.</i></p>

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

### L'ancienne ferme Carrier

Un ensemble bâti constitué d'une ancienne maison d'habitation et d'une grange situées chemin du Maupas a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de l'une des plus anciennes constructions de la commune. D'une surface totale de 146 m<sup>2</sup> et avec un fort enjeu patrimonial, cet ensemble bâti se situe dans un environnement agricole sur le plateau de Champagnier, au nord-ouest du saut du Moine. L'ensemble fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu de la volonté de ne pas développer l'urbanisation en dehors de l'Espace Potentiel de Développement identifié par le SCoT. Le bâtiment n'est à l'heure actuelle pas raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Aucun risque naturel n'est répertorié sur le secteur. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. La possibilité d'un usage agricole est peu probable compte tenu de l'état de ruine des deux constructions. Il existe une forte relation de covisibilité avec la vallée du Drac et le massif du Vercors. Le projet de valorisation du bâti pourrait participer à la qualité paysagère du site.

## CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### AFFIRMER LE PROJET AGRICOLE DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNIER

Champagnier comptabilise 6 exploitants agricoles (et deux exploitants extérieurs) et 295 ha de surface agricole utilisée. Par ailleurs, les exploitations sont principalement orientées vers l'élevage bovin mixte couplé avec de l'élevage et du pensionnat équin. L'agriculture se tourne aussi vers la vente directe à la ferme, le maraîchage et la permaculture. Concernant les conflits d'usage, l'enjeu est d'assurer de bonnes conditions d'exploitation et d'intégrer autant que possible le développement des exploitations, tout en préservant les habitations des nuisances potentielles dues aux activités d'élevage notamment. Le plateau présente des terres très fertiles qui lui permettent de développer une large polyculture (fourrages, blé, orge, colza, maïs, grains, ensilage). De plus, le territoire de plateau est très mécanisable. Le SCoT identifie les espaces agricoles du plateau de Champagnier comme des espaces ouverts de plateaux à préserver. L'objectif est d'encadrer l'urbanisation des espaces ouverts pour garantir les enjeux paysagers, agricoles, alimentaires et de loisirs du plateau. Des haies, bosquets et arbres isolés participent à la structuration du paysage agricole, à la régulation des écoulements et à la filtration des sols, ainsi qu'au maintien de la biodiversité.

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de coteau
- Protéger les espaces agricoles de coteau et préserver leur multifonctionnalité
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, cultures spécialisées

#### Déclinaisons communales

- Maintenir une **ceinture agricole autour du village de Champagnier** participant au maintien des activités agricoles
- Conserver la **vocation agricole des bâtiments d'exploitation existants isolés ou dans les tissus** et encadrer strictement les transformations des habitations existantes
- Prendre en compte les **besoins de circulation dans les zones boisées** (accès et aires de retournement des camions) inscrits dans le **futur schéma de desserte forestière métropolitain**, sans nuire aux qualités paysagères de ces espaces et à leur vocation récréative

#### Traduction réglementaire

- *L'ensemble des espaces occupés par des activités agricoles est classé en zone A.*
- *Le règlement de la zone A autorise la réhabilitation dans le volume existant et sans changement de destination des constructions existantes.*
- *Les espaces boisés qui sont exploités par l'activité forestière sont classés en N*

## INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

### PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CAPITAL NATUREL DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNIER

La commune de Champagnier présente un capital naturel et une richesse écologique importants, facteurs d'un cadre de vie de qualité :

- Plusieurs **corridors écologiques** permettent de relier la vallée du Drac et le plateau de Champagnier :
  - Un corridor forestier constitué par les forêts des rebords du plateau et de la colline du Saut du Moine, identifié sur le Réseau Écologique du Département de l'Isère et au SCoT de la GREG ;
  - Un corridor hydraulique constitué par le Drac ;
  - Un corridor thermophile qui englobe la vallée du Drac et remonte jusqu'au barrage de Notre-Dame-de-Commiers.
 Sur le secteur des Isles de Champagnier, le Schéma Régional de Cohérence Écologique identifie un corridor régional à restaurer.
- Deux Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : **une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2** :
  - La basse vallée du Drac ;
  - La zone fonctionnelle de la vallée du Drac à l'aval de Notre-Dame-de-Commiers.
- Plusieurs **zones humides** sont inventoriées sur le territoire communal de Champagnier :
  - Le Pré Langon qui constitue par ailleurs un continuum de milieux humides avec la Réserve Naturelle Régionale de l'Étang de Haute-Jarrie ;
  - Le Drac et sa ripisylve.

