

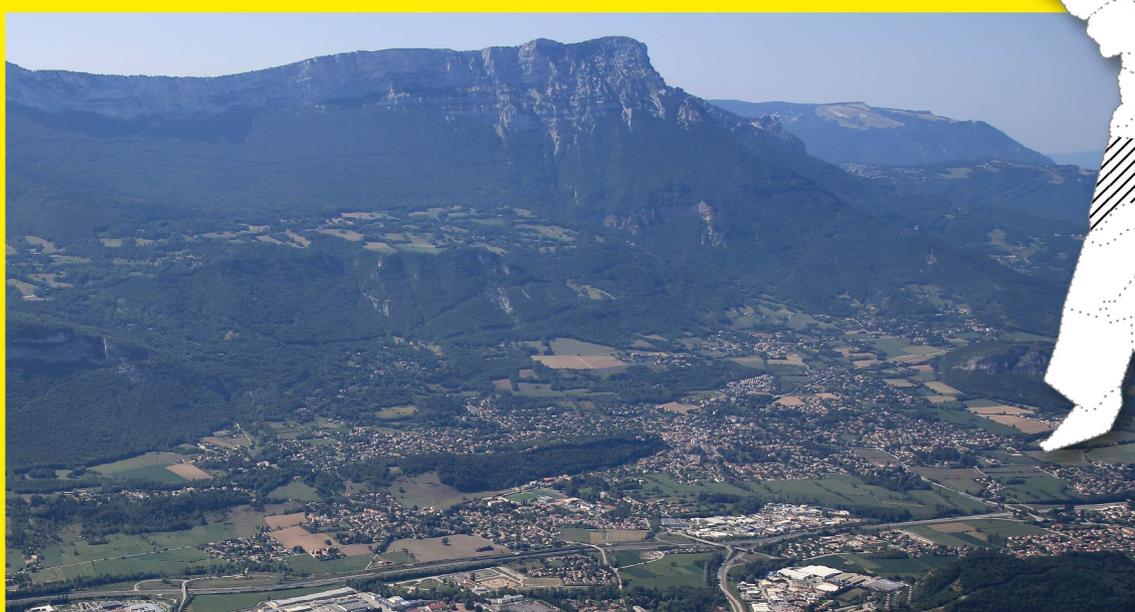


L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE CLAIX



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



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.

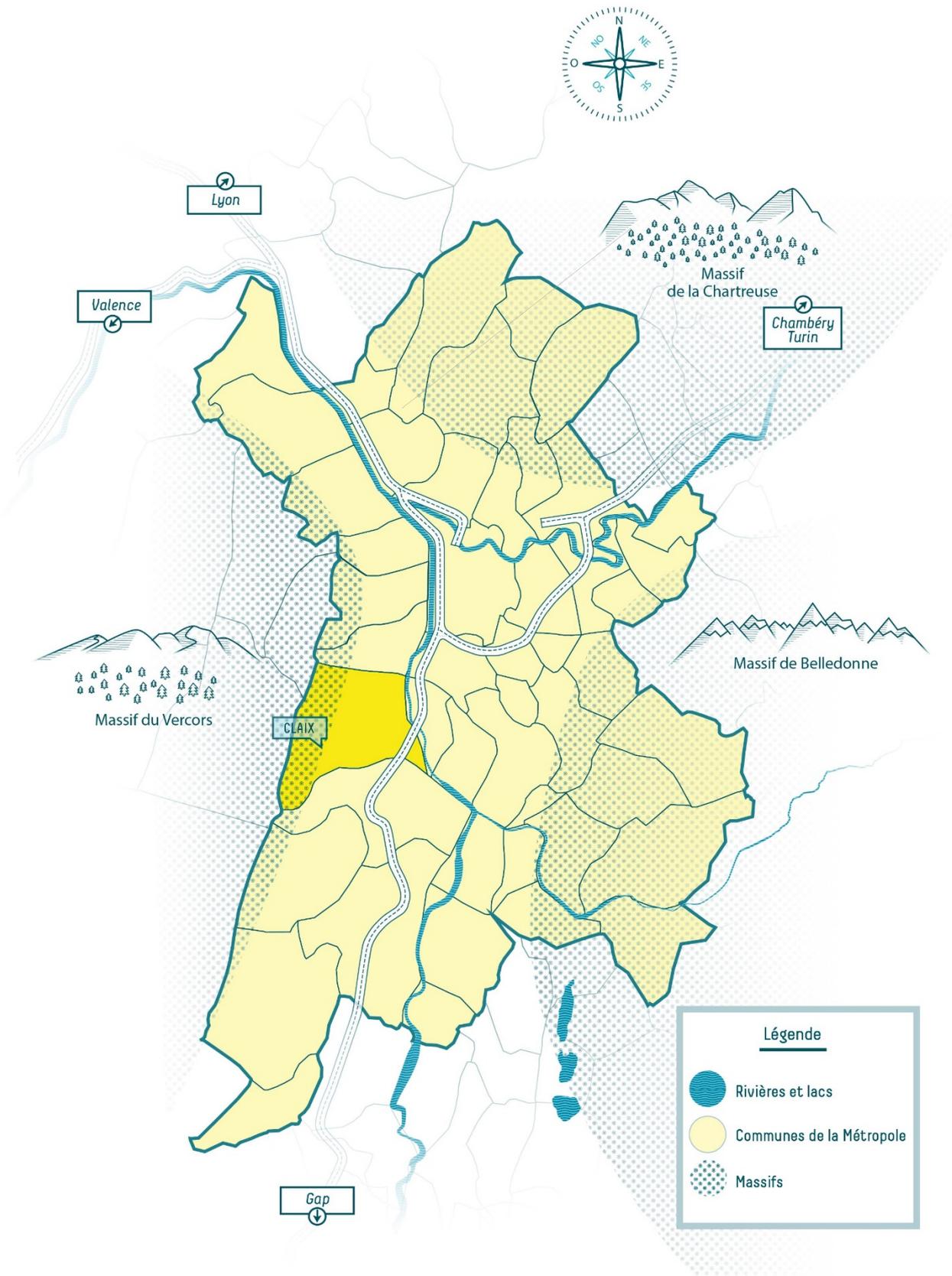
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : **8 018** Claixois
Superficie : **2 345** hectares
Densité : **342** hab./km²
Altitude : **225 m à 1 800 m**

Pôle secondaire de l'agglomération grenobloise dans le SCOt GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



Légende

- Rivières et lacs
- Communes de la Métropole
- Massifs

SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	13
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	21
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	23
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	29
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	33
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	38
INTRODUCTION GÉNÉRALE	39
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 7 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET ENTREE NORD DU BOURG	40
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 8 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET FURONNIÈRES	47
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 9 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LA RONZY	56
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 10 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CROIX BLANCHE	63
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 11 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET JOANNY	70

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ

CONFORTER L'ORGANISATION DU TERRITOIRE AUTOUR DE TROIS CENTRALITÉS

La commune de Claix est identifiée comme pôle secondaire dans l'armature territoriale définie dans le SCoT de la Grande Région Grenobloise. La construction d'une métropole polycentrique et de proximité engage un développement urbain équilibré répondant aux besoins de tous les habitants et usagers du territoire. Le positionnement de Claix dans la Métropole est confirmé dans le PADD avec Pont Rouge qui est identifiée comme centralité pluricommunale et le Bourg comme centralité de proximité.

L'organisation de Claix s'articule autour de trois pôles plurifonctionnels attractifs, qui concentrent l'essentiel des emplois, commerces, services et équipements, mais moins de la moitié de la population communale.

- **Pont Rouge joue un rôle à l'échelle du bassin de vie.** Cette centralité accueille notamment le collège (plus de 400 élèves), le supermarché (1400 m² de surface de vente) et plusieurs commerces, services et équipements de proximité pour les habitants du quartier dont un groupe scolaire. En y incluant la zone d'activité de Fond Ratel située à proximité, ce pôle compte plus de 800 emplois et 1 400 habitants. Ce pôle de rayonnement pluricommunal bénéficie d'un excellent niveau de desserte par les transports collectifs : ligne Proximo 17 (vers Vif et Grenoble centre), terminus des lignes Chrono C2 (vers Pont-de-Claix, Echirolles et le terminus du tram E), de la ligne Proximo 21 (vers Seyssins le Prisme) et des lignes Flexo 47 et 48 qui assurent une desserte fine de la commune.
- **Le Bourg joue un rôle de proximité.** Cette centralité accueille plusieurs équipements publics de rayonnement communal (MJC, mairie, médiathèque, ...) et quelques commerces, services de proximité pour les habitants du pôle et des quartiers limitrophes dont un groupe scolaire et une école privée. Le bourg compte environ 400 emplois et 1 500 habitants. Il est desservi par les lignes Proximo 21 et Flexo 47 et 48.
- **Le secteur de la Bâtie joue un rôle de proximité complémentaire au bourg.** Cette centralité accueille plusieurs équipements sportifs et culturels (école de musique) de rayonnement communal ainsi que deux établissements d'enseignement adapté. En incluant l'espace d'activité des Bauches, ce pôle accueille environ 900 emplois et 500 habitants. Il est desservi par la ligne Flexo 47.

Un groupe scolaire est également présent dans le hameau de **Malhivert**.

MAILLER LE TERRITOIRE À PARTIR DES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENT

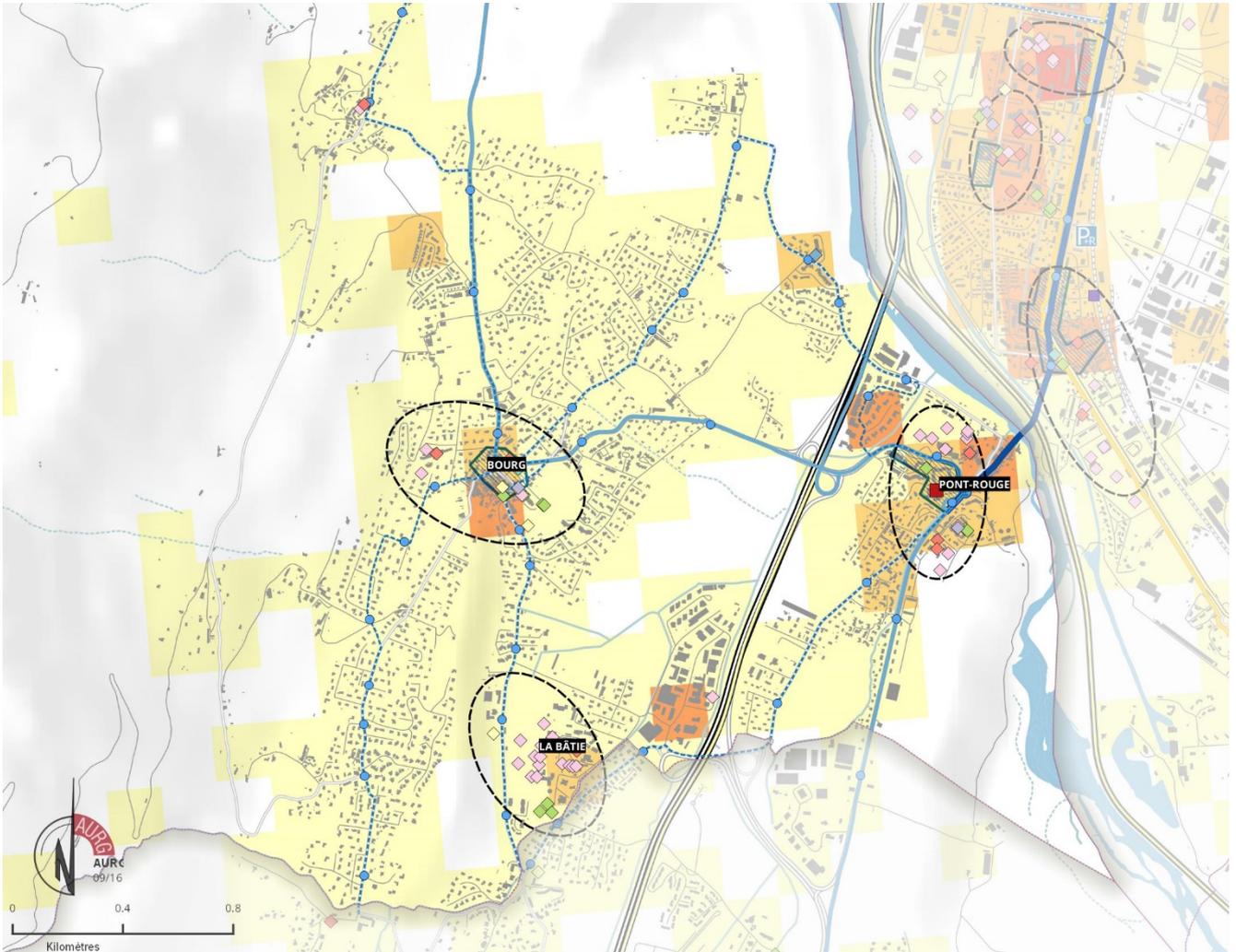
Ces pôles de Claix ont des fonctions complémentaires, ce qui souligne l'enjeu des liaisons entre eux et de leur articulation avec les différents hameaux et quartiers d'habitat de la commune, d'autant plus que la moitié de la population communale réside en dehors des trois pôles principaux et que l'usage de la voiture n'est pas majoritaire pour les déplacements internes à la commune dont 36% sont effectués en modes actifs (vélo et marche) et 21 % en transports collectifs.

Les deux centralités principales de la commune (Pont Rouge et le Bourg) bénéficient déjà d'aménagements en faveur de la circulation des modes actifs (trottoirs, zones 30, ...) et sont reliées par une piste cyclable permettant notamment un franchissement sécurisé de l'autoroute. Néanmoins, en dehors de ces centralités, le développement urbain s'est largement fait de façon spontanée, autour d'anciens chemins ruraux qui n'ont pas toujours été redimensionnés et aménagés pour être adaptés à la vie urbaine et à la circulation des piétons. De ce fait, certaines voies sont dépourvues de trottoirs ou ont des trottoirs étroits ce qui n'encourage pas le report modal.

La voiture reste largement prépondérante sur les déplacements d'échanges (82%) même si les transports en commun captent déjà une part significative de ces déplacements reflétant le poids des flux entre Claix et le cœur de la Métropole, ainsi qu'un niveau de desserte intéressant notamment grâce aux lignes Chrono C2, et Proximo 17 et 21. Au-delà des choix de localisation des secteurs de projet et de l'aménagement de leurs accès depuis les arrêts existants, l'optimisation de l'offre en transports collectifs, notamment avec une amélioration de la fréquence de la desserte, est un enjeu majeur pour apaiser les circulations dans le tissu urbain, et en particulier dans le centre Bourg.



