



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE DOMÈNE



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.

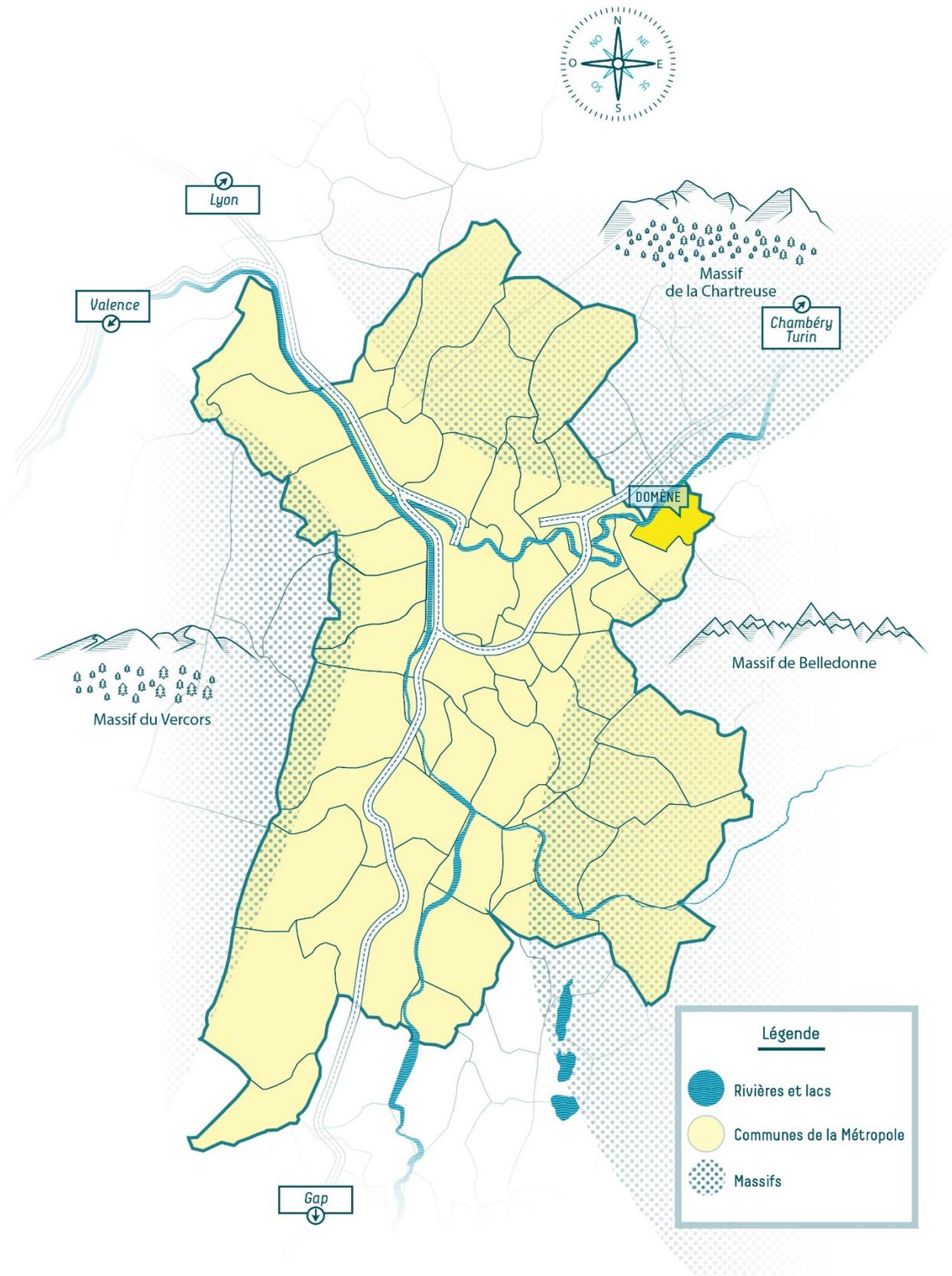
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 6 739 Doménois
Superficie : 540 hectares
Densité : 1 248 hab./km²
Altitude : 237 m à 513 m

Pôle d'appui de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	8
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	21
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	26
 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	28
INTRODUCTION GÉNÉRALE	29
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°12 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PÂQUERETTE »	30
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°13 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BAS DE VERSANT »	37
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°14 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BRASSIERES »	45

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

PRÉSERVER LES FORMES D'AGRICULTURE DANS LEUR DIVERSITÉ

Dans la plaine à forte valeur agronomique, les espaces à vocation agricole ceignent la ville de Domène. Ces espaces de plaine sont réservés à l'agriculture et sont pour la plupart inconstructibles du fait des risques naturels ou pour des raisons paysagères. Ils se situent à proximité de l'Isère et le long du canal de la Chantourne et en entrée de ville. Sur les replats des bas de versant de Belledonne, les clairières de la Moulinière et de Beauregard sont réservées à l'agriculture pour des activités essentiellement d'élevage. Le site de Beauregard est visible dès l'entrée de ville de Domène et comporte des enjeux de préservation de pelouses sèches, pour des raisons écologiques et paysagères.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- 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

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les activités agricoles dans la plaine et sur les coteaux 	→ <i>Classement en A de tous les sites agricoles</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le grand paysage et prévenir les conflits d'usage des secteurs agricoles visibles de loin (Beauregard), ou situés à proximité immédiate des habitations et de la voie de contournement 	→ <i>Classement en As du site Beauregard et des espaces agricoles compris entre la voie de contournement et les espaces urbanisés de la commune</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir la dynamique de développement des deux sièges d'exploitation identifiés : l'exploitation Planchu