#### Rappel des orientations du PADD

- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques <b>au sein des espaces urbanisés</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mise en place d'un coefficient de surface végétalisée dans les zones urbaines.</li> <li>→ Limiter l'imperméabilisation des sols notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés au sein des deux secteurs d'OAP5 « Sauzel » et l'OAP6« ZAC du Saut du Moine ».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les réservoirs de biodiversités à enjeux identifiés sur les secteurs <b>de Pré Langon (zone humide) et du Maupas</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ces deux secteurs réservoirs de biodiversité sont classés en zone A compte tenu des activités agricoles présentes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la fonctionnalité des <b>trois corridors écologiques</b> identifiés par le SCoT : <b>secteur du Saut du Moine, secteur du rebords du plateau de Champagnier et secteur de la ZAC du Saut du Moine</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La qualification des corridors écologiques se traduit par un classement des parcelles concernées en zone As.</li> <li>→ La qualification du corridor du rebord du plateau de Champagnier et du secteur du Saut du Moine se traduit par un classement des parcelles concernées en zone N.</li> <li>→ L'OAP6 de la ZAC du Saut du Moine prévoit la restauration du corridor sur la partie qui traverse la ZAC au nord du site.</li> </ul>

## Déclinaisons communales

- Préserver les zones humides : **la zone humide du Drac et sa ripisylve** pour leur richesse écologique
- Contribuer à une **gestion durable des eaux pluviales**

## Traduction réglementaire

- *Les secteurs de zones humides du Drac et de sa ripisylve sont classés en zone Ns.*
- *Localisation à l'atlas des Emplacements Réservés n°J d'un l'ER pour la création d'un décanteur eaux usées et zone de dissipation des eaux de pluie.*
- *Localisation à l'atlas des Emplacements Réservés d'un ER pour la création d'une zone de dissipation des eaux de pluie.*

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

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	231,0
Zones naturelles	320,0
Zones urbaines	137,5
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0

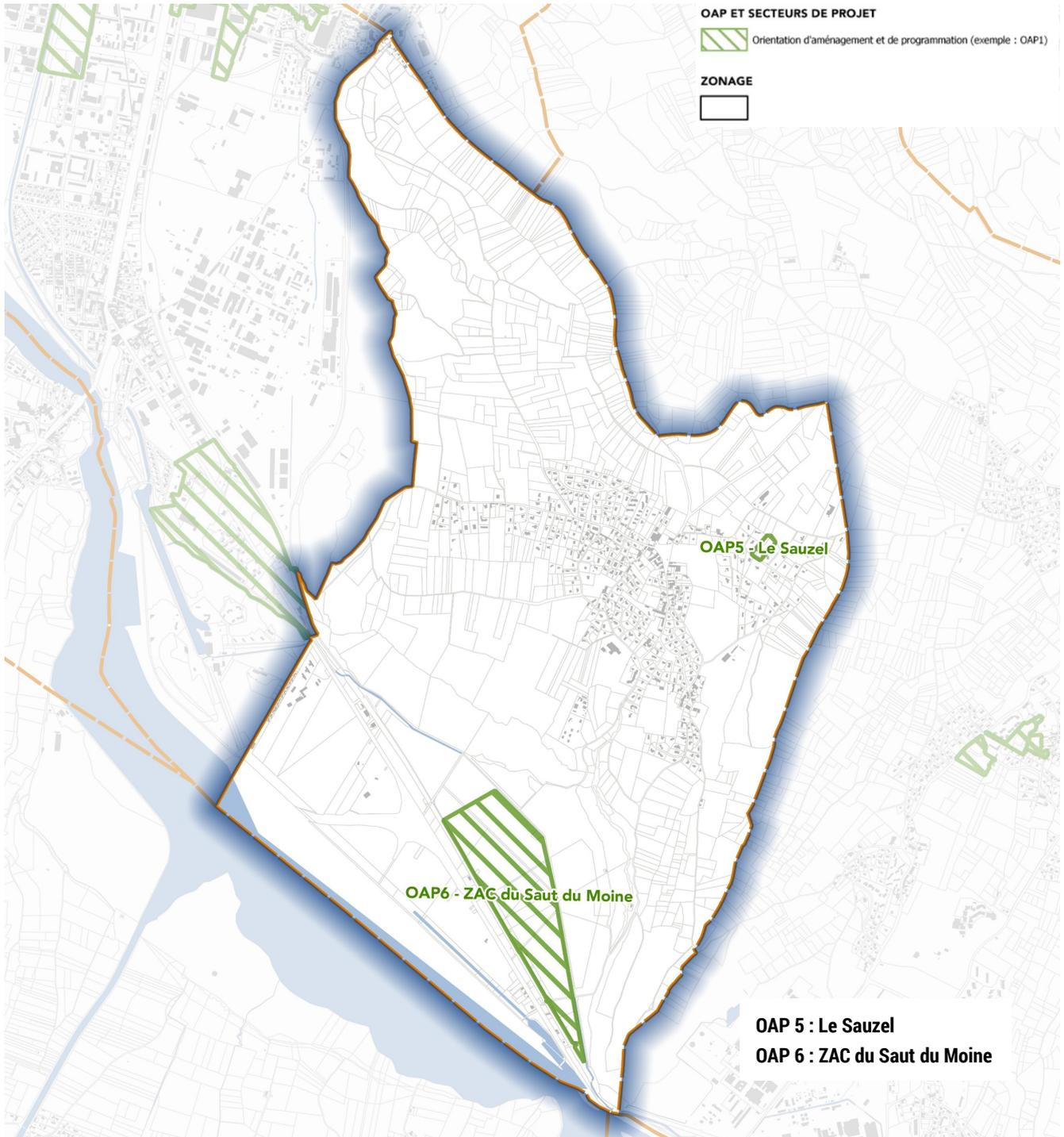


# 2

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

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin d'encadrer l'urbanisation des derniers grands tènements du village : le Sauzel ; ou d'encadrer et d'optimiser l'urbanisation d'un des derniers grands tènements économiques de la Métropole : la ZAC du Saut du Moine ; ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de valorisation de la trame hydrographique et végétale.