Conforter l'organisation du territoire communal autour des centralités de Pont-Rouge, du Bourg, et de la Bâtie



Lignes de transport en commun

Lignes TAG

- tram
- chrono
- proximo haute fréquence
- proximo
- flexo
- Arrêts TAG
- P+R existants

Lignes Transisère

- Express
- Lignes départementales
- Arrêts Transisère

Centralités

Centralités

Équipement par catégorie

- Equipement administratif
- Equipement culturel
- Equipement culturel
- Equipement d'enseignement
- Equipement sanitaire
- Equipement social et d'animation
- Equipement social et d'animation
- Equipement sportif et de loisirs

Dynamique commerciale

Type de secteur commercial

- pôle commercial
 - zone commerciale
- Grandes surfaces de vente (> 999 m²)**
- Alimentaire
 - Equipement de la personne
 - Equipement de la maison
 - Culture / loisirs / cadeaux
 - Services commerciaux
 - Services non commerciaux
 - Café - Hôtel - Restaurant
 - Automobile / Moto / Cycle

Densité présentielle (individu à l'hectare)

- 0 - 10
- 10 - 25
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 565

Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Union européenne – SOeS, CORINE Land Cover 2006, SPOT THEMA 2011©AIRBUS DS, INSEE-2010, Observatoire du commerce Avizon Grenoble-Alpes Métropole 2015, étude équipements AURG 2016

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Conforter et valoriser les centralités pluricommunales
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Renforcer la haute qualité résidentielle
- Créer des espaces publics de qualité
- Renforcer la prise en compte des questions de sécurité dans les projets d'aménagement
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de la Métropole

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Conforter la centralité pluricommunale de Pont Rouge et pérenniser ses rez-de-chaussée commercial existants

- Délimitation d'une **Centralité Urbaine Commerciale principale** autorisant le commerce avec une limite de 2 000 m² de surface de vente par établissement dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**
- Inscription de **Linéaires Commerciaux (L2)** autorisant les changements de destination uniquement pour le commerce, la restauration et les services dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**
- Classement en **zone UZ1** sur les équipements

- Conforter la centralité de proximité du Bourg et pérenniser ses rez-de-chaussée commercial existants

- Délimitation d'une **Centralité Urbaine Commerciale de proximité** autorisant le commerce avec une limite de 400 m² de surface de vente par établissement dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**
- Inscription de **Linéaires Commerciaux (L2)** autorisant les changements de destination uniquement pour les destinations « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**
- Inscription de **Linéaires Commerciaux (L1)** autorisant les changements de destination uniquement pour les destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » dans l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)**

- Conforter la centralité d'équipements de la Bâtie

- Classement en **zone UZ1**

Déclinaisons communales

- **Optimiser le maillage viaire public** (création et élargissements, liaisons douces) pour améliorer les conditions de circulation des véhicules, des cycles, et des piétons

Traduction réglementaire

Sur l'atlas des emplacements réservés (J) :

→ 7 emplacements réservés pour liaisons douces

- Chemin de l'Abbé et Bouveyre / Malhivert
- Montée de la Croix Blanche / Avenue Bougault
- La Chièze / Rue du Drac
- Rue Beyle Stendhal / Avenue Bougault
- Charrières
- Rue des Thuyas
- Carrefour Croix Blanche

→ 2 emplacements réservés pour création de voirie

- Croix Blanche
- Furonnières

→ 1 emplacement réservé pour élargissement de voirie

- Furonnières

- **Adapter les règles de stationnement** aux usages observés, de manière à encourager le report modal

→ **Dans l'atlas du stationnement (H)**, les secteurs localisés à proximité des arrêts de la **ligne Chrono C2 à Pont-Rouge** (cœur métropolitain), sont classés en **zone S3** qui présente des règles spécifiques et en cohérence avec la proximité de cette ligne.

→ **Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle** (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), les normes de stationnement sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture. Ces secteurs sont classés en **S6 à l'Atlas stationnement (H)**

- Créer et valoriser des espaces collectifs et non-bâti

→ 4 emplacements réservés sur l'atlas des emplacements réservés (J)

- Parc urbain (Pérouses)
- Parc urbain (Ronzy)
- Jardins familiaux (Pont Rouge)

→ Parking / Cimetière

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi du périmètre de l'Espace Préférentiel du Développement en cohérence avec les orientations du SCoT. Afin de répondre à l'ambition de mixité fonctionnelle, les zones urbaines mixtes situées dans l'Espace Préférentiel de Développement forment l'EDC de Claix. Les espaces économiques, zones d'équipements, naturelle ou agricole sont exclues de l'EDC car leur vocation n'est pas d'accueillir du commerce.

Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 2 000 m² de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

Afin de conforter la polarisation des dynamiques commerciales, les centralités urbaines commerciales s'organisent en deux niveaux : une CUC principale, et une CUC de proximité.

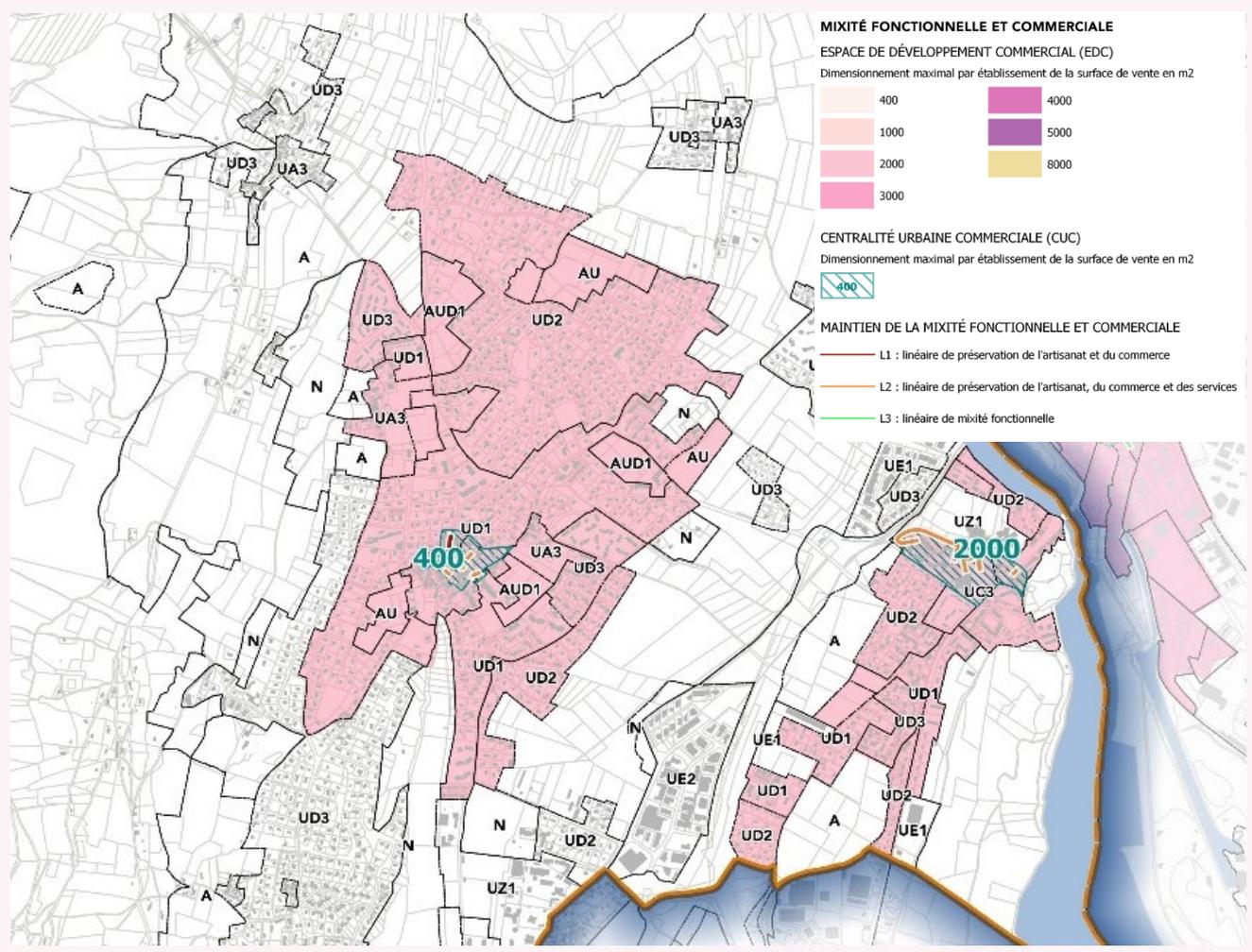
- > La CUC principale est délimitée sur la centralité de Pont Rouge autour du centre commercial existant. La CUC principale autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m² de surface de vente.
- > La CUC de proximité conforte la centralité de proximité du Bourg, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Claix.

- > Les linéaires commerces et artisanat (L1) :
- > Le tracé des linéaires commerces et artisanat porte sur les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : la galerie rue Beyle Stendhal.
- > Les linéaires commerces, artisanat et services (L2) :
- > Le tracé des linéaires commerces, artisanat et services porte sur les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : autour de la place du kiosque dans le Bourg, les galeries de Pont Rouge avec le bâtiment de l'horloge et sur l'avenue de la libération

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



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

ÉQUILIBRER ET PROGRAMMER LE DÉVELOPPEMENT

L'évolution de la démographie à Claix est principalement liée au solde migratoire, dès les années 1970 avec l'arrivée de nouvelles populations. Toutefois, elle est aussi liée au solde naturel qui parvient même au début des années 2000 à compenser le déficit migratoire lorsque les jeunes quittant le foyer familial sont plus nombreux que les ménages venant s'y installer. Entre 2008 et 2013, le phénomène s'inverse et le solde migratoire (167 habitants) dépasse le solde naturel (90 habitants) : la population de la commune commence dès lors à s'accroître. La **diversification et la recherche d'un équilibre dans la production de logement** est l'un des leviers pour **stabiliser la croissance démographique**.

Depuis une quarantaine d'années, **le nombre moyen de personnes par ménage diminue régulièrement**. Claix compte 2,5 personnes/ménage en 2013, contre 3,4 en 1975. Les décohabitations (départs des jeunes, éclatement de la cellule familiale) et le vieillissement de la population sont essentiellement à l'origine de ce phénomène. Une telle évolution n'est pas sans conséquence sur les besoins en logements de la commune. En effet, les maisons qui, il y a quelques décennies, abritaient 4 ou 5 membres d'une même famille, ne sont plus occupées aujourd'hui que par une ou deux personnes. Pour un même nombre de logements, on compte donc de moins en moins d'habitants. Pour compenser cette perte et maintenir le niveau de population communale en adéquation avec les services et équipements développés, **la création continue de nouveaux logements est nécessaire sur le territoire communal**.

En tant que pôle secondaire de l'agglomération grenobloise, Claix est soumis par le SCoT à un objectif de production minimum de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants, soit 42 logements par an. Toutefois, **le rythme de production envisagé à Claix est supérieur à l'objectif du SCoT de par les obligations légales de rattrapage du déficit de logements sociaux dans la commune**.

En effet, parmi les nouveaux logements, **une production de logement sociaux soutenue et mieux répartie** doit permettre d'**assurer les objectifs de mixité sociale** traduits dans un plan de rattrapage et dans le PLH métropolitain. L'effort de production demandé est plus important dans les secteurs de projet, dont la plupart sont situés autour du bourg, pour équilibrer la répartition des logements sociaux entre le village et Pont Rouge où sont actuellement concentrés les logements sociaux. La production de logements sociaux se fera également dans l'ensemble des tissus urbains afin d'y apporter plus de mixité sociale, y compris dans les nombreuses petites opérations qui sinon, sans encadrement et sans logement social, altèrent les efforts réalisés ailleurs (dégradation du taux de logement social sur la commune). Seuls les hameaux éloignés du centre bourg et des transports en commun, et dont le développement n'est pas encouragé ne sont pas concernés par ces efforts de production de logement social.



Construction récente par densification avenue de Belledonne

MISER SUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LA DIMENSION À TAILLE HUMAINE

La production de logements ne se fait pas au détriment de la qualité du cadre de vie. Les choix effectués visent à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, tout en assurant le foncier nécessaire à la production de logements attendue. Les clairois pourront ainsi toujours apprécier le calme et la tranquillité que leur procure une situation entre « ville et campagne ».

Cinq secteurs de projet (OAP) déterminés par leur localisation et leur capacité à accueillir les logements nécessaires sont ouverts à l'urbanisation. Ces cinq secteurs sont situés sur des espaces libres **autour du centre-bourg** et leur urbanisation progressive de manière intégrée à leur environnement doit permettre de préserver un « esprit village » en lien avec la centralité du bourg. Le site de La Ronzy situé directement sous le Bourg (OAP9) permettra d'ailleurs la valorisation pour tous d'un patrimoine végétal remarquable avec la création d'un nouveau parc public. Les densités recherchées sur ces principaux secteurs de projet doivent néanmoins permettre de concentrer les efforts et réduire l'impact de la production de logements dans le reste du tissu urbain, notamment autour des hameaux où les formes bâties individuelles prédominent.

La densification et la mutation du tissu bâti en extension du centre bourg et de Pont rouge est favorisée mais doit pouvoir être maîtrisée. D'abord pour respecter l'intimité de chacune des unités de vie résultant de la division, afin d'éviter les conflits de voisinage lié à un sentiment de promiscuité. Ensuite pour maintenir des espaces de pleine terre permettant une certaine perméabilité des sols.

Enfin, le secteur de l'AFU du bourg ainsi que les terrains agricoles des Pérouses, de la Chièze et de Lesdiguières constituent **des réserves foncières** (zone AU) qui pourront être mobilisées en fonction du bilan de la production de logements réalisée à court terme.

Localisation des secteurs de projet (OAP) et des réserves foncières (AU)



Rappel des orientations du PADD

- 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
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations
- Réussir la transition énergétique de la Métropole

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- **Conforter le Bourg** avec une production de logements priorisée sur cinq secteurs de projet : Entrée Nord du Bourg, Furonnières, La Ronzy, Croix Blanche, Joanny

- Les secteurs **La Ronzy et Croix Blanche** sont classés en zone **AUD1**. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les secteurs **Entrée Nord du Bourg, Furonnières et Joanny** sont classés en en plusieurs zones **AUD1, UD1, et UD2** tel que précisé dans les justifications de la complémentarité entre OAP et règlement.

- Pour ces cinq secteurs, privilégier des formes urbaines diversifiées et intégrées dans leur environnement bâti et paysager sur les secteurs de projet

- **Délimitation dans l'atlas des OAP et secteurs de projet (G) :** Entrée Nord du Bourg (OAP7), Furonnières (OAP8), La Ronzy (OAP9), Croix Blanche (OAP10), Joanny (OAP11), avec des orientations adaptées
- Les éléments de patrimoine remarquable sont matérialisés dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** en complément des orientations définies

- **Favoriser l'évolution du tissu pavillonnaire** autour du Bourg et de Pont Rouge de manière à répondre aux attentes en matière de logement et de cadre de vie

- Les espaces urbains libres ou bâtis représentant un potentiel d'évolution ou de développement sont classés en **zone UD1 ou UD2** en fonction de leur capacité d'évolution, leur localisation et leur desserte en transports en commun
- **Délimitation d'ambiances paysagères** dans le plan de l'OAP **paysages et biodiversité (F1)**

- Assurer les conditions d'une rénovation du parc de **logements collectifs existants à Pont Rouge**

- Classement en **zone UC3** du tissu d'habitat collectif

- **Constituer des réserves foncières suffisantes** tout en prenant en compte l'impact de leur urbanisation sur le fonctionnement des activités agricoles

- Classement en **zone AU** du secteur de l'AFU du bourg et les terrains agricoles des Pérouses, de la Chièze et de Lesdiguières

Déclinaisons communales

- **Réserver des terrains** dans le tissu bâti de la plaine pour la construction de **logement social**
- **Diversifier l'offre en logements** et assurer les objectifs de rattrapage du logement social sur les principaux secteurs dédiés à l'urbanisation
- Favoriser de manière encadrée la dynamique de production de logement social dans le diffus

Traduction réglementaire

- 2 **Emplacements Réservés (ER)** sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** :
 - ER pour 16 LLS à **la Bâtie** sur une partie de terrain communal
 - ER pour 30 LLS **rue Lesdiguières** sur une friche de bâtiment agricole

- **Secteurs de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI** dès 3 logements ou 210 m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur **4 secteurs de projet et 3 réserves foncières situés à proximité du centre bourg et/ou des axes de transports en commun.**
- **Secteurs de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **35% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI** dès 3 logements ou 210 m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur **le secteur de projet Joanny et la réserve foncière des Pérouses.**

- **Secteurs de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **35% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI** dès 3 logements ou 210 m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur **le tissu bâti ancien ou individuel représentant un potentiel d'évolution** et desservis pas les transports en commun.

Les hameaux de Penatière, Cossey, Bouveyres, Malhivert ainsi que les ensembles homogènes repérés avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) ne sont donc pas concernés.

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 secondaires tels que Claix, 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 Claix a été délimité de manière à inclure **le bourg élargi** (incluant les secteurs de Furonnières et Pérouses), **Pont-Rouge** et **Risset** (la Bâtie). Il a été décidé, en revanche, de n'y inclure ni les hameaux ni la plus grande partie du secteur d'Allières.