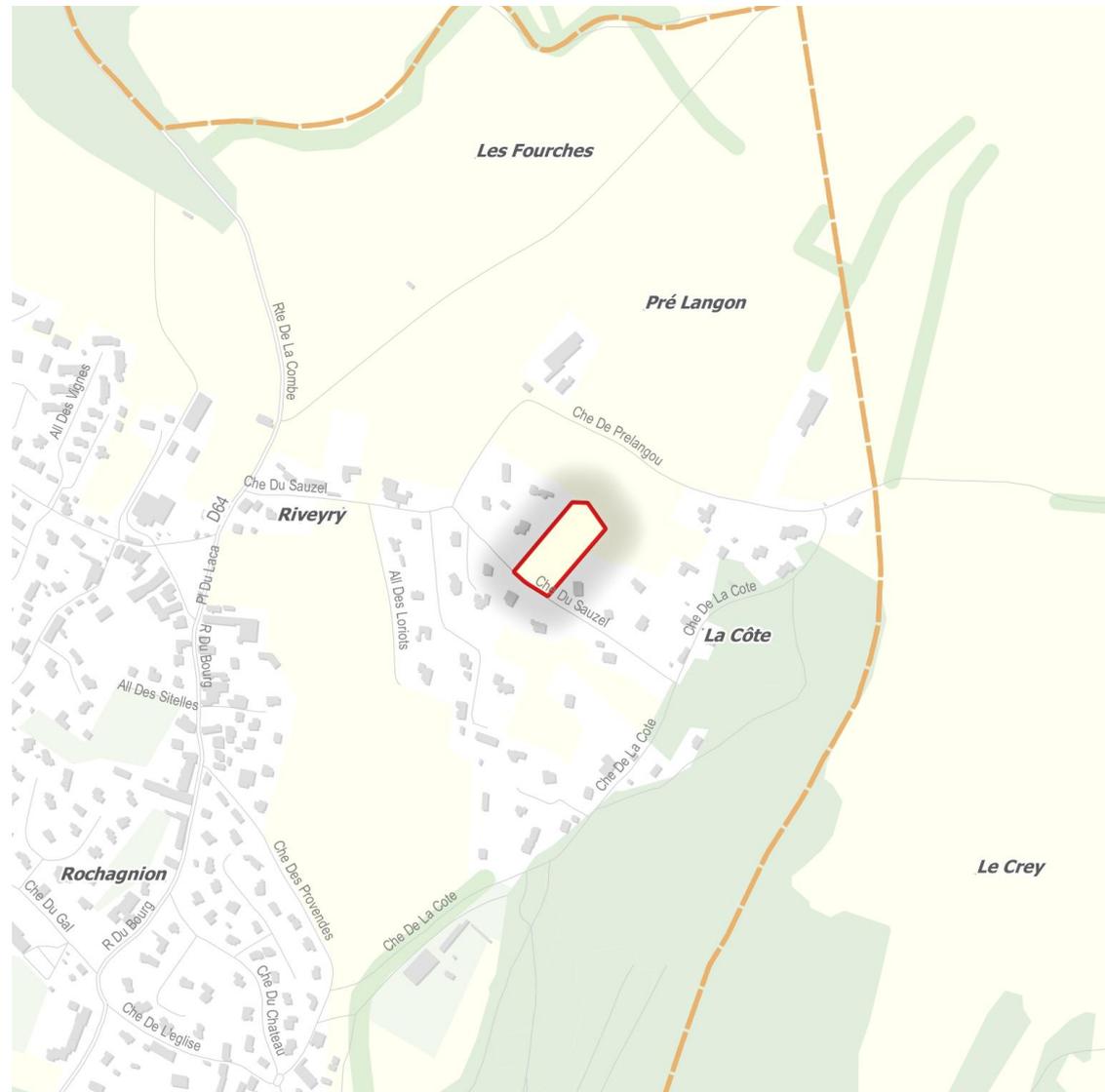
# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 5 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR SAUZEL

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Sauzel est localisé au niveau de la frange Est de l'enveloppe urbaine de Champagnier. Ce tènement d'environ 0,5 ha s'insère dans un tissu pavillonnaire développé le long du chemin du Sauzel, à proximité des espaces agricoles et des coteaux boisés qui ceignent la commune.

En raison de sa localisation au niveau de la limite stratégique à l'urbanisation, ce secteur de projet soulève la question du traitement de la lisière urbaine de Champagnier. L'implantation et la morphologie des nouvelles constructions doit ainsi permettre l'articulation entre espaces résidentiels et agricoles, tout en participant à la densification modérée et qualitative de la commune.