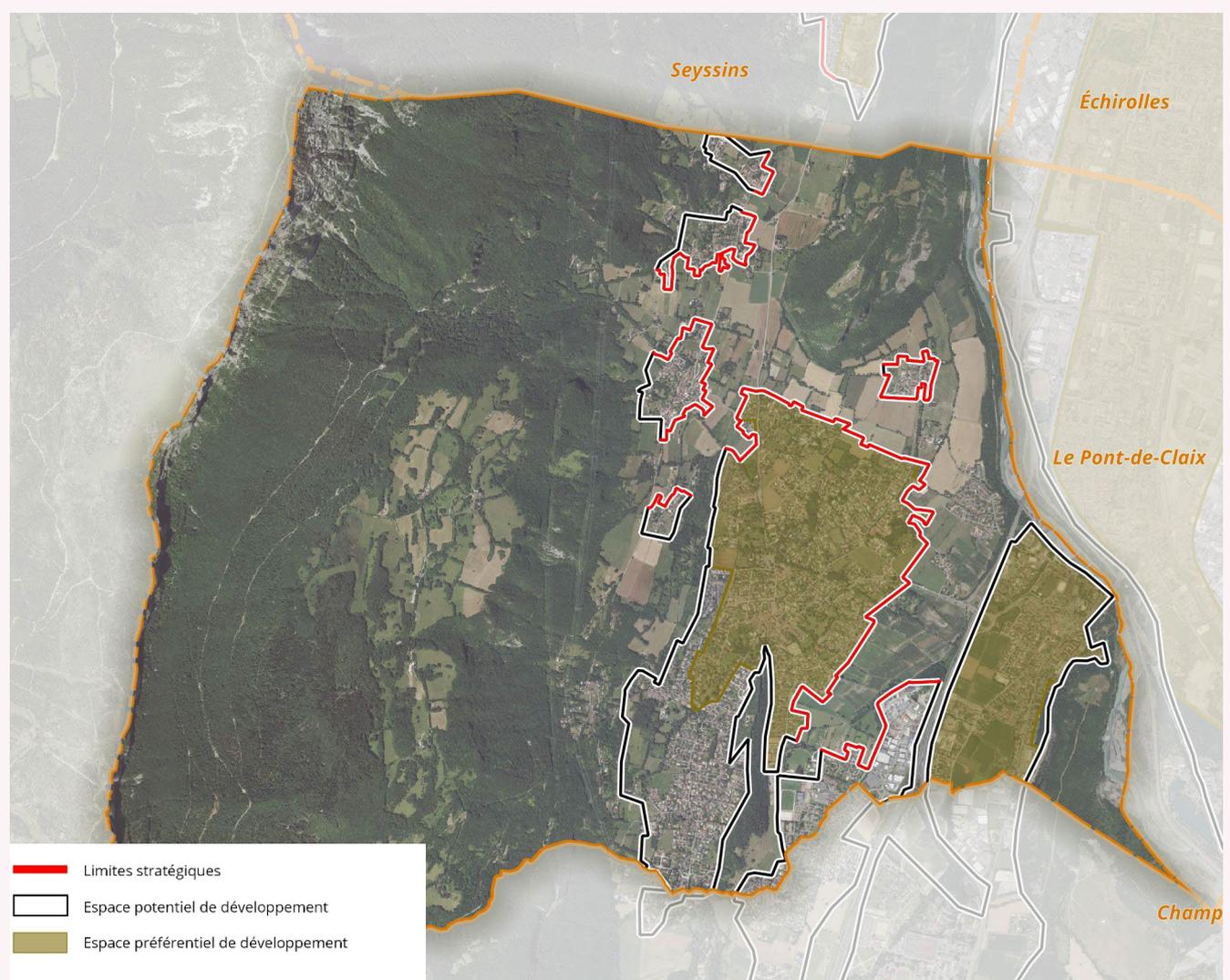
Ces choix sont motivés par les éléments suivants :

- > Dans les hameaux, de nombreux terrains se révèlent insuffisamment équipés pour accueillir dans de bonnes conditions une urbanisation complémentaire ou présentent des difficultés d'accès : limitation des réseaux urbains (alimentation en eau, assainissement...), difficultés de gestion des eaux pluviales à la parcelle, accès parfois délicat pour les véhicules de secours ou par temps de neige... ;
- > Le développement préférentiel du secteur d'Allières conduirait à aggraver les difficultés de circulation automobile dans le bourg, point de passage quasi-obligé pour se rendre dans la partie centrale de l'agglomération grenobloise ;
- > Un développement significatif des hameaux pourrait conduire, à terme, à les relier les uns avec les autres, à leur faire perdre leur individualité et à dissoudre leurs identités propres, ce qui ne correspond pas au souhait exprimé par les élus ;
- > Les secteurs de côte sont concernés par des contraintes environnementales liées à la pente, notamment des risques de mouvements de terrain ou de ruissellements sur versants, qu'il convient d'éviter d'accentuer par le développement de l'urbanisation.

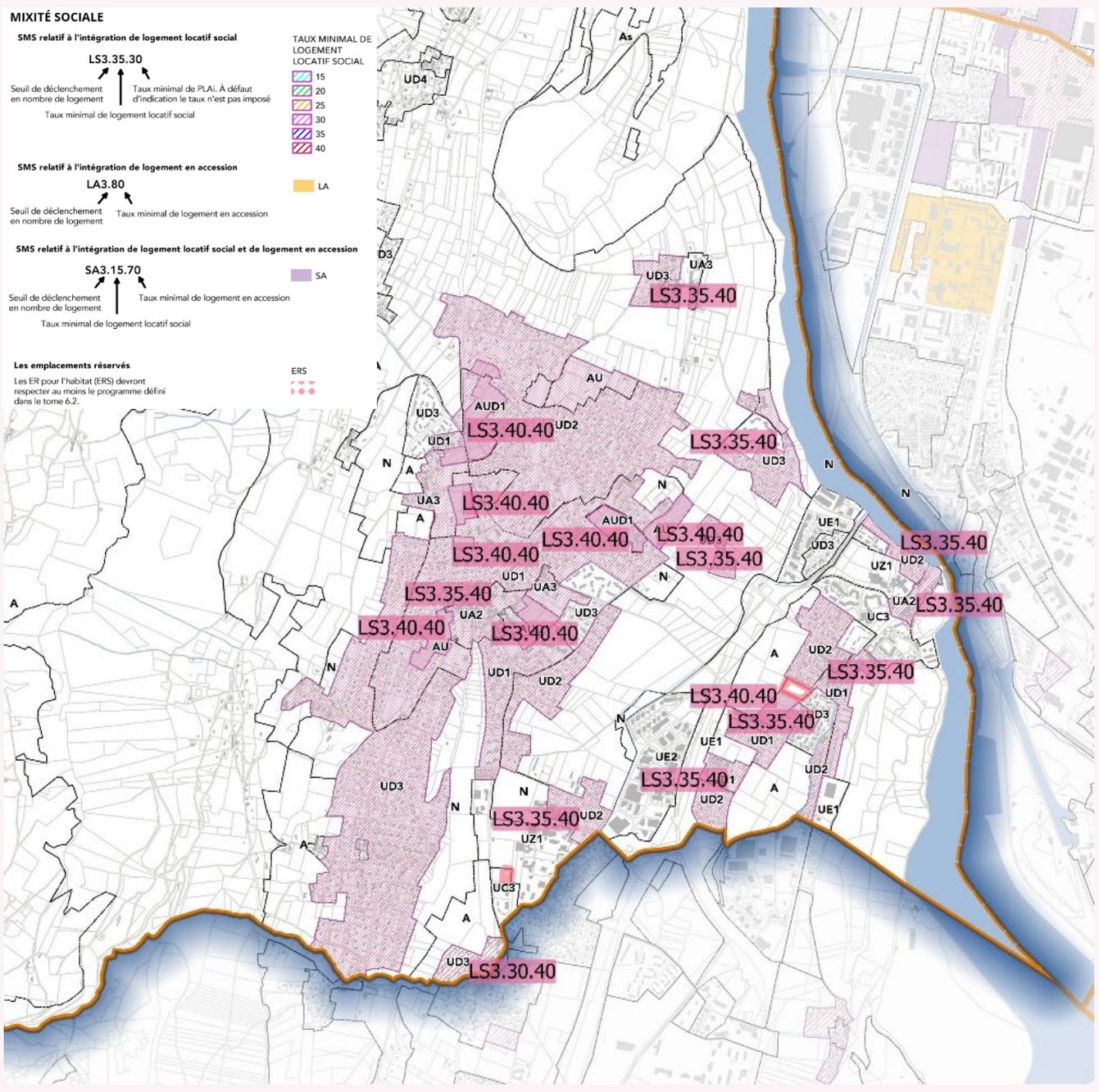
Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

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



Extrait de l'atlas de mixité sociale



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

> Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 12,6 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

46 logements sociaux manquants par an à rattraper, **soit au moins 320 logements locatifs sociaux*** sur la période 2019-2025

* *Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ 230 logements locatifs sociaux supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 910 sur 12 ans)*

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
Solution privilégiée pour réaliser des opérations en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux : ER Lesdiguières : 30 LLS ER La Bâtie : 16 LLS = 46 LLS	Programmation envisagée à partir de 2019 : Entrée nord du Bourg : 90 LLS Furonnières : 50 LLS La Ronzy : 35 LLS Croix blanche : 40 LLS Joanny : 20 LLS = 235 LLS

Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Potentiel de programmation à moyen et plus long terme : Pérouses : entre 75 et 90 LLS AFU du Bourg : entre 45 et 50 LLS La Chieze : entre 50 et 60 LLS Pont Rouge : entre 25 et 30 LLS Entre 265 et 310 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers inclus en zone urbaine mixte UD2, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 30 à 40 logements <i>Pas de réelle capacité de mutation à court et moyen terme en UD1 et UA : il n'est pas calculé de potentiel de production de LLS sur ces zones</i>	4 logts sociaux / an = 48 LLS

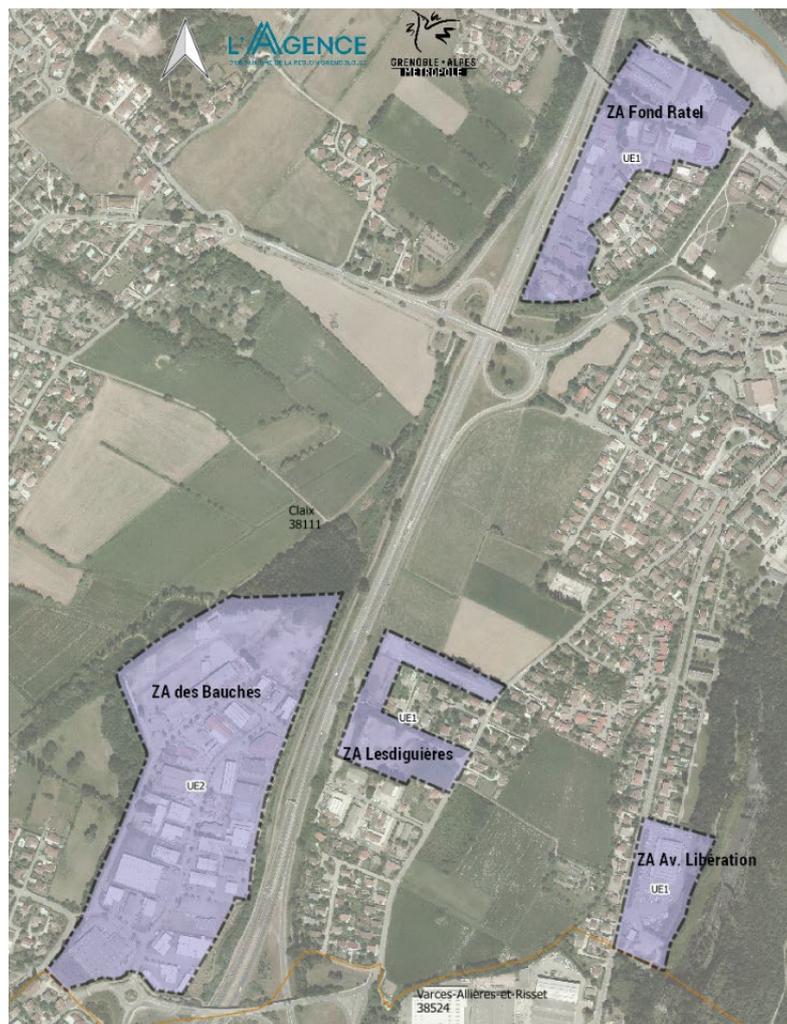
Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 554 et 599 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD2, UC2 et UA2) est de 5% compte tenu de la capacité de mutation limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti. Les fonciers ayant des capacités de mutation à court et moyen terme font l'objet d'OAP.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

PRÉSERVER ET STRUCTURER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Claix accueille sur son territoire **trois zones d'activités dédiées** à l'accueil d'activités économiques, qui regroupent environ **120 entreprises sur 20 hectares** de foncier net (Siren 2010). Elles sont toutes trois situées dans la plaine du Drac, à proximité de l'autoroute et bénéficient, de ce fait, d'une très bonne accessibilité poids lourds. Cette localisation implique une vigilance sur l'intégration paysagère des projets pour améliorer l'attractivité économique de la Métropole. Ensemble, ces trois zones représentent environ **55% des emplois de la commune**, avec une densité moyenne de **60 emplois/ha sur foncier net**. Sur l'ensemble du territoire communal, 75% des emplois relèvent de la sphère présentielle et le secteur des services aux entreprises et à la personne est en progression.



Zone d'activités de Fond Ratel

Tournée vers les services administratifs et de soutien, ainsi que la construction, elle accueille 60 entreprises sur 6 ha de foncier net occupé, soit 25 à 30% des emplois de la commune (densité : 100-120 emplois/ha). Une partie de la zone est constituée par un "village d'artisans" dont la vocation a peu à peu évolué vers une fonction résidentielle.

L'ensemble de la zone est actuellement occupé.

Zone d'activités des Bauches

Tournée vers l'industrie manufacturière, les services administratifs et de soutien, ainsi que la construction, elle accueille 55 entreprises sur un peu plus de 12 ha de foncier net occupé, soit 25 à 30% des emplois de la commune (densité : 40-60 emplois/ha).

La zone comporte des surfaces importantes utilisées pour du stockage, en lien avec les activités implantées dans la zone. Son extension au nord est en cours de construction (activités et accueil des gens du voyage).

Zone d'activités Avenue de la Libération

Dédiée au commerce et à la réparation automobile, elle accueille 4 entreprises sur 2 ha de foncier net occupé, soit 1% des emplois de la commune (densité : 10 emplois/ha). Localisée en entrée de ville, cette zone n'est pas desservie par les transports en commun. Elle est peu valorisée qualitativement au regard de la situation de vitrine qu'elle offre en bordure de route départementale. L'ensemble du foncier est actuellement occupé.

Les zones d'activités économiques de Fond Ratel et des Bauches sont occupés mais présentent des caractéristiques intéressantes, tant pour leur bâti que pour leur organisation. De plus, on observe un vieillissement de certaines activités. La recherche d'une meilleure lisibilité des espaces disponibles sur ces espaces économiques, notamment en perspective des éventuelles fins d'activités connues doit pouvoir permettre de renforcer leur vocation principale, notamment en accueillant des activités qui peuvent générer des nuisances vis-à-vis de l'habitat sur la zone des Bauches. **Leur caractère productif doit ainsi pouvoir perdurer en s'appuyant sur leur accessibilité favorisée depuis l'autoroute.**

La confirmation d'un foncier dédié aux activités artisanales sur Lesdiguières, pour le secteur de la construction par exemple, doit permettre de **pourvoir des emplois et maintenir une dynamique forte de la sphère présentielle**. Le rythme de constructions envisagé devrait inciter la création d'emplois dans ce secteur, et la recherche d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux pourrait être une piste de spécialisation.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités économiques de la Métropole et leurs complémentarités
- Faciliter l'accès au cœur de la Métropole en transports en commun
- Réduire le trafic automobile lié aux flux d'échanges quotidiens vers le cœur métropolitain et accompagner l'évolution des usages de la voiture

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Encourager l'implantation d'activités qui ne génèrent aucune nuisance dans le tissu urbain mixte et préserver le foncier économique pour les activités de production

→ Délimitation de l'Espace de Développement Commercial autorisant les « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)

- Optimiser l'occupation des zones d'activités existantes des Bauches, de Fond Ratel et de l'avenue de la Libération tout en affirmant leur vocation principale

→ Classement en zone **UE2** de la zone d'activités des Bauches dédiée aux activités de **production industrielle**.
→ Classement en zone **UE1** des zones d'activités de Fond Ratel et de l'avenue de la Libération dédiées aux **activités productives et artisanales**

- Acter l'évolution résidentielle du village d'artisans de Fond Ratel et préserver sa structure patrimoniale (forme et implantation du bâti, rapport à l'espace public ...)

→ Classement en zone **UD3**
→ Protection des ensembles homogènes avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)

- Développer des activités artisanales en renouvellement urbain entre l'autoroute et la rue Lesdiguières

→ Classement en zone **UE1** des espaces économiques de Lesdiguières dédiés aux **activités productives et artisanales**

- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités depuis l'autoroute et l'entrée de ville depuis Varces

→ Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)
→ Les **espaces tampons avec l'autoroute** sont matérialisés dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

Bien que les découvertes d'époque préhistorique aient été rares à Claix, l'occupation épisodique par l'homme de certaines grottes de la falaise du Moucherotte a été attestée du Néolithique à l'époque gauloise. Le rocher de Comboire semble par ailleurs avoir pu servir d'oppidum à diverses époques.

Une présence humaine permanente ne semble toutefois pouvoir être attestée que depuis l'Antiquité. Lorsque le territoire passe sous domination romaine, au II^e siècle avant notre ère, une voie reliant Varcès à Fontaine est établie en retrait par rapport au Drac, les méandres du torrent s'opposant à une circulation permanente dans la plaine. Cette voie romaine traverse le ban communal du sud au nord, en passant par Allières, Claix et le Col de Comboire. Il est probable que plusieurs villas gallo-romaines se soient alors implantées, notamment vers la Balme, comme en témoigne la quantité importante de tuiles retrouvées en divers lieux. Les traces d'un habitat rustique des Ve et VI^e siècles dans le val d'Allières révèle l'implantation d'un ancien village (ou groupe de constructions) où étaient pratiqués agriculture, élevage et un peu d'artisanat.

Au Moyen Âge, se constitue autour de la place des Alpes un véritable centre villageois (édification de la première église au XI^e siècle), suivi au XII^e siècle de la construction d'un château féodal (château delphinal). **La constitution des hameaux date également de cette époque**, comme en témoigne la chapelle de Cossey, également du XI^e siècle. Au XIII^e siècle, le chapitre de la cathédrale de Grenoble s'installe à la Balme.



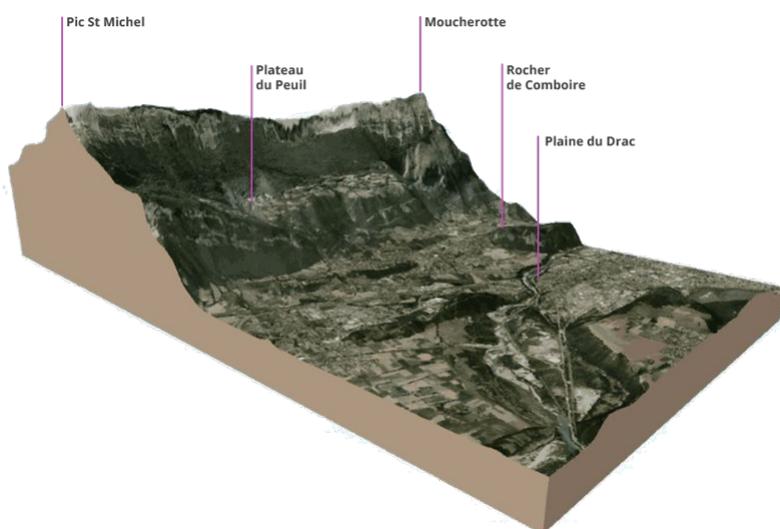
Le XVII^e siècle voit se réaliser d'importants travaux ou implantations qui transforment la physionomie du territoire : construction du pont sur le Drac de 1607 à 1611 à l'initiative du duc de Lesdiguières, mais aussi constitution de grands domaines tels que la Bâtie ou la Ronzie. L'élevage du ver à soie, qui apparaît au siècle suivant, se traduit par la plantation de nombreux muriers, dont certains subsistent encore. Plusieurs belles demeures de la commune datent également de cette époque : ancien château de Furonnières, ancienne propriété Beyle-Stendhal, ancienne demeure Bonnet Dumolard, propriété de la Férédié...

En 1873, l'importance grandissante du hameau du Pont-de-Claix justifie son détachement et sa constitution en commune indépendante. Au cours des deux décennies qui suivent, le fort de Comboire est construit (1881) et la ligne de tramway Grenoble-Varcès, desservant Pont-Rouge et Claix, est mise en service.

AFFIRMER L'IDENTITÉ DE CLAIX

Le contraste entre les fortes pentes du Vercors et la plaine alluviale est sans doute un des éléments les plus marquants du paysage de la commune de Claix constitué de plusieurs entités :

- Les falaises du Vercors à l'ouest
- Le plateau agricole du Peuil et la forêt entre cette barre rocheuse et le relief des coteaux
- Les hameaux anciens de Penatière, Cossey, Bouveyres et Malhivert qui s'égrènent le long de la route de Seyssins, autour d'une même courbe de niveau et marquent le paysage depuis le rocher de Comboire qui fait écran aux vues sur le cœur urbain métropolitain
- Le centre bourg adossé au relief de plaine, et son développement pavillonnaire sur les piémonts des coteaux et en direction de la plaine
- La plaine agricole qui accueille également des constructions avec les équipements et activités de la Bâtie en direction de Varcès-Allières-et-Risset
- La plaine de Pont Rouge au caractère plus urbain en continuité du cœur métropolitain entre le Drac et l'autoroute



La lisibilité des structures anciennes est un enjeu majeur car le bâti clairois ne se résume pas au développement pavillonnaire observé ces dernières années. De la maison de village au pavillon du XX^e siècle, en passant par le bâti rural des hameaux et les demeures des grandes propriétés (châteaux, manoirs...), c'est **une grande variété de constructions** qui offre à la commune en général, et à chaque hameau en particulier, **une identité patrimoniale bien identifiable**. En témoignage de l'histoire de la commune, des éléments de proximité constituent aussi des repères identitaires et culturels qui participent à la composition de l'espace (bassins, fours, pierriers ...).

L'organisation de Claix est ainsi plutôt orientée Nord-Sud. Elle est appuyée par les grandes infrastructures comme l'A480 qui offrent des perspectives intéressantes sur cette « **commune vitrine** » en **entrée sud de la métropole**. La **qualité paysagère des zones économiques** situées le long de l'autoroute mérite ainsi une attention particulière.

Afin de maintenir un cadre de vie agréable, entre montagne et plaine, il est nécessaire de **préserver et de valoriser le patrimoine paysager de Claix**. Une vigilance particulière mérite d'être apportée sur les hameaux le long des coteaux. La préservation des espaces agricoles et la qualité des transitions entre ces espaces et l'urbanisation doit être assurée. Certains éléments végétaux participent aussi au caractère des lieux comme les bosquets, haies, ripisylves et berges du Drac ou encore arbres isolés.



Vue vers le bourg de Claix depuis le rocher de Comboire

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Valoriser la qualité paysagère des deux entrées du bourg lors des futurs aménagements

- *Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)*
- *La limite à l'urbanisation est matérialisée dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) en espace de nature ordinaire pour garantir son caractère inconstructible et la dominante végétale de cet espace paysager de transition*
- *Orientations spécifiques dans l'OAP 07 du secteur Entrée Nord du Bourg dont le périmètre est délimité dans le plan des OAP et secteurs de projet (G)*

- **Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités** existantes (ZA de Fond Ratel, ZA des Bauches, ZA avenue de la Libération) ou en devenir (Lesdiguières)

- *Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)*
- *Les espaces tampons avec l'autoroute sont matérialisés dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) en espace de nature ordinaire pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale*

- Assurer la lisibilité des structures anciennes du bourg, de Pont Rouge, et des hameaux tout en permettant la réhabilitation du bâti ancien

- *Classement en zone UA3 des hameaux de Penatière, Cossey, Bouveyres, Malhivert, La Balme, Furonnières et Allières. Le hameau de La Ronzy rattaché au bourg est également classé en zone UA3*
- *Classement en zone UA2 du bourg et de Pont Rouge*

- **Préserver des espaces paysagers de respiration** (jardins et autres parcelles non bâties), en particulier dans les tissus bâtis minéralisés du bourg et des hameaux

- *Des espaces paysagers de respiration sont matérialisés dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) en espace de nature ordinaire pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale*

Déclinaisons communales

- **Contenir l'urbanisation**, et en particulier entre les hameaux de manière à **valoriser les ouvertures paysagères** perceptibles depuis le rocher de Comboire

→ **La zone urbaine autour des hameaux anciens** est classée en **zone UD3** en cohérence avec la typo-morphologie de leur tissu bâti. Elle est classée en **zone UD4** en fonction de l'état de saturation du réseau d'eau potable

→ **Les limites stratégiques à l'urbanisation** figurant au SCoT de la GRéG sont matérialisées dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** en espace de nature ordinaire pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale.

→ En complément et en correspondance avec l'analyse paysagère, **les espaces paysagers de transition** sont matérialisées dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** également en espace de nature ordinaire

→ **Les espaces agricoles** sont classés en **zone agricole (A)**

- **Qualifier tous les espaces paysagers de transition** entre le tissu bâti et les espaces agricoles par leur protection ou la plantation d'éléments végétaux diversifiés

→ **Les espaces paysagers de transitions** sont matérialisés dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** en espace de nature ordinaire pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale

- **Lutter contre l'enfrichement** des terres agricoles de coteaux

→ Classement en **zone agricole (A)** des secteurs soumis à l'enfrichement

- Interdire la construction dans les parcs d'accompagnement des grandes demeures identifiés comme étant à préserver

→ **Les parcs d'accompagnement** sont matérialisés dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** pour garantir leur caractère inconstructible

- **Concilier les enjeux de production de logement et de préservation de l'intérêt patrimonial** résidant dans l'effet d'ensemble formé par les maisons de maîtres et leur parc d'accompagnement à **Furonnières**.

→ **Protections des demeures, de leur parc, allée cavalière, arbre isolé et murs** avec le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)**

→ **Intégration des grandes demeures et d'une partie protégée de leur parc** à la **zone UA3** qui couvre le **tissu bâti ancien du hameau**

→ **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP8)** encadre l'urbanisation des secteurs constructibles situés du côté de la rue Bayle Stendhal, notamment pour que leurs interfaces avec le secteur protégé puissent être traitées par des aménagements spécifiques et qualitatifs.

- **Veiller à l'évolution cohérente des cités ouvrières et quartiers de villas** (Chemin du Rif Talon, Ronzy, Coteau, Village de Fond Ratel, METAFRAM, Lesdiguières) à travers le rapport à la rue, la présence d'espaces verts, la cohérence architecturale ...

→ Classement en **zone UD3**

→ **Protection des ensembles homogènes** avec le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)**

Déclinaisons communales

- **Protéger et valoriser les parcs publics** des Pérouses et de la Bâtie, **ainsi que les alignements et boisements remarquables** comme l'allée de la Balme ou la lisière du massif d'Allières qui joue un rôle important dans le grand paysage
- Préserver tous les éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique qui constituent des **repères identitaires et culturels** (y compris les pierriers, bassins, fours ...)

Traduction réglementaire

- *Classement en **zone N** des parcs publics ouverts sur les espaces agricoles et naturels*
- *Protections ajustées pouvant aller jusqu'à l'EBC avec le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)***
- *Protection d'environ 280 éléments à l'échelle communale avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)*
 - *Patrimoine bâti : 40 éléments dont 34 avec une protection de niveau 2*
 - *Ensembles bâtis homogènes : 7 éléments*
 - *Parcs d'accompagnement : 5 éléments, tous avec une protection de niveau 2*
 - *Espaces paysagers : 38 éléments, dont le site naturel du Fort de Comboire avec une protection de niveau 2*
 - *Patrimoine de proximité : 57 éléments dont 2 pierriers avec une protection de niveau 2*
 - *Patrimoine végétal : 130 éléments dont 17 avec une protection de type EBC*



Ancienne allée d'apparat menant au château de la Balme, cet **alignement de près de 100 arbres plusieurs fois centenaires sur 440 mètres de long** est aussi un refuge pour nombre d'espèces cavernicoles trouvant ici des sites de nidification naturels ailleurs disparus.

Le site labellisé « Refuge LPO » est constitué de vieux arbres, composés majoritairement de marronniers, de tilleuls et d'érables, creusés de nombreuses cavités. Ces cavités issues d'attaques cryptogamiques (champignons) sur des cicatrices de l'arbre (mauvaise coupe, foudre, blessure...) ou de cavités creusées par des oiseaux (pics) vont permettre à un cortège riche de nombreuses autres espèces de s'installer.

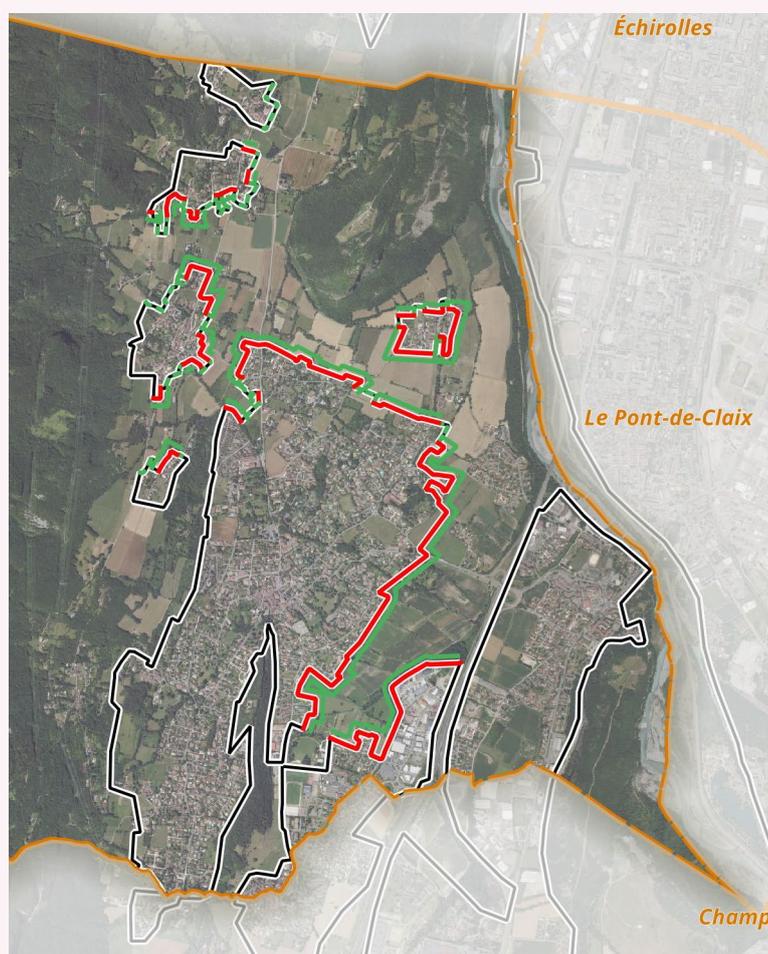
DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Claix, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble ont été délimitées dans l'objectif d'assurer une transition paysagère entre l'espace urbanisé et les espaces naturels et agricoles. Elles tiennent compte du bâti existant et de l'existence de certains éléments physiques permettant de les matérialiser sur le terrain (cheminements, haies, murs...).

À travers le règlement du patrimoine, ces espaces de transition aussi appelés « Espaces Verts Protégés » sont préservés.

Autour des hameaux, elles sont définies au plus près de l'enveloppe urbaine, en fonction des éléments du paysage existants ou à recréer. Elles tiennent compte des enjeux de développement autour du bourg et à Pont rouge et à ce titre ne coïncident pas toujours avec les zones urbaines.



- 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

INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

VALORISER LE RAPPORT À L'EAU ET A LA NATURE

Le piémont oriental du Vercors est caractérisé par un **réseau hydrographique dense constitué de torrents sujets à débordements et descendant du massif pour converger vers le Drac**. A son arrivée en plaine, il est souvent protégé par des digues et complété par un réseau de canaux et de chantournes qui drainent la plaine agricole et participent à la gestion des eaux pluviales.