### Localisation du site



Localisation du secteur « Sauzel » à Champagnier. Grenoble-Alpes Métropole

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

### Rappel des orientations du PADD

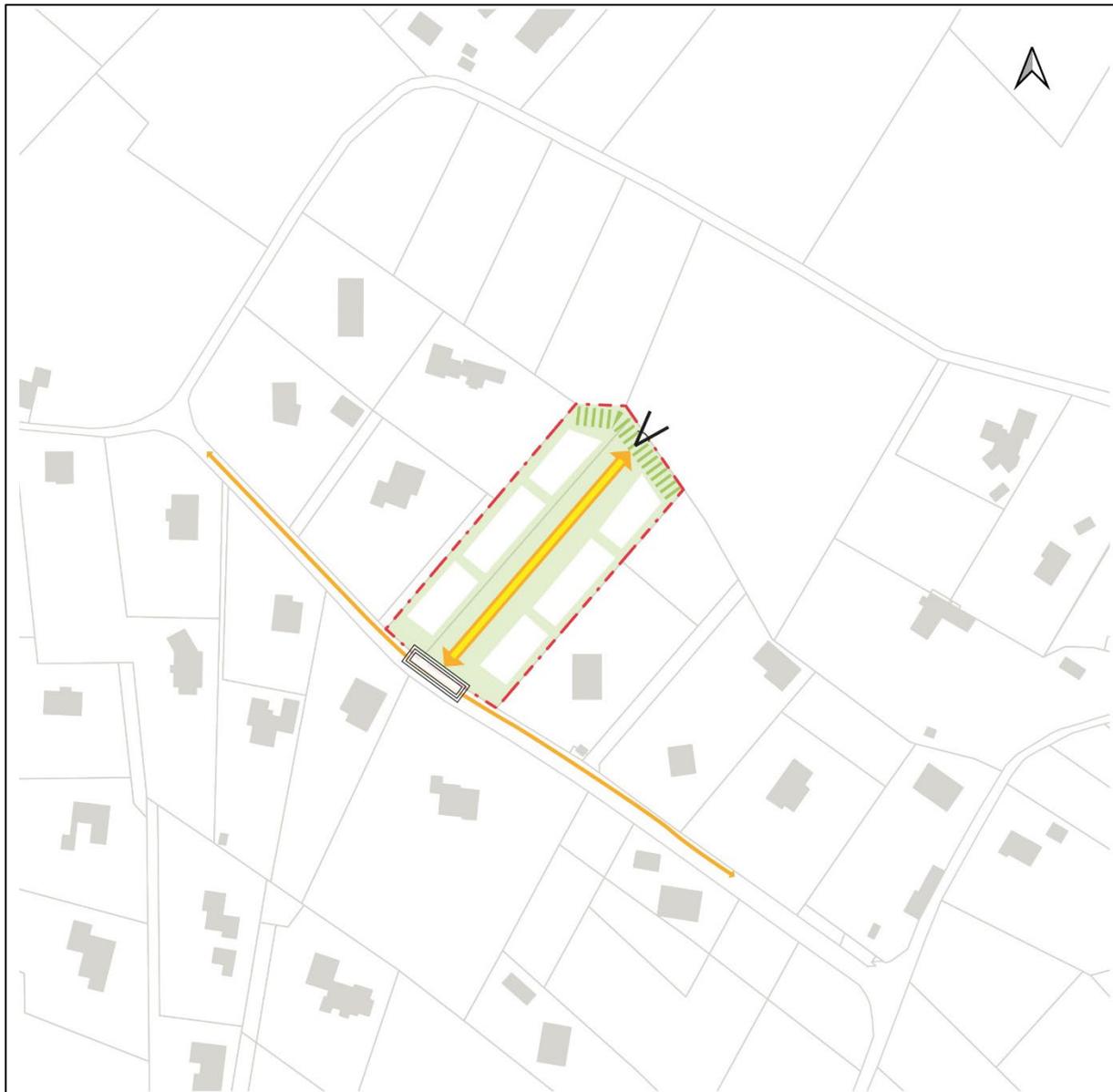
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « Sauzel » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Consolider la lisière urbaine de Champagnier.
- Établir une trame viaire qui favorise les modes de déplacements actifs.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.





## ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

### MOBILITES ET ESPACES PUBLICS

↔ ALLÉE DE DESERTE TOUS MODES À CRÉER

→ CHEMINEMENT ACTIF À VALORISER

□ POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

### CADRE BÂTI ET PAYSAGER

□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▨ LISIÈRE À TRAITER

A TRANSPARENCE VISUELLE À PRÉSERVER

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

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

D'une surface d'environ 0,5 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 5 à 10 logements. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

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

<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Zonage en UD3d afin de permettre la densification qualitative de ce tissu urbain, et de favoriser l'aménagement de logements de différentes typologies en rendant possible la mixité sociale.</li> <li>→ Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet, avec un seuil de déclenchement à partir de 5 logements.</li> </ul>
---	---

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

#### Consolider la lisière urbaine de Champagnier

Le secteur de projet est situé en limite de l'urbanisation, à proximité immédiate de terres agricoles. Cette situation éclaire l'un des principaux enjeux en matière d'aménagement, celui de matérialiser une lisière urbaine de qualité, entretenant un juste rapport entre espace bâti et espace cultivé.