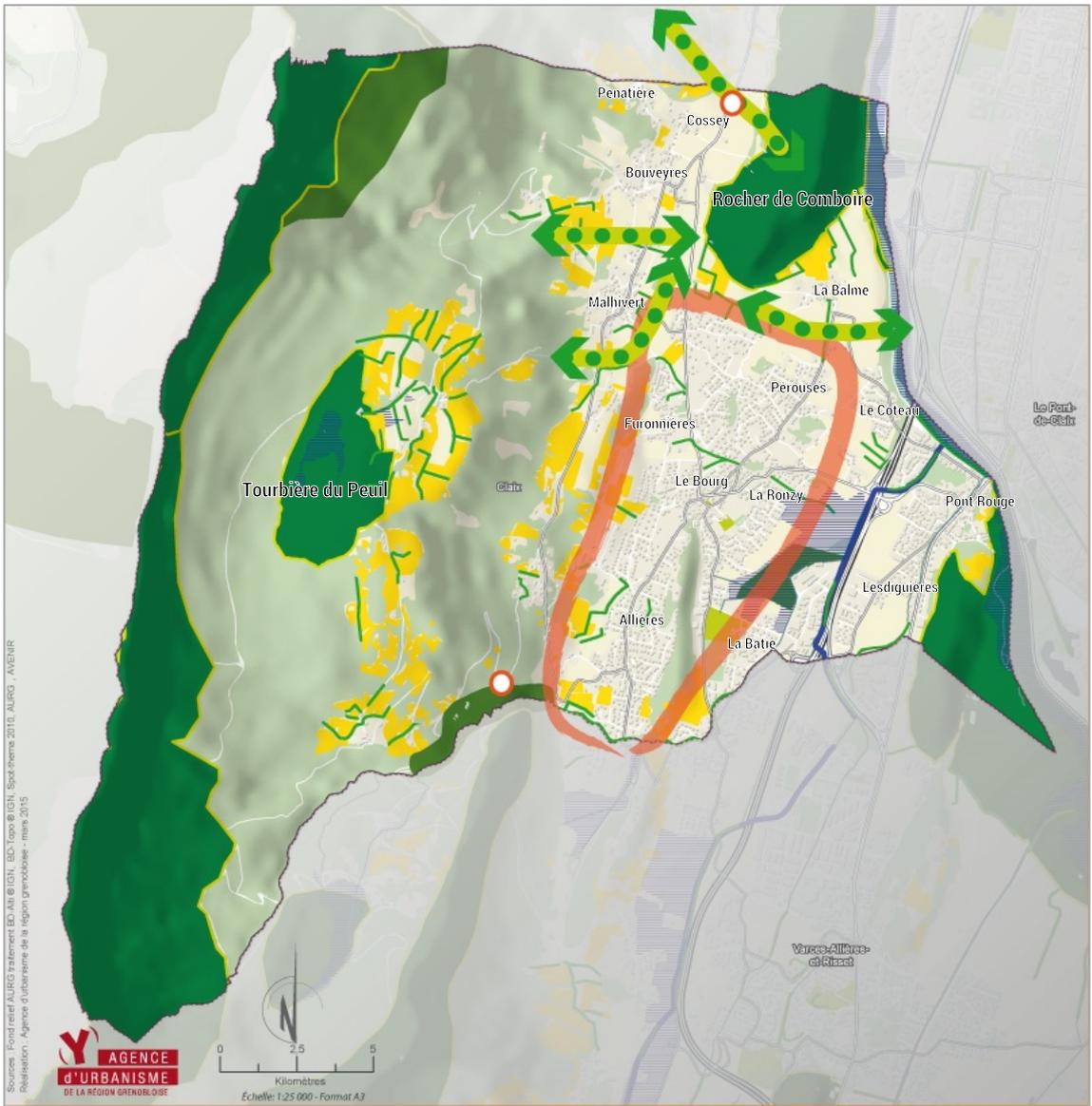
- **Le Lavanchon** est le principal affluent du Drac sur la commune. Il prend sa source sur la commune du Gua, au niveau des contreforts orientaux du Vercors. Le cours du ruisseau a été modifié sur Claix au moment de la réalisation de l'autoroute A480 : au lieu de passer à Pont-Rouge, il longe l'autoroute et se jette dans le Drac au niveau de Fond Ratel.
- **La Pissarde** marque la limite communale entre Claix et Varcès-Allières-et-Risset. Elle prend sa source dans le bois de la Pissarde, au-dessus du plateau Saint-Ange et se jette dans l'étang des Bauches avant de rejoindre le Lavanchon.
- **La Rubine** est un ruisseau très artificialisé alimenté par plusieurs sources du plateau du Peuil. Après avoir traversé plusieurs secteurs urbains, elle rejoint elle aussi l'étang des Bauches.
- **Le Rif Talon** est alimenté à partir de plusieurs sources localisées au pied de la Grande Roche Saint-Michel. Il traverse Malhivert, Furonières, la Chièze, avant de rejoindre la Pissarde.
- **La Suze** occupe, dans la plaine, l'ancien lit de la Pissarde. Elle traverse Pont-Rouge puis se jette dans le Drac.
- **Le ruisseau de Malhivert et le ruisseau de Bessat** sont deux petits affluents du Rif Talon ; ils prennent leur source au niveau du plateau du Peuil.
- **Le ruisseau de Pénatière** circule entre Claix et Seyssins, où il est rejoint par le ruisseau des Bouttonnières. Il s'agit d'un affluent direct du Drac.

Source de danger pour la population, ce réseau hydrographique qui vient rompre avec l'organisation territoriale nord-sud n'en demeure pas moins représentatif de l'identité clairoise. Parfois busé dès lors qu'il traverse le tissu bâti, sa mise en valeur pourrait renforcer la qualité du cadre de vie. Il participe au bon fonctionnement des **continuités écologiques** et ses écoulements constituent des **zones humides** qui participent à la trame verte et bleue métropolitaine.

La surface forestière joue un rôle multifonctionnel et représente une part significative du territoire. **Les coteaux secs ou pelouses sèches** présentent une flore à forte valeur écologique. **Entretien l'équilibre de ces espaces sur les coteaux et sur le plateau du Peuil** représente un enjeu fort pour le paysage et la biodiversité. Les outils de valorisation et de gestion des espaces naturels remarquables vont être complétés : après l'ENS de **la tourbière du Peuil**, un autre ENS va être créé sur **le rocher de Comboire**.

Le maintien d'une agriculture diversifiée sur le territoire est tout aussi important pour assurer l'équilibre sur les coteaux et l'entretien du paysage. Les espaces de plaine sont majoritairement destinés à des cultures céréalières alors que les espaces allant vers les coteaux sont de plus en plus destinés à du fourrage, de l'estive ou des prairies permanentes. Cela s'explique d'autant plus par le développement des activités bovine et équine.

Certaines pratiques de loisirs peuvent contraindre les activités agricoles (gênes sonores pour les troupeaux par exemple) mais sont aussi un atout permettant d'attirer une nouvelle clientèle accédant aux divers points de vente directe. De nombreux agriculteurs ont développé des activités annexes à leur activité de production agricole : accueil du public, transformation des produits, gîtes, vente directe... Ces activités entraînent de nouveaux questionnements sur l'évolution des bâtiments agricoles et sur le niveau de cadrage des changements de destination.



Sources : Fond relief AURG traitement BD ALBI @ IGN, BD Topo @ IGN, Spoutchems 2010, AURG - Avenir
Réalisation : Agence d'urbanisme de la région grenobloise - mars 2015

Y AGENCE
d'URBANISME
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

0 2.5 5
Kilomètres
Échelle: 1:25 000 - Format A3

Trame verte

Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire

- Réservoirs de biodiversité du SCoT, à protéger et dont la vocation naturelle est à affirmer
- Réservoirs de biodiversité complémentaires du SCoT, à reconnaître comme espaces de vigilance et de gestion
- Réservoirs de biodiversité identifiés par des inventaires locaux : les pelouses et coteaux secs du Vercors (CEN 38)

Espaces de nature ordinaire, supports des continuités écologiques

- Parcs et jardins, espaces relais de la biodiversité en ville (à compléter)
- Espaces naturels, agricoles et forestiers

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine, à préserver et/ou restaurer, identifiées par le SCoT
- Boisements linéaires (Spot Thema), continuités écologiques potentielles
- Vers un projet de ceinture verte traduisant les limites stratégiques et les corridors écologiques identifiés par le SCoT?

Trame bleue

- Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (CEN 38, 2010)
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD TOPO (permanents)

Éléments fragmentants, obstacles et points de conflit

- Espaces urbanisés
- Infrastructures de transport
- Point de conflit du REDI

Source : AURG 2015, document de travail

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
- Conforter les activités agricoles et sylvicoles
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- 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 ...
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Adapter la Métropole au changement climatique

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser la dimension environnementale et agricole du rocher de Comboire 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le fort et les espaces naturels et forestiers sont classés en zone naturelle, notamment la partie couverte par l'ENS</i> → <i>Les espaces agricoles situés dans le périmètre de l'ENS du rocher de Comboire sont classés en zone agricole stricte les préservant de toute construction</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver de toutes constructions les zones humides excepté pour l'entretien du milieu naturel 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Protections générales sur les zones humides avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la forêt qui joue un rôle multifonctionnel 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les espaces naturels et forestiers sont classés en zone naturelle (N)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir une agriculture diversifiée respectant les sols et l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les espaces agricoles sont classés en zone agricole (A)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les corridors écologiques reliant entre eux les quatre grands réservoirs de biodiversité : rocher de Comboire, tourbière du Peuil, berges du Drac et crêtes du Vercors 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone agricole ou naturelle</i> → <i>Protections avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et encourager l'entretien des pelouses sèches 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les pelouses sèches dont la préservation dépend souvent d'une activité agricole de pâturage sont classées préférentiellement en zone agricole</i> → <i>Les pelouses sèches de superficie réduite et situées dans la forêt sont classées en zone Naturelle</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les espaces naturels ordinaires ou remarquables jouant un rôle pour la biodiversité tel que les boisements, les haies, les ripisylves. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Protections avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)</i>

Déclinaisons communales

- Assurer des espaces paysagers de respiration dans le tissu bâti de manière à préserver les claixois du phénomène des îlots de chaleur

Traduction réglementaire

- Des **espaces paysagers de respiration** sont matérialisés dans le **plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)** en espace de nature ordinaire pour garantir leur caractère inconstructible et leur dominante végétale
- Les **tissus pavillonnaires sur les coteaux et autour des hameaux** dont l'évolution nécessite d'être particulièrement maîtrisée sont classés en **zone UD3** (60% de pleine terre garanti)



Le rocher de Comboire

Ce site formant promontoire sur les berges du Drac est remarquable par son caractère méridional. L'exposition ainsi que la nature calcaire des roches favorisent en effet les espèces dites thermophiles (qui recherchent la chaleur). Cette particularité est très nette en ce qui concerne les végétaux, mais on a observé également des insectes à affinités méridionales qui sont ici en limite nord de leur aire de répartition géographique. Les falaises du site sont, quant à elles, favorables à la nidification du Faucon pèlerin et au Grand-duc d'Europe. D'importants réseaux de galeries de mine abandonnées (autrefois destinés à alimenter une cimenterie) parcourent les tréfonds de la montagne. Plusieurs espèces de chauves-souris y ont été observées et des grilles ont été posées aux diverses entrées en vue d'assurer la tranquillité de leurs colonies.



La tourbière du Peuil

La tourbière du Peuil est située sous les crêtes orientales du Vercors, à une altitude de 966 m. Ce site est exceptionnel, puisqu'il s'agit d'une des seules tourbières du massif. Parmi les espèces végétales remarquables, on peut citer le Rossolis à feuilles rondes. De nombreux amphibiens viennent s'y reproduire au printemps et la forêt avoisinante joue à ce titre un rôle important dans le cycle de vie de ces espèces. Pour ce qui est des libellules, on note la présence d'espèces généralement situées à des altitudes bien supérieures. Le Sympétrum à ailes jaunes, rare en Isère, y est bien représenté. La tourbière du Peuil abrite même la plus belle population identifiée dans le département.

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

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

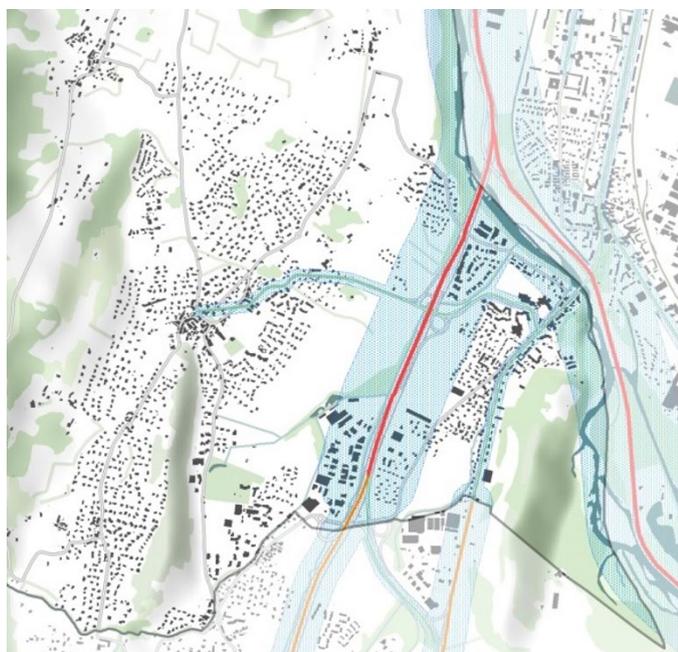
Les **six réseaux de distribution d'eau potable** de Claix (Malhivert, Furonnères, Garretière, Savoyères, Maison blanche, et Clots) sont alimentés par 5 réservoirs et 3 bâches de stockage d'une capacité totale de plus de 2 300 mètres cube après captage (type karstique) et traitement. Leur fonctionnement est correct avec des investissements réguliers de la collectivité pour améliorer son rendement et le mettre aux normes (remplacement des canalisations en amiante-ciment et des branchements au plomb par exemple). **Les secteurs alimentés par le réseau des Clots dont le fonctionnement est très tendu** et ne peut être secouru par un autre réseau compte-tenu de son altimétrie ne doivent pas se développer. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages nécessitent une attention particulière vis-à-vis des enjeux sanitaires. De plus, Claix est concernée par **les périmètres de protection des captages** du cœur métropolitain.

Une grande partie du territoire communal était impactée par **le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** de la plateforme chimique de Pont de Claix jusqu'à la réalisation de travaux de sécurité et l'application de nouvelles dispositions. Les dispositions de précaution sont toujours strictes de manière à ne pas augmenter la part de la population exposée au risque mais sont désormais limitées au **secteur de Pont Rouge**. Les risques technologiques sont également présents par le **transport de matières dangereuses** : la rupture d'une conduite d'hydrocarbures peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée.

Les nuisances sonores et la pollution atmosphérique sont principalement liées au trafic et aux activités économiques. Les systèmes de chauffage à foyer ouvert participent aux émissions de polluants atmosphériques qui se concentrent toutefois **autour des principaux axes routiers** (A480 et route de Seyssins). Le confortement urbain du centre bourg doit ainsi nécessairement s'accompagner d'une amélioration du niveau de desserte en transports en commun et l'implantation d'activités générant des nuisances doit être limitée à la zone d'activité des Bauches qui est éloignée des espaces résidentiels.

Voies classées
 — Route catégorie 2
 — Route catégorie 3
 — Route catégorie 4

Secteurs affectés par le bruit
 ● Bruit routier
 Tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).



Comme toutes les communes de la métropole, et en particulier vis-à-vis de son réseau hydrographique et de sa topographie, **Claix est soumise à des risques naturels** qui impliquent des mesures de précaution adaptées pour les nouvelles constructions. Les enjeux sont d'autant plus marqués que **le contexte naturel représente un potentiel aggravant** : la pluviométrie abondante et la topographie marquée du territoire communal assortie du contexte hydrogéologique et pédologique favorise l'apparition des phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols mais aussi d'éboulements. Dans la plaine de Pont Rouge, une vigilance sur le risque d'inondation vis-à-vis du Drac est de mise, en particulier à l'arrière de la digue Ridelet.

Rappel des orientations du PADD

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

Déclinaisons communales

- **Éviter les risques sanitaires aux abords des captages d'eau potable** dans la nappe du Drac et sur les contreforts du Vercors
- Limiter le développement des secteurs desservis par le réseau des Clots : hameaux de Penatière et Bouveyres
- **Prévenir la population exposée aux risques technologiques** liés à la plateforme chimique de Pont de Claix et au transport de matières dangereuses
- **Atténuer la vulnérabilité du territoire** vis-à-vis des risques naturels et entretenir les ruisseaux
- **Prendre en compte les contraintes liées au bruit dans la conception des opérations**, notamment celles situées autour de l'A480 (catégorie 2) et D269 et D1075 (catégorie 4), voies classées par arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes

Traduction réglementaire

- *Périmètres et dispositions de protection des captages dans le **plan de prévention des pollutions (B3)***
- *Classement en **zone naturelle ou agricole** des périmètres immédiat et rapproché*
- *La zone urbaine autour de ces hameaux anciens est classée en **zone UD4** ne permettant qu'une emprise au sol de 5%.*
- *Périmètres et dispositions de protection dans le **plan des risques anthropiques (B2)***
- *Périmètres et dispositions de protection dans le **plan des risques naturels (B1)***
- *Indications à suivre dans l'**OAP risques et résilience**, notamment sur les crues torrentielles qui sont difficilement prévisibles et peuvent impacter une part importante du tissu bâti (Rif talon...)*
- *Périmètres et dispositions dans les **annexes** du PLUi*

Déclinaisons communales

- Améliorer les conditions de tri et de recyclage des déchets dans le tissu pavillonnaire

Traduction réglementaire

Sur le plan des emplacements réservés (J) :

→ 9 emplacements réservés pour aire de présentation ordures ménagères

- Aubertie
- Bleuets
- allières/Jayères
- Cimentiers
- Beau Dunois
- Beau Dunois (2)
- Clos du Château
- Combe Cerisier / Chevillarde
- Combe Ollagnier

→ 2 emplacements réservés et une servitude de localisation pour aire de retournement et aire de présentation ordures ménagères

- Cimentiers
- Aubertie
- Romanet

- Améliorer la gestion de l'eau

→ 4 emplacements réservés sur le plan des emplacements réservés (J) :

- Captage d'eau potable à Jayères
- Déviation du Rif Talon
- Bassin de rétention (AFU)
- Bassin de rétention (Allières)

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	598,4
Zones naturelles	1 390,5
Zones urbaines	316,9
Zones à urbaniser indicées	11,2
Zones à urbaniser strictes	10,2



2

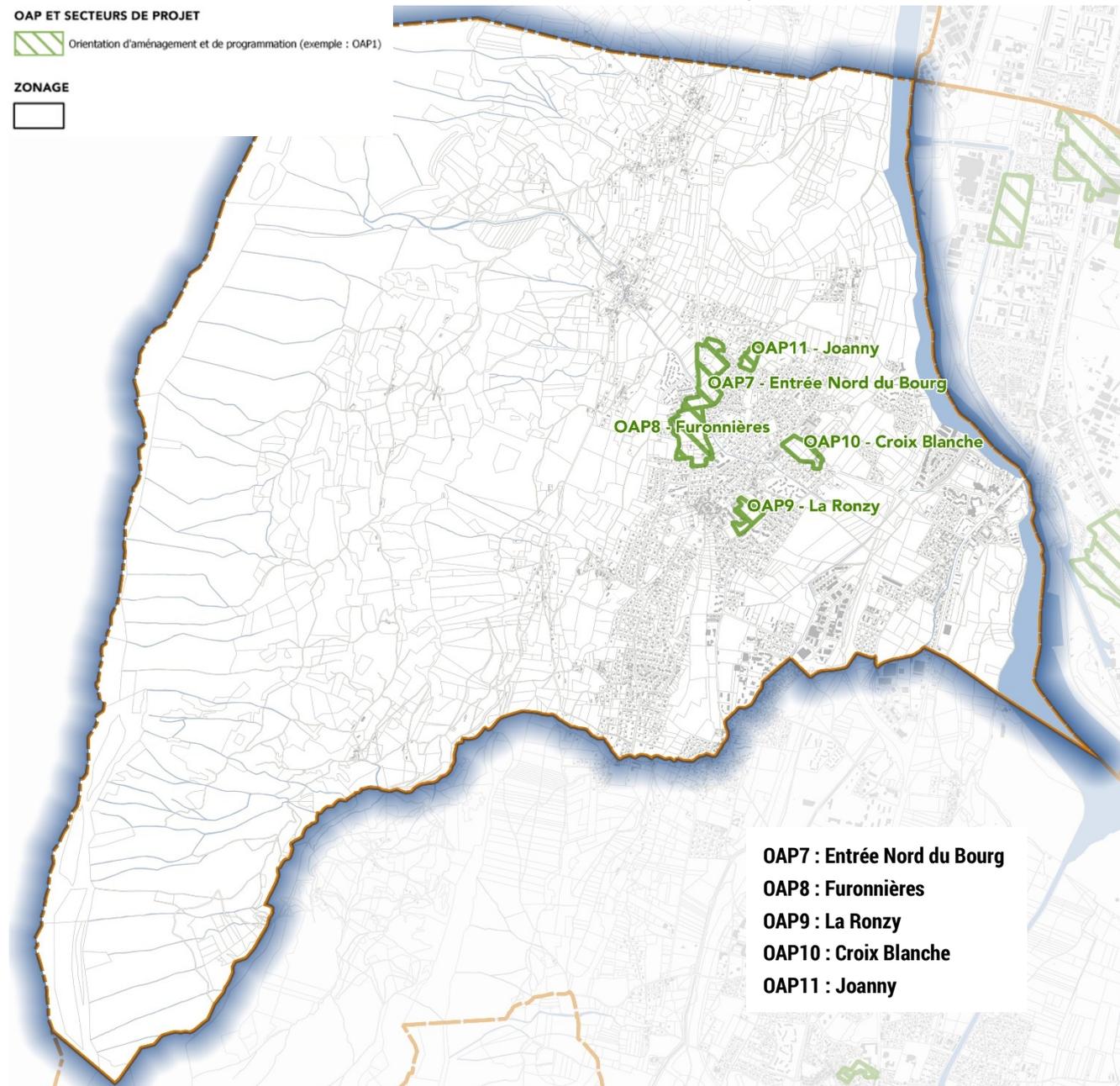
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Les secteurs « Entrée Nord du Bourg », « Croix Blanche », « Furonnières », « Joanny » et « La Ronzy » font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin que le développement de la ville entre en adéquation avec les multiples enjeux localisés (insertion paysagère, maillage viaire, gestion de l'eau...)

De par leur envergure, pour garantir la cohérence des aménagements et optimiser leur potentiel foncier, ces secteurs feront principalement l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

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

- Valoriser les qualités paysagères du lieu.
- Favoriser la résilience du site.
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°7 – ENTRÉE NORD DU BOURG



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

MOBILITES ET ESPACES PUBLICS

↔ AXE SECONDAIRE À CRÉER

↔ VOIE DE DESSERTE À CRÉER

↔ CHEMINEMENT PIÉTON À CRÉER

□ PRINCIPAL POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

□ POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

• STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

ESPACES CONSTRUCTIBLES

• ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES

• ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES

• FONCIER DÉJÀ OCCUPÉ (BÂTI EXISTANT, JARDINS, ...)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

■ ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER

■ RUISEAU DU RIF TALON

■ AMÉNAGEMENT PAYSAGER DE L'ESPACE DE DÉBOURDEMENT DU RUISEAU DU RIF TALON

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

■ MUR ANCIEN 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 5 ha, ce site offre un potentiel de construction de 220 logements environ, réparti en trois zones qui correspondent à des échéances de programmation différentes de par leur desserte et leur envergure.

L'aménagement de la zone centrale (AUD1) nécessite la réalisation d'équipements publics. Elle est structurante et la maîtrise de ses aménagements est un enjeu majeur pour valoriser l'entrée de ville, atténuer la vulnérabilité face aux aléas de crue torrentielle du Rif Talon, améliorer le maillage viaire et optimiser un foncier stratégique tout en préservant l'intimité des tissus bâtis environnants.

Les opérations à vocation résidentielle doivent contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

- > Il est donc nécessaire de prévoir une composition d'ensemble qui pourra être assurée par la réalisation de plusieurs opérations.
- > Une opération d'aménagement d'ensemble sur le cœur du site en entrée de ville est obligatoire pour optimiser le potentiel foncier et réaliser des aménagements adaptés aux enjeux localisés

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. → Zonage en UD2 afin de rendre possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines en assurant la transition avec le tissu bâti environnant des Pérouses de manière cohérente avec les projets qui sont déjà en cours de réflexion. → Zonage en AUD1 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. Ce zonage oblige toutefois la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à bien maîtriser l'ensemble des aménagements. → Secteurs de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2) → Protections avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)
--	--

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du lieu

Au niveau du secteur de projet, la diversité des essences végétales en limites de parcelles constitue une trame bocagère qui offre un refuge pour la biodiversité. Cette trame accompagne des espaces agricoles ouverts, qui préservent des vues sur le grand paysage. Depuis la rue Beyle Stendhal, une pente régulière vers l'Est offre notamment une vision remarquable de la chaîne de Belledonne.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur les qualités paysagères existantes afin de requalifier l'entrée de ville.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Valoriser les qualités paysagères du lieu ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une discontinuité rythmant les façades dans leur rapport à l'espace et une implantation du bâti garantissant une perméabilité visuelle pour les cônes de vue identifiés. → Des espaces verts paysagés d'une part afin d'assurer les transitions entre les futures constructions et l'environnement urbain existant, et d'autre part afin de valoriser l'entrée de ville par des ouvertures sur le grand paysage en lien avec l'implantation du bâti. → Les abords du Rif Talon seront traités dans un double objectif de valorisation paysagère et de sécurisation des accès pour son entretien. → Les espaces libres, en particulier ceux dégagés au niveau des cônes de vue identifiés pourront permettre d'assurer par des venelles plantées la porosité des opérations pour les piétons. → Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale. → Les murs identifiés seront mis en valeur et conservés à l'exception de l'emprise nécessaire à l'accès au site
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et les différentiels de hauteurs, les espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, les espaces verts tampons à qualifier ainsi que les murs anciens à préserver.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans les zones UD1 et AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → En complément le règlement écrit et graphique de la zone UD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage ». (Article 5.1) → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement..

Favoriser la résilience du site

Le ruisseau du Rif Talon et son débordement potentiel seront à prendre en considération dans l'opération future, en particulier au sud du secteur de projet, le long de la rue Beyle Stendhal. Des indications sont données sur les crues torrentielles qui sont difficilement prévisibles dans l'OAP risques et résilience.

- > Il est nécessaire que le futur aménagement réponde au besoin d'une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser la résilience du site »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions. → Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Un aménagement paysager de l'espace de débordement potentiel du Rif Talon pour limiter le ruissellement vers les quartiers aval. → Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'aménagement paysager de l'espace de débordement du ruisseau du Rif Talon.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément le règlement écrit et graphique de la zone UD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans les zones UD1 et AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité (F.1) ». (Article 5.1) → Les aléas auxquels le secteur de projet est soumis conditionnent les travaux d'aménagement. Les périmètres et dispositions de protection figurent dans le plan des risques naturels (B1).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

Le secteur de projet est traversé par la rue Beyle Stendhal (D106), un axe structurant à l'échelle de la commune puisqu'il la connecte à la ville de Seyssins au Nord et à celle de Varces Allières et Risset au Sud. Les logiques d'accès et de circulation internes à l'opération devront donc être réfléchies en lien avec cette voie, d'autant que le site est accessible en transports en commun grâce à deux arrêts de bus situés au niveau de la Départementale (Furonnières et Croix Roland).

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une voirie publique automobile secondaire « traversante » entre la rue Beyle Stendhal et la rue des Pérouses. → Une voirie publique automobile de desserte « traversante » entre cette nouvelle voirie secondaire et la rue du Beau Dunois. →
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 8 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET FURONNIÈRES

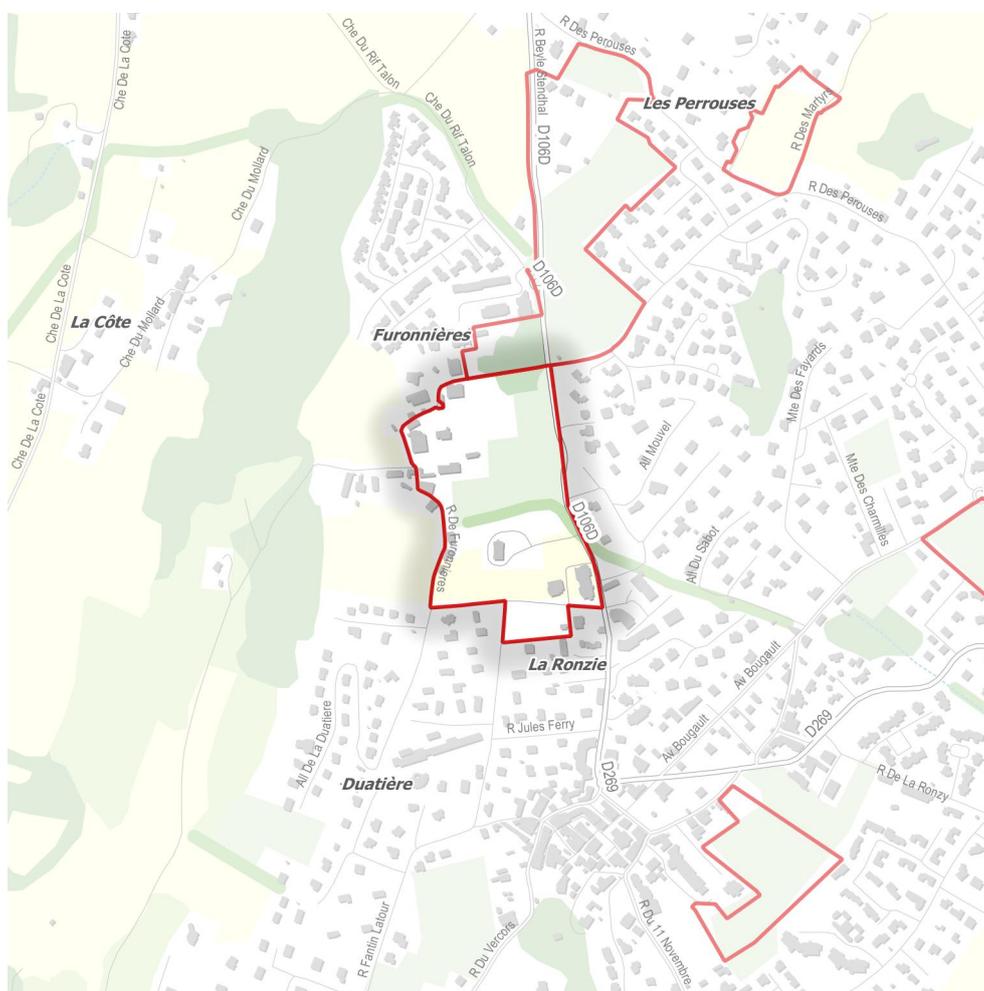
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à proximité du centre bourg, le secteur « Furonnières » constitue un tènement d'environ 5,7 ha au sein d'un ancien hameau reconnu pour son patrimoine bâti (murs en pierre, maisons de maître, jardins ...).

La centralité du site et la bonne desserte des transports en commun offrent des perspectives foncières intéressantes grâce à la vente des terrains autrefois utilisés comme parcs privés. Les aménagements de voirie devront cependant répondre aux difficultés de circulation déjà enregistrées afin de faciliter l'accès aux nouvelles opérations.

Les opérations doivent répondre aux objectifs de production et diversification de l'offre de logements sur la commune. Celle-ci doit ainsi accompagner la réalisation d'environ 125 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux avec une répartition équilibrée entre grands et petits logements.

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



Localisation du secteur « Furonnières » à Claix. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales.

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

- Valoriser les qualités paysagères du lieu.
- Favoriser la résilience du site.
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives.
- Accueillir un équipement scolaire.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°8 - FURONNIÈRES



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

MOBILITES ET ESPACES PUBLICS

- VOIE DE DESSERTÉ À CRÉER
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

ESPACES CONSTRUCTIBLES

- ZONE D'EQUIPEMENT
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- FONCIER DÉJÀ OCCUPÉ (BÂTI EXISTANT, JARDINS, ...)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ZONE RENDUE NON CONSTRUCTIBLE PAR SOUCI DE VALORISATION PATRIMONIALE
- ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER
- PARC EXISTANT A VALORISER
- INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES INTERFACES
- ALIGNEMENT D'ARBRES À VALORISER
- ARBRE À PRÉSERVER ET VALORISER
- GESTION ET VALORISATION DE LA SOURCE D'EAU À ASSURER
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- MUR ANCIEN À PRÉSERVER
- DOMAINE DE LA FEREDIE À RÉHABILITER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 5,7 ha, ce site dont une partie est inconstructible (plan du patrimoine) en lien avec le tissu ancien du hameau (zone UA3) offre un potentiel de construction d'environ 125 logements répartis dans deux types de zones (UD1 et AUD1). Le traitement paysager des franges entre ces espaces patrimoniaux et les nouvelles constructions est un enjeu majeur pour préserver l'identité des lieux et le cadre de vie. L'aménagement de la zone centrale (AUD1) nécessite la réalisation d'équipements publics notamment pour structurer les accès aux futures habitations et à l'école. Les zones UD1 peuvent être desservies directement depuis la voirie et les réseaux attenants qui sont suffisamment dimensionnés pour accueillir un accroissement de la population.