- > Il est nécessaire que l'aménagement de ce secteur accompagne l'interface entre espace urbanisé et espace agricole.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Consolider la lisière urbaine de Champagnier ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des aménagements paysagers seront prévus au sein de l'opération afin de garantir des espaces tampons végétalisés entre les espaces bâtis et agricoles. Ces lisières s'inspireront du bocage agricole en favorisant une diversité des essences plantées.</li> <li>→ Un système alternatif de gestion des eaux pluviales (noues paysagère, fossés drainants...) sera intégré au projet d'aménagement afin d'obtenir une meilleure régulation des débits dans les réseaux et garantir une épuration préalable avant rejet dans le milieu naturel.</li> <li>→ La morphologie et l'implantation du bâti devra maintenir des transparences visuelles depuis le chemin du Sauzel vers la plateau de Champagnier et les massifs montagneux.</li> <li>→ Le langage architectural des nouvelles constructions devra s'inscrire dans le respect du tissu urbain environnant, en s'inspirant des caractéristiques rurales des maisons individuelles proches de l'opération (toitures à pans, orientation du faîtage...)</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique la lisière à traiter, le principe d'implantation des nouvelles constructions, ainsi que les transparences visuelles à préserver.</li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone UD3d, au moins 60% de surfaces traitées en pleine terre.</li> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UD3d, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 6m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9m au faîtage.</li> </ul>

## Établir une trame viaire qui favorise les modes de déplacements actifs

Le chemin du Sauzel est l'unique voie permettant de desservir le projet. D'une largeur d'environ 5,50 m, cette voie carrossable permet aujourd'hui le croisement des véhicules motorisés mais n'accorde pas de place réservée aux cheminements actifs (cycles et piétons) malgré la proximité de la place du Laca, l'une des trois principales polarités de Champagnier.

Il est important que l'aménagement de ce secteur participe au renforcement du réseau de cheminements cycles et piétons à l'échelle de la commune, et notamment du lien avec cette place, en favorisant les déplacements actifs plutôt que motorisés au sein du secteur de projet.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'entrée du site sera aménagée de façon à garantir une échelle de voisinage au niveau de l'opération. Un point de collecte des déchets et le regroupement des boîtes aux lettres se retrouveront ainsi au niveau du Chemin du Sauzel.</li> <li>→ Un piquage depuis le chemin du Sauzel permettra l'aménagement d'une voie de desserte en impasse avec possibilité de retournement. Cette voie carrossable sera limitée dans sa largeur et intégrera des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.</li> <li>→ Un système de sentes piétonnes connectera l'entrée des nouvelles habitations en maintenant un léger recul de chaque côté de la voie carrossable centrale. En lien avec le chemin des Sauzel, ces cheminements actifs répondront à une logique de continuité piétonne à l'échelle de la commune, de la Place du Laca au chemin de la Côte.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'allée centrale de desserte tous modes à créer, ainsi que le cheminement actif à valoriser le long du chemin du Sauzel.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers.</li> <li>→ Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.</li> </ul>

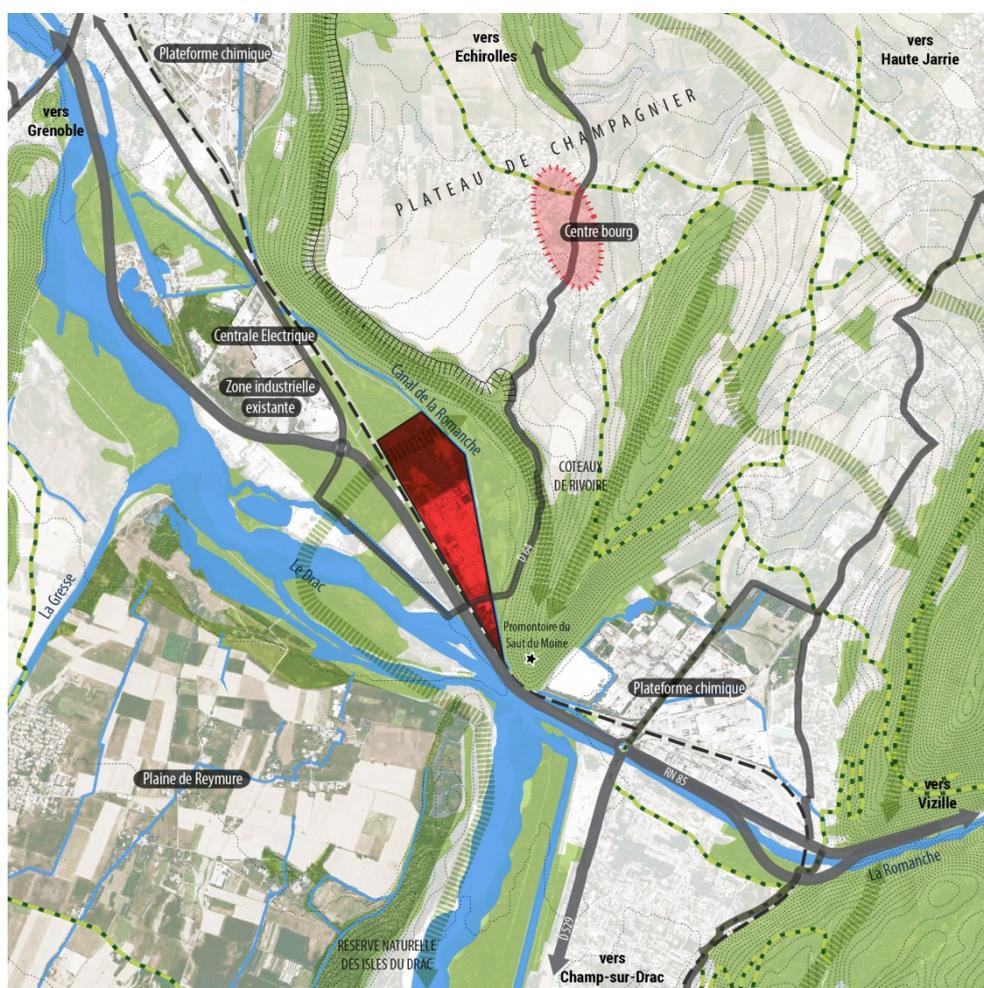
# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 6 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE LA ZAC DU SAUT DU MOINE