Ces opérations à vocation résidentielle doivent contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

- > Il est donc nécessaire de prévoir une composition d'ensemble qui s'appuie sur les qualités patrimoniales et qui pourra être assurée par la réalisation de plusieurs opérations.
- > Une opération d'aménagement d'ensemble sur le cœur du site est obligatoire pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UA3 en cohérence avec le tissu urbain environnant.
- Zonage en UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines.
- Zonage en AUD1 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. Ce zonage oblige toutefois la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site.
- **Secteur de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **40%** de logements locatifs sociaux dont **40%** de PLAI dès 3 logements ou 210m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)**
- Protections avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du lieu

Le secteur de projet présente de nombreuses qualités paysagères qui se déclinent sous différents aspects, à la fois écologiques et patrimoniaux. Les murs en pierre qui circonscrivent le secteur de projet, ainsi que plusieurs bâtiments, sont des éléments du patrimoine architectural à préserver pour leur caractère remarquable et évocateur de l'identité du lieu. Ce patrimoine bâti est également accompagné par d'anciens parcs privés, composés par des allées arboricoles et de nombreuses essences qui offrent un système végétal à valoriser.

Le site offre par ailleurs des vues remarquables sur le grand paysage, notamment depuis les parcs privés où la cime des arbres laisse émerger les chaînes de Belledonne et du Vercors.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame écologique existante afin de révéler et valoriser les qualités paysagères au niveau du secteur.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Valoriser les qualités paysagères du lieu ».



OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une discontinuité rythmant les façades dans leur rapport à l'espace et une implantation du bâti garantissant une perméabilité visuelle pour le cône de vue identifié depuis l'espace dédié à un éventuel équipement scolaire. → Des espaces verts paysagés d'une part afin d'assurer les transitions entre les espaces bâtis, et d'autre part afin d'afficher la volonté d'avoir un recul important des constructions sur la rue Beyle Stendhal. Sous réserve de traitement paysager adapté, ces espaces pourront être utilisés pour les parcs de stationnement en surface. → Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale. → Les espaces libres, en particulier ceux dégagés au niveau du cône de vue identifié pourront permettre d'assurer par des venelles plantées la porosité des opérations pour les piétons. → Les murs identifiés seront mis en valeur et conservés à l'exception des emprises nécessaires aux différents accès repérés → La source aujourd'hui canalisée sera valorisée par un traitement adapté sur l'espace tel qu'identifié sur le schéma. Cet aménagement ne compromettra pas les droits d'eau existants. → L'alignement d'arbres identifié sera dans la mesure du possible (largeur de voirie) conservé. L'arbre identifié sur le schéma sera conservé sur le site. → Un traitement paysager des interfaces avec l'ensemble patrimonial identifié sera effectué lors des opérations de construction et de voirie.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et les différentiels de hauteurs, les espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, le parc existant à valoriser, les lisières à traiter, ainsi que les différents éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger.

Règlement (écrit et graphique)

- En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans les zones UD1 et AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10m à l'égout et 13m au faîtage.
- En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans les zones UD1 et AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces végétalisées.
- Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage ». (Article 5.1)
- Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.
- En complément, les prescriptions relatives au patrimoine bâti, paysager et écologique prévoient :
 - La protection d'un arbre isolé et de boisements au titre de patrimoine végétal, en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC).
 - La protection d'une allée cavalière au titre d'espace paysager.
 - La protection des murs de clôture en pierre qui limitent le secteur de projet au titre de patrimoine de proximité de niveau 1.
 - La protection de la maison Stendhal au titre de patrimoine bâti de niveau 1.
 - La protection de deux bâtiments remarquables, à l'Ouest et au Sud du secteur de projet, au titre de patrimoine bâti de niveau 2.
 - La protection d'une partie des parcs d'accompagnement de niveau 2.

Favoriser la résilience du site

Situé dans la pente et à proximité du ruisseau du Rif Talon, le secteur de projet est soumis à un aléa de crues torrentielles qui nécessite que le projet soit conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements. La gestion de l'eau par infiltration ainsi que les écoulements d'eau de pluie et à partir de la source présente sur le site est un enjeu environnemental.

- > Il est nécessaire que le futur aménagement réponde au besoin d'une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser la résilience du site face aux risques »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions. → Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement d'une source d'eau dont la gestion et la valorisation doit être assurée.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans les zones UD1 et AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → Les aléas auxquels le secteur de projet est soumis conditionnent les travaux d'aménagement. Les périmètres et dispositions de protection figurent dans le plan des risques naturels (B1).



Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

La frange Est du secteur de projet est marquée par la rue Beyle Stendhal (D106), un axe structurant à l'échelle de la commune puisqu'il la connecte à la ville de Seyssins au Nord et à celle de Varcès-Allières-et-Risset au Sud.

Les logiques d'accès et de circulation internes à l'opération devront donc être réfléchies depuis cette voie, en lien avec l'étroite rue de Furonnières qui se situe au niveau de la frange Ouest et dessert aujourd'hui l'un des plus anciens hameaux de Clais.

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une voirie publique automobile secondaire « traversante » en forme de fourche entre la rue Beyle Stendhal (deux accès) et la rue de Furonnières tel qu'indiqué sur le schéma. → Les accès aux opérations se feront uniquement depuis les nouvelles voies créées, à l'exception de l'opération au nord du site dont l'accès se fera en impasse depuis un piquage sur la rue Beyle Stendhal (murs à préserver, topologie). → Des cheminements piétons publics lisibles et fonctionnels (largeur de 1,4m min, sans obstacle et avec revêtement roulant), principalement le long des voiries notamment afin d'assurer des itinéraires sécurisés, accessibles et éclairés vers les écoles et les arrêts de Transports en Commun. → Des voies de desserte en impasse traitées comme des « zones de rencontre » (sans trottoirs, largeur max 4,5m) avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant et les principes de desserte à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit 1 Emplacement Réservé (ER) pour la création d'une voie publique depuis la rue de Furonnières.

Accueillir un équipement scolaire

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, la programmation de nouveaux logements doit être complétée par la construction d'un nouvel équipement scolaire (déménagement de l'école privée de Saint-Pierre).

- > Il est nécessaire de prévoir les conditions d'intégration d'un équipement scolaire au sein de l'opération.
- > L'OAP expose les conditions permettant « d'accueillir un équipement scolaire ».

OAP	<i>Écrit</i>	→ <i>L'intégration dans l'opération d'un équipement scolaire est possible uniquement si les conditions de sécurité relatives à l'accès à l'équipement sont réunies en amont de la scolarisation des élèves. Les aménagements de voirie devront nécessairement permettre à terme le maillage viaire indiqué sur le plan.</i>
	<i>Graphique</i>	→ <i>Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié de l'équipement scolaire.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		→ <i>En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas en zone AUD1 de dispositions spécifiques.</i>

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- 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 « La Ronzy » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités paysagères du lieu
- Favoriser la résilience du site avec une gestion intégrée de l'eau
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°9 – LA RONZY



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- | | |
|--|--|
| <p>MOBILITÉS ET ESPACES PUBLICS</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ VOIE DE DESSERTE À CRÉER ↔ CHEMINEMENTS ACTIFS À CRÉER POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER | <p>CADRE BÂTI ET PAYSAGER</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS PARC PUBLIC À VALORISER ●●● ALIGNEMENT D'ARBRES À VALORISER LISIÈRE VÉGÉTALISÉE À TRAITER ● ARBRE REMARQUABLE ● POINT D'EAU À VALORISER → GESTION ET VALORISATION DE LA SOURCE D'EAU À ASSURER A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR |
|--|--|

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 2 ha, ce site offre un potentiel de construction de 90 logements environ. L'urbanisation de ce secteur nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (AUD1) intégrant l'aménagement et la requalification des voies d'accès ainsi que le transfert de foncier de manière à optimiser la production de logements et préserver le patrimoine végétal remarquable en lien avec le chemin de l'eau. Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

- > Il est donc nécessaire de prévoir une composition d'ensemble qui s'appuie sur les qualités patrimoniales et topographiques du site
- > Une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire pour optimiser le potentiel foncier et créer un parc public patrimonial

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD1 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. Ce zonage oblige toutefois la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site. → Secteurs de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2)
--	--

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du lieu

Un espace boisé de qualité, composé de différentes essences arboricoles, et le passage d'un ruisseau constituent un cadre paysager à valoriser dans le cadre de l'aménagement. Le secteur de projet profite par ailleurs d'une exposition Sud/Sud-Est privilégiée, qui représente une configuration d'autant plus favorable que la pente régulière (12% environ) préserve des cônes de vue sur la chaîne de Belledonne.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame écologique et paysagère existante afin préserver des espaces de nature de qualité au sein du secteur de projet.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Valoriser les qualités paysagères du lieu ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une opération de logements en situation de lisière de parc. → Une morphologie discontinue de bâtis de logements collectifs limitant l'effet de masque visuel vis-à-vis des zones pavillonnaires existantes (discontinuité du bâti et perméabilité visuelle). → La conservation et la valorisation d'un parc paysagé accessible pour tous. → Un espace de détente public au cœur de l'opération et du parc. → Des espaces tampons verts paysagés afin d'assurer les transitions entre les futures constructions et l'environnement urbain existant → Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale. → La gestion de la source et du cours d'eau, situé le long de la limite nord-est du secteur de l'OAP, comme élément de valorisation du parc.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, le parc public à valoriser, les essences d'arbres à préserver et valoriser, ainsi que les lisières à traiter.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10m à l'égout et 13m au faîtage. → En complément, les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → En complément, le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement. → En complément, les prescriptions relatives au patrimoine bâti, paysager et écologique prévoient la protection d'un bassin au titre d'élément de proximité de niveau 1. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit 1 Emplacement Réservé (ER) pour la création d'un parc public.

Favoriser la résilience du site

De par sa situation en aval du centre ancien très minéralisé, l'infiltration des eaux de pluie sur le secteur de projet est un enjeu environnemental majeur. L'écoulement d'une source qui provient du bassin en haut du parc patrimonial doit pouvoir être géré et valorisé par un système paysager.

- > Il est nécessaire que le futur aménagement réponde au besoin d'une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser la résilience du site »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions. → Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique la source d'eau dont la gestion et la valorisation doit être assurée.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → Les aléas auxquels le secteur de projet est soumis conditionnent les travaux d'aménagement. Les périmètres et dispositions de protection figurent dans le plan des risques naturels (B1).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

Le secteur de projet se situe à l'est du centre historique de Claix. Il bénéficie d'une grande accessibilité (autoroutes, voies principales menant au centre-bourg, ...) mais connaît aussi les difficultés qui y sont associées (circulation dense aux heures de pointe, dessertes locales en impasses ou sans logique de réseau viaire, ...). L'aménagement à venir offre donc une opportunité pour requalifier le réseau viaire environnant, en particulier les espaces piétons qui sont aujourd'hui mal définis (passage dangereux, absence d'espace piéton...).

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Créer les conditions d'une desserte routière en s'appuyant sur les voiries existantes : impasse du 18 juin 1940 et allée du Souvenir Français. → Anticiper et prendre en compte les conditions d'accès et de fonctionnement des équipements publics existants, en visant une amélioration de mixité des usages. → Des cheminements piétons publics lisibles et fonctionnels (largeur de 1,4m min, sans obstacle et avec revêtement roulant), principalement le long des voiries notamment afin d'assurer des itinéraires sécurisés, accessibles et éclairés vers les écoles et les arrêts de Transports en Commun. → Des voies de desserte en impasse traitées comme des « zones de rencontre » (sans trottoirs, largeur max 4,5m) avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 10 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CROIX BLANCHE

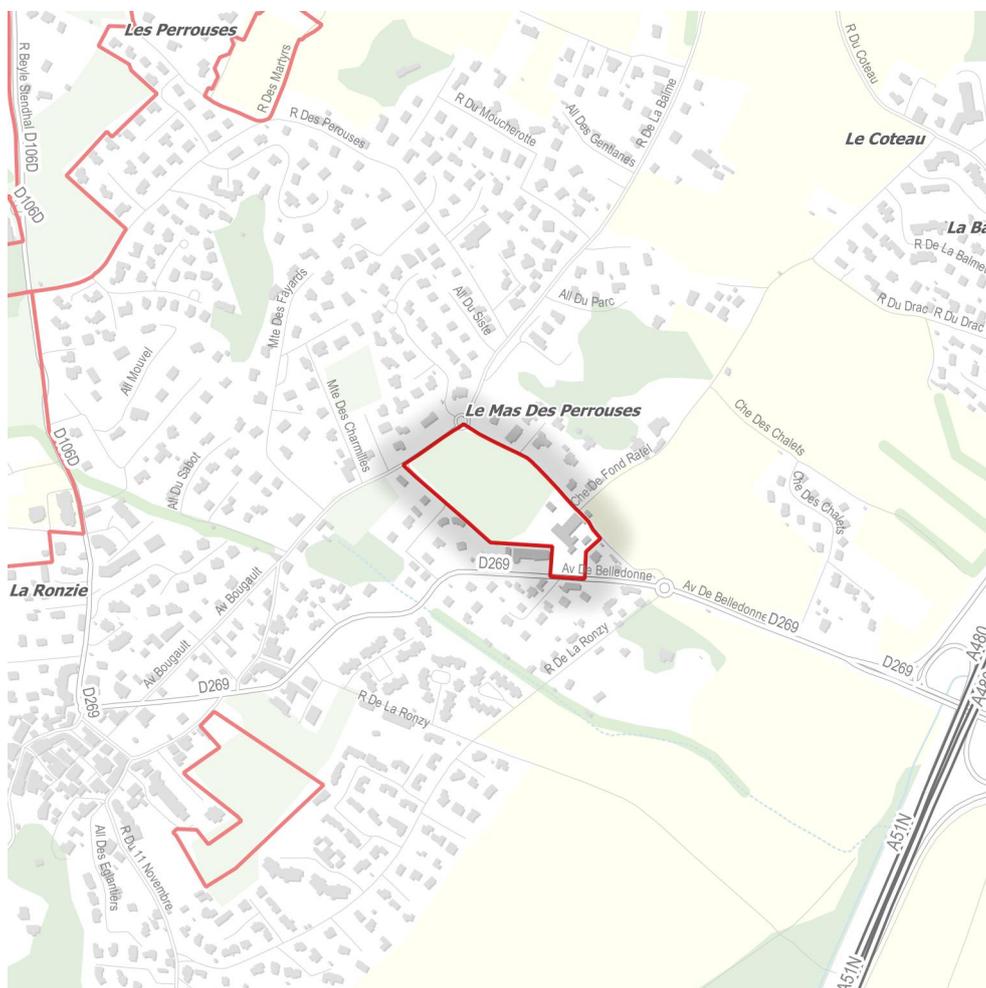
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune de Claix, le secteur « Croix Blanche » représente un tènement d'environ 2,2 ha proche du futur parc public communal du « Mas des Pérouses » et d'une zone en réserve foncière destinée à de futurs besoins scolaires.

En raison de sa localisation, l'aménagement de ce site doit permettre d'assurer un lien fonctionnel piétons et cycles entre le centre bourg et Pont rouge.

L'opération doit répondre aux objectifs de production et diversification de l'offre de logements sur la commune. Celle-ci doit ainsi accompagner la réalisation de 100 logements environ, dont 40% de logements locatifs sociaux avec une répartition équilibrée entre grands et petits logements.

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



Localisation du secteur « Croix Blanche » à Claix. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- 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 « Croix Blanche » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités paysagères du lieu
- Favoriser la résilience du site face au risque d'inondation
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°10 - CROIX BLANCHE



ORIENTATIONS

- | | |
|--|--|
| <p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> | |
| <p>MOBILITES ET ESPACES PUBLICS</p> | |
| <p>↔ VOIE DE DESSERTE À CRÉER</p> | <p>●●● ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES</p> |
| <p>→ CHEMINEMENTS ACTIFS À CRÉER</p> | <p>●●● ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES</p> |
| <p>□ POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT</p> | <p>●●● FONCIER DÉJÀ OCCUPÉ</p> |
| | <p>■ ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER</p> |
| | <p>■ ESPACE COMMUN DE DÉTENTE À CRÉER</p> |
| | <p>A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR</p> |

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 2,2 ha, ce site offre un potentiel de construction de 100 logements environ. L'urbanisation de ce secteur nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (AUD1) intégrant l'aménagement de voiries et de pistes douces favorisant la circulation des piétons et cycles ainsi que la requalification de l'avenue qui longe le site dans une logique de résilience de manière à atténuer l'aléa moyen présent sur l'ensemble du site.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25 % de logements sociaux à l'échelle de la commune.

- > Il est donc nécessaire de prévoir une composition d'ensemble qui s'appuie sur les qualités paysagères et topographiques du site
- > Une opération d'aménagement d'ensemble sur le tènement principal est obligatoire pour optimiser le potentiel foncier et réaliser des aménagements de voirie adaptés aux contraintes d'écoulement de l'eau

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD1 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. Ce zonage oblige toutefois la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site.
- Secteurs de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2)

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du lieu

En légère pente, le secteur de projet constitue un large espace ouvert qui offre des vues remarquables sur grand paysage, notamment sur le Moucherotte côté Vercors. La bonne intégration du projet nécessitera en l'occurrence des formes urbaines et architecturales permettant de préserver ces cônes de vues, depuis les abords du site comme depuis l'intérieur de l'opération.

- > Il est nécessaire que l'aménagement à venir permette de valoriser les qualités paysagères du lieu, en préservant notamment des ouvertures sur le grand paysage.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Valoriser les qualités paysagères du lieu ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une opération à penser comme un « parc habité » avec des constructions bioclimatiques. → Une discontinuité rythmant les façades dans leur rapport à l'espace et une implantation du bâti garantissant une perméabilité visuelle pour les cônes de vue identifiés. → Des espaces verts paysagés afin d'assurer les transitions entre les futures constructions et l'environnement urbain existant. → Un espace commun de détente au cœur de l'opération. → Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et les différentiels de hauteur attendus, les percées visuelles à maintenir, les espaces verts tampons à qualifier, ainsi que l'espace commun de détente à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10m à l'égout et 13m au faîtage. → En complément, les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → En complément, le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

Favoriser la résilience du site

Situé à proximité du ruisseau du Rif Talon, le secteur de projet est soumis à un aléa de crues torrentielles qui nécessite que le projet soit conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements. Des indications sont données sur les crues torrentielles qui sont difficilement prévisibles dans l'OAP risques et résilience.

- > Il est nécessaire que le futur aménagement réponde au besoin d'une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser la résilience du site face aux risques d'inondation »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions. → Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → Les aléas auxquels le secteur de projet est soumis conditionnent les travaux d'aménagement. Les périmètres et dispositions de protection figurent dans le plan des risques naturels (B1).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

Le secteur de projet est délimité au niveau de ses franges Nord-Est et Nord-Ouest par la Montée de la croix Blanche et l'avenue Bougault, et au niveau de la frange Sud par l'avenue de Belledonne. Suffisamment dimensionnées pour accueillir la programmation de nouveaux logements, ces voies limitrophes participent au réseau de cheminements actifs de la commune.

Dans le cadre de l'opération, les logiques d'accès et de circulations actives devront donc être réfléchies en lien avec ces voies, d'autant que le site est accessible en transport en commun grâce à un arrêt de bus se trouvant au croisement de la Montée de la Croix Blanche et de l'avenue de Belledonne.

- > **Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant de « Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives »**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une voirie automobile qui permettra la desserte du site depuis la montée de la Croix Blanche. → Des piquages de dessertes secondaires organisés au niveau de cette nouvelle voirie, à l'exception de la desserte du bâti au nord du site. Ce dernier se fera depuis le piquage préexistant sur l'avenue Bougault afin de préserver le cœur de l'opération de toute circulation motorisée. → Des cheminements piétons publics lisibles et fonctionnels (largeur de 1,4m min, sans obstacle et avec revêtement roulant), principalement le long des voiries notamment afin d'assurer des itinéraires sécurisés, accessibles et éclairés vers les écoles et les arrêts de Transports en Commun. → Des voies de desserte en impasse traitées comme des « zones de rencontre » (sans trottoirs, largeur max 4,5m) avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs à créer.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit 2 Emplacements Réservés (ER) pour la création de voies publiques.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 11 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET JOANNY

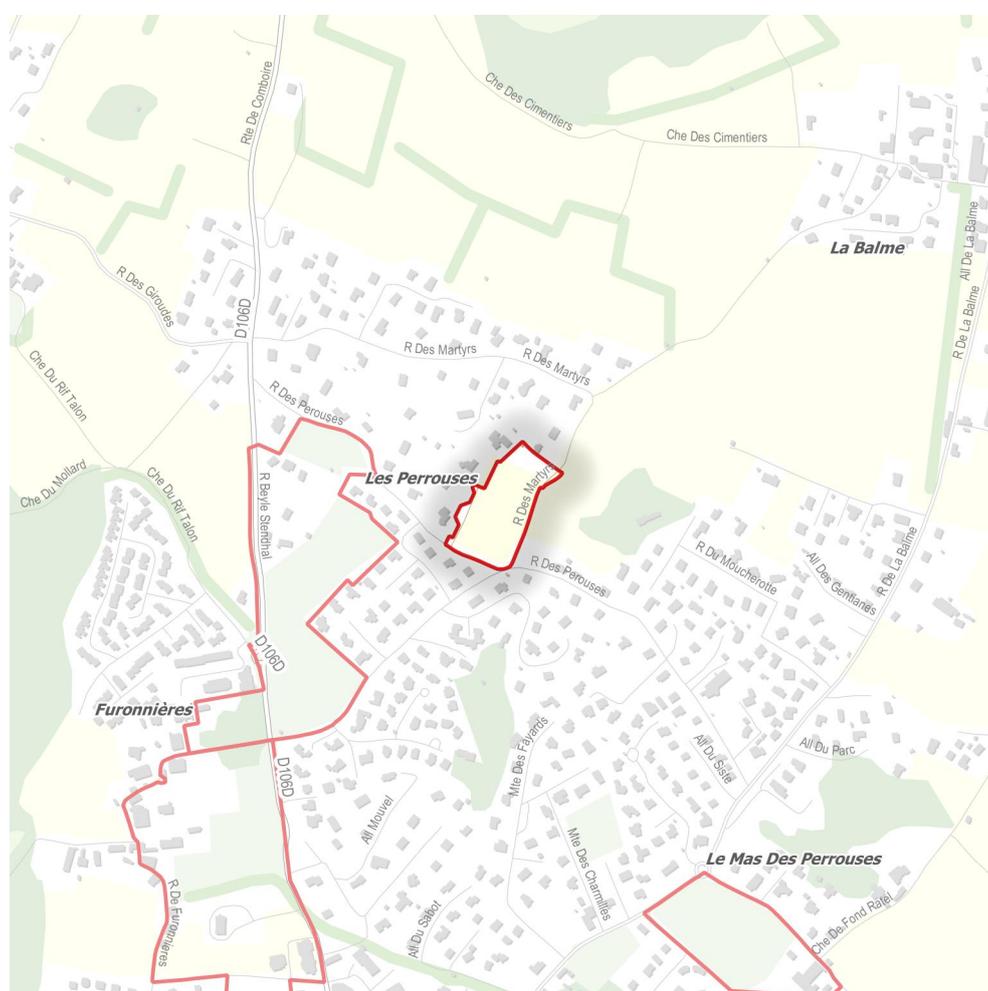
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en extension nord du bourg, au croisement de la rue des Pérouses et de la rue des Martyrs, le secteur « Joanny » constitue un tènement d'environ 1 ha, à proximité d'un espace de bocages pâturés classé aujourd'hui en zone AU.

En raison de la localisation du site, les formes bâties doivent permettre d'assurer au mieux la transition entre le tissu pavillonnaire et les futures constructions. À cela s'ajoute la question de la tenure foncière puisque la requalification et rétrocession d'une partie de l'impasse Joanny sera nécessaire pour la réalisation de ce projet.

L'opération doit répondre aux objectifs de production et diversification de l'offre de logements sur la commune. Celle-ci doit ainsi accompagner la réalisation de 50 logements environ, dont 35 % de logements locatifs sociaux avec une répartition équilibrée entre grands et petits logements.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques – paysages et biodiversité, qualité de l'air et risques et résilience. Le projet d'aménagement devra donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP thématiques.



Localisation du secteur « Joanny » à Claix. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- 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 « Joanny » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités paysagères du lieu.
- Favoriser la résilience du site.
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°11 - JOANNY



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- MOBILITES ET ESPACES PUBLICS**
 - ⇔ VOIE DE DESSERTE À REQUALIFIER
 - ⇔ VOIE DE DESSERTE À CRÉER
 - POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- ESPACES CONSTRUCTIBLES**
 - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
 - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
 - BOCAGE À PRÉSERVER
 - A** PERMÉABILITÉ VISUELLE ET DISCONTINUITÉ DU BÂTI

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Bénéficiant d'une exposition idéale en légère pente, et d'une surface d'environ 1 ha, ce site offre un potentiel de construction de 50 logements environ répartis en deux zones. La partie nord (UD2) est constituée de deux parcelles en limite du tissu pavillonnaire. Elle est séparée du principal tènement par une haie bocagère protégée sur un pierrier. L'urbanisation de ce tènement principal nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (AUD1) avec la reprise de la voirie en impasse pour optimiser le gisement foncier et limiter les piquages directs sur les voies publiques.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

- > Il est donc nécessaire de prévoir une composition d'ensemble qui s'appuie sur les qualités patrimoniales et topographiques du site
- > Une opération d'aménagement d'ensemble sur le tènement principal est obligatoire pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant. → Zonage en AUD1 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin d'inscrire le site dans une dynamique de production rendant possible la mixité sociale et la mixité des formes urbaines. Ce zonage oblige toutefois la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements de voirie adaptés à la configuration du site. → Secteurs de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2) → Protections avec le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)
--	---

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du lieu

Au niveau du secteur de projet, la diversité des essences végétales en limites de parcelles constitue une trame bocagère qui offre un refuge pour la biodiversité. Cette trame accompagne des espaces ouverts, qui préservent des vues sur le grand paysage. Le terrain, en pente régulière depuis l'allée Joanny jusqu'à la rue des Martyrs, permet ainsi des vues dégagées sur le grand paysage, notamment la chaîne de Belledonne à l'Est.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame écologique existante afin de révéler et valoriser les qualités paysagères au niveau du secteur.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Valoriser les qualités paysagères du lieu ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une discontinuité rythmant les façades dans leur rapport à l'espace et une implantation du bâti garantissant une perméabilité visuelle pour le cône de vue identifié depuis l'espace dédié à un éventuel équipement scolaire. → Des espaces verts paysagés d'une part afin d'assurer les transitions entre les espaces bâtis, et d'autre part afin d'afficher la volonté d'avoir un recul important des constructions sur la rue Beyle Stendhal. Sous réserve de traitement paysager adapté, ces espaces pourront être utilisés pour les parcs de stationnement en surface. → Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et les différentiels de hauteur attendus, les percées visuelles à maintenir, ainsi que le bocage à préserver.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UD2, au moins 35% de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40 % de surfaces végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10 m à l'égout et 13 m au faîtage. → En complément, les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → En complément, le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement. → En complément, les prescriptions relatives au patrimoine bâti, paysager et écologique prévoient la protection de la haie bocagère au titre de patrimoine végétal.

Favoriser la résilience du site

Situé en légère pente en amont de l'urbanisation et de par le réseau hydrographique dense de la commune, le secteur de projet est soumis à un aléa faible de crues torrentielles qui nécessite que le projet soit conçu de manière à absorber les écoulements d'eau sur le site.

- > Il est nécessaire que le futur aménagement réponde au besoin d'une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser la résilience du site ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions. → Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP n'indique rien de spécifique à ce sujet.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UD2, au moins 35% de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1 au moins 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40 % de surfaces végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysages et biodiversité ». (Article 5.1) → Les aléas auxquels le secteur de projet est soumis conditionnent les travaux d'aménagement. Les périmètres et dispositions de protection figurent dans le plan des risques naturels (B1).

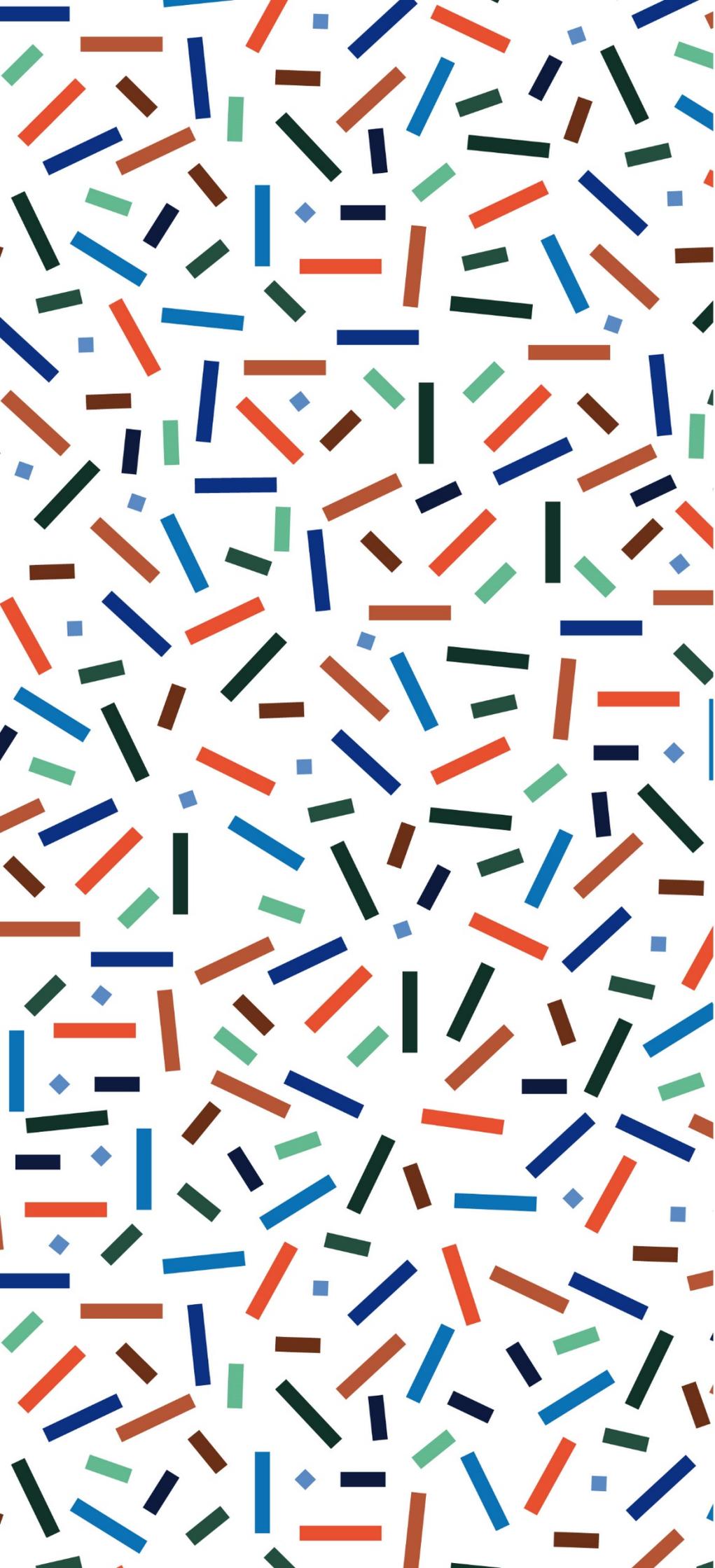
Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

Le secteur de projet se situe à l'entrée Nord de Claix, à proximité de la route de Comboire, principal axe traversant de la commune, à partir duquel la rue des Martyrs et la rue des Pérouses permettent de rejoindre le site. Les logiques d'accès et de circulation internes à l'opération en lien avec ces deux voies qui marquent les franges Sud et Est du secteur doivent permettre d'optimiser le potentiel foncier et limiter les piquages sur voie publique.

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment le réseau de cheminements actifs.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une voirie de desserte automobile « traversante » entre la rue des Martyrs et la rue des Pérouses, à partir de la requalification de l'impasse Joanny. → Des piquages de desserte uniquement sur cette nouvelle voirie, à l'exception de la desserte du bâti au nord du site (2 parcelles) qui se fera depuis le piquage préexistant sur la rue des Martyrs afin de préserver un espace vert tampon au sein de l'opération, aujourd'hui constitué d'un pierrier et de haies. → Des cheminements piétons publics lisibles et fonctionnels (largeur de 1,4m min, sans obstacle et avec revêtement roulant), principalement le long des voiries notamment afin d'assurer des itinéraires sécurisés, accessibles et éclairés vers les écoles et les arrêts de Transports en Commun. → Des voies de desserte en impasse traitées comme des « zones de rencontre » (sans trottoirs, largeur max 4,5 m) avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant et les principes de desserte interne.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.





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