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le programme d'aménagement de la ZAC du Saut du Moine est en partie implanté sur une friche industrielle située dans la vallée du Drac, dans le sud de la métropole grenobloise. Le site, d'une superficie de 26ha, bénéficie d'une forte visibilité en raison de sa situation en bordure de la ligne de chemin de fer Grenoble-Gap et de la RN85. Ce futur espace économique est identifié par le SCoT de la région urbaine grenobloise comme un espace économique d'enjeu stratégique pour l'accueil de nouvelles activités industrielles.

Le site est positionné en contrebas du plateau de Champagnier et est circonscrit par trois espaces naturels : les coteaux de la Rivoire à l'Est, la vallée du Drac à l'Ouest et la plaine agricole de Reymure au Sud.

### Localisation du site



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>UN SITE AU CŒUR DE GRANDES ENTITES PAYSAGERES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> TRAME BLEUE EXISTANTE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> ESPACES BOISES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> SENTIERS PIETONS</li> </ul> | <p><b>IRRIGUE PAR DES INFRASTRUCTURES MAJEURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> VOIE FERREE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid grey; margin-right: 5px;"></span> AXE VIAIRE STRUCTURANT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid grey; margin-right: 5px;"></span> AXE VIAIRE SECONDAIRE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> SECTEUR D'OAP</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> CENTRE BOURG</li> </ul> |
|---|---|--|

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

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises (notamment, garantir l'offre de foncier économique par le renouvellement économique des sites en fin de cycle ; améliorer l'occupation des zones d'activités dédiées)
- Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain (notamment, le Pilier industriel Sud et Grand Sud depuis Grenoble jusqu'à Jarrie)
- Préserver et conforter la Trame Verte et Bleue de la Métropole (notamment, préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Limiter l'exposition des populations aux autres nuisances (notamment, réduire la pollution des sols)

Le choix de ce site situé le long de la RN85 et de l'ancienne voie ferrée permet de contribuer au développement économique de la Métropole et de garantir l'offre de foncier économique par le renouvellement économique de cet ancien site industriel tout en préservant et en confortant la Trame Verte et Bleue de la Métropole. Les orientations suivantes de l'OAP ZAC du Saut du Moine sont cohérentes avec le PADD :

- > Structurer le projet autour d'une trame éco-paysagère
- > Intégrer les contraintes liées à la gestion de l'eau
- > Connecter la zone d'activités avec les secteurs alentour

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

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

Le tènement foncier, de 26 ha, le long de la RN85, occupé en partie auparavant par l'entreprise Poliméri représente un enjeu fort pour le développement de l'activité économique de la Métropole. L'optimisation de ce foncier et les contraintes environnementales liées à la localisation du site nécessite la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du site.

Le tènement de la ZAC du Saut du Moine est délimité à l'ouest par la voie ferrée, à l'est par le canal de la Romanche, au sud par l'éperon du Saut du Moine et au nord il est bordé par un espace boisé.

Les terrains prennent place à la fois sur l'ancienne friche industrielle des Ets Poliméri Europa Élastomères fermés en 2005, ainsi que sur les terrains au nord de la plate-forme (ex-terrains Rhodia).

- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.
- > La zone d'activités du Saut du Moine fait également l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dont le périmètre est annexé au PLUi

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UE2 à vocation dominante d'activités de production industrielle. Les zones UE2 ont des dimensions et/ou des localisations qui leur permettent d'accueillir des activités incompatibles avec l'habitat.
- Le périmètre de la ZAC est annexé au PLUi

## Complémentarités des dispositions du règlement avec l'OAP

### Structurer le projet autour d'une trame éco-paysagère

Le site situé à l'aval de la confluence du Drac et de la Romanche, bien que présentant un caractère très artificialisé lié à son histoire industrielle dispose d'une sensibilité environnementale due à une riche biodiversité et à son positionnement entre de grandes entités paysagères.

Un corridor écologique grande faune traverse le nord du secteur. Il est identifié au SCoT, au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) ainsi qu'au REDI (Réseau écologique départemental de l'Isère) comme un fuseau d'importance régionale situé entre le plateau de Champagnier et le Vercors, à préserver et à conforter au niveau de la traversée de la RN 85.

Les vues sont ouvertes vers le Nord et l'Ouest et cadrées par la côtière de la Rivoire à l'Est. Ces vues sont à mettre en valeur par la création de percées visuelles sur le paysage notamment sur les contreforts du plateau de Champagnier. Des vues plongeantes sont offertes depuis la RD64 sur le site.

La partie nord du site est identifiée comme un secteur d'accueil et de déplacement de la faune et de consolidation de la trame verte. En bordure Est, des passerelles existantes permettent d'assurer la sécurité du passage des animaux sur le site, au-dessus du Canal de la Romanche et des pipelines qui le longent.

- > **Il est nécessaire de préserver les qualités environnementales de l'environnement dans lequel le site s'inscrit**
- > **Il est nécessaire de structurer le projet autour d'une trame éco paysagère et des continuités vertes en lien avec la Trame Verte et Bleue de la Métropole**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>La trame éco-paysagère s'appuiera et confortera la trame végétale existante (en favorisant la conservation des plus beaux sujets). Un maillage vert créera des respirations linéaires entre les lots organisés selon une logique orthogonale héritée du passé industriel du site.</i></li> <li>→ <i>Un axe structurant longitudinal sera aménagé en lieu et place de l'axe principal de voirie existant.</i></li> <li>→ <i>Une bande éco-paysagère longeant l'interface Est du site ménagera une distance entre les bâtiments et le Canal de la Romanche. Cette épaisseur paysagère permettra de mettre en valeur les abords du canal et d'ouvrir des vues sur la ripisylve et le cordon boisé. Son accessibilité sera restreinte afin de préserver un périmètre de sécurité pour la faune présente sur le site.</i></li> <li>→ <i>La préservation du corridor écologique se fera au plus proche des passages d'animaux actuellement repérés.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figure le corridor écologique à préserver, la bande éco-paysagère à valoriser, les cordons boisés/ ripisylve le long du canal à préserver, la trame végétale à conserver (si intérêt démontré), les continuités végétales à assurer, les perméabilités visuelles à assurer et le principe de stationnement linéaire.</i></li> </ul>
<b>Règlement (écrit)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement indique qu'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.</i></li> </ul>

## Intégrer les contraintes liées à la gestion de l'eau

Compte-tenu de l'occupation passée des sols sur les terrains du site Poliméri et sa localisation dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau de Rochefort, la gestion de l'eau sur le site constitue un enjeu majeur.

Afin de faire de cette contrainte un outil de projet, la gestion de l'eau participera à l'aménagement d'une trame éco-paysagère notamment par la mise en place de dispositifs de récupération et de traitement des eaux pluviales.

L'imperméabilisation du sol du périmètre de secteur de projet sera une condition pour l'aménagement du projet. Il devra permettre de gérer les eaux pluviales et de surface sans possibilité d'infiltration, à l'exception de celles pénétrant dans les espaces verts.

- > L'OAP précise les conditions permettant la gestion des eaux pluviales et de surface
- > L'OAP positionne la noue et le bassin de rétention pour la récupération des eaux pluviales

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La gestion de l'eau sera pensée comme un outil de projet participant à la trame éco-paysagère. La récupération des eaux pluviales se fera par une noue centrale au droit de l'axe structurant longitudinal. Elle les conduira jusqu'au bassin de rétention positionné au nord du site qui régulera le débit du rejet d'eau vers le Canal de la Romanche.</li> <li>→ L'imperméabilisation du sol du périmètre de secteur de projet permettra de gérer les eaux pluviales et de surface sans possibilité d'infiltration, à l'exception de celles pénétrant dans les espaces verts.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes de noue, d'écoulement vers les noues et de rejet vers le canal figurent sur le schéma de l'OAP. Le secteur à privilégier pour l'implantation d'un bassin de rétention est également précisé sur le schéma de l'OAP.</li> </ul>
Règlement (graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le site est inclus dans le périmètre de protection éloigné des captages de Rochefort qui est reporté au règlement graphique. Il devra se conformer aux servitudes associées au périmètre de protection éloigné.</li> </ul>

## Connecter la zone d'activités avec les secteurs alentour

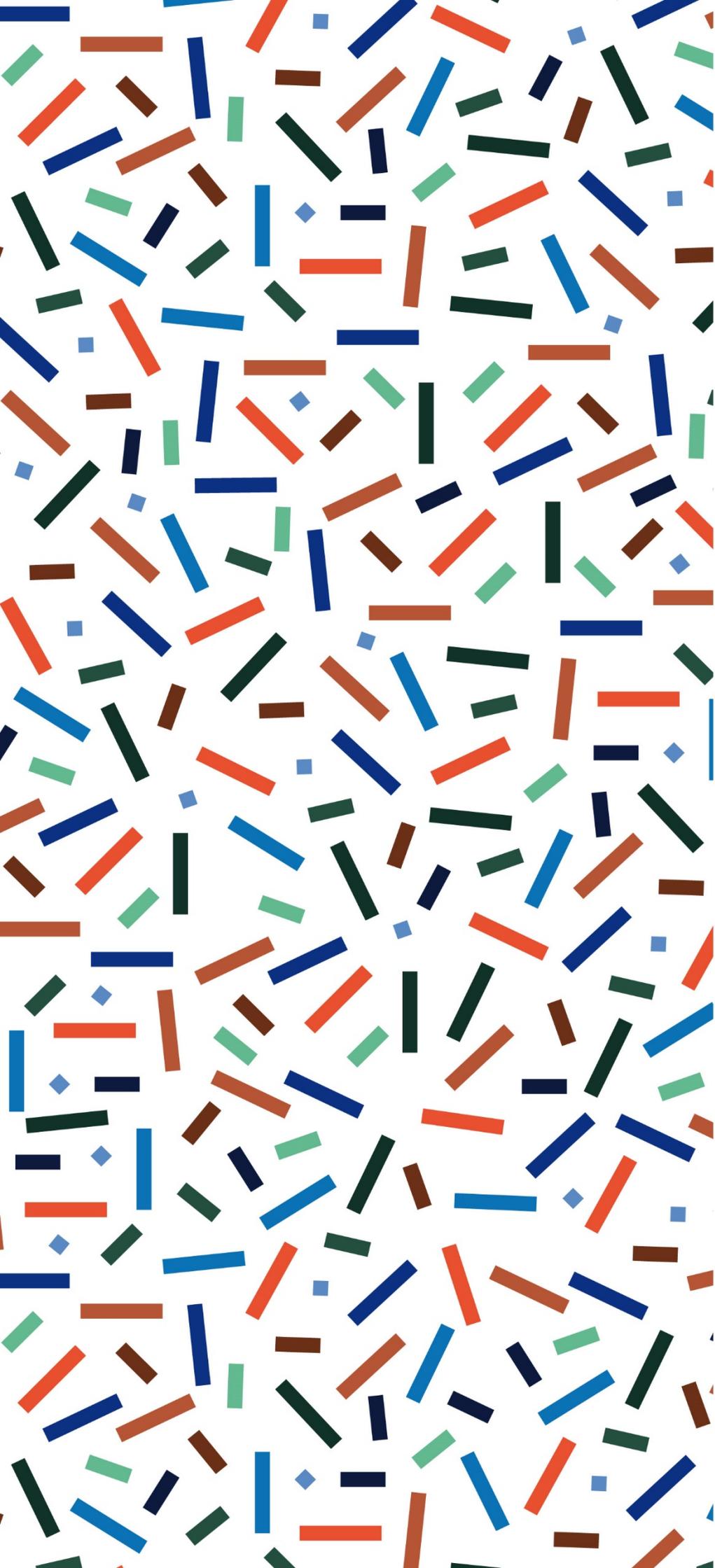
Le site présente une configuration triangulaire et est bordé et traversé par quatre infrastructures majeures :

- La voie ferrée, constituant sa limite Ouest
- La RN85, une voirie structurante parallèle à la voie ferrée, axe historique reliant Grenoble aux Alpes Maritimes et se connectant à l'A80 et l'A51. Elle est longée par une voie cyclable reliant Grenoble à Vizille.
- La RD64, une voirie de desserte locale qui relie le centre-bourg de la commune à la RN85, traversant le secteur en partie Sud
- Le Canal d'irrigation de la Romanche, le canal CAR, constituant sa limite Est

L'unique point d'accès véhicules du site est matérialisé par un carrefour RD64/RN85, complexe du fait des flux de circulation sur la RN85 rendant difficiles les insertions de véhicules. La partie nord du site est identifiée comme un secteur d'accueil et de déplacement de la faune et de consolidation de la trame verte. En bordure Est, des passerelles existantes permettent d'assurer la sécurité du passage des animaux sur le site, au-dessus du Canal de la Romanche et des pipelines qui le longent.

- > Il est nécessaire de préciser les principes de l'organisation viaire sur le site et de positionner l'accès au site.
- > Il est nécessaire de préciser les principes de clôtures perméables et de passerelle pour faune pour sécuriser les déplacements de la faune.

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le réaménagement du carrefour RN85/RD64 permettra de sécuriser l'accès à la zone d'activités et de requalifier l'entrée du site. Il sécurisera l'accès des usagers véhiculés comme des usagers cyclistes et piétons, actuels et futurs. Sa localisation sur le futur axe ChronoVélo reliant Grenoble à Vizille aménagé d'ici 2020, offrira un itinéraire cyclable direct avec les gares de Pont-de-Claix et de Jarrie-Vizille. Le site sera ainsi inscrit dans le réseau cyclable structurant de la métropole.</i></li> <li>→ <i>Le choix des clôtures permettra la perméabilité visuelle avec un espace ouvert sous les battants des portails afin de faciliter le passage de la faune.</i></li> <li>→ <i>La création d'une nouvelle passerelle pour faune surplombant les pipelines et le Canal améliorera le passage des animaux et confortera la continuité écologique entre le site et l'espace boisé des coteaux de la Rivoire.</i></li> <li>→ <i>L'organisation du stationnement linéaire sera structurée de manière privilégiée perpendiculairement à l'axe de desserte principal afin de préserver les percées visuelles sur les massifs environnants. Si une mutualisation des stationnements devait être envisagée entre entreprises voisines, l'impact visuel des parvis sera diminué en tirant parti des structures végétales existantes ou projetées sur le site.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP indique les passerelles faunes à créer, le principe de voie principale structurante à créer, et l'accès véhicule existant à requalifier.</i></li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement écrit dans les « dispositions générales », précise que les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et que leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP Paysage et Risques.</i></li> <li>→ <i>Le règlement écrit dans les « dispositions générales », précise que les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites sont interdites.</i></li> <li>→ <i>Le règlement, dans le chapitre « dispositions générales », prévoit que lorsque les places seront réalisées en surface et non couvertes, il sera demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur</i></li> <li>→ <i>Le règlement de la zone UE2, prévoit que les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.</i></li> </ul>



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



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

**lametro.fr**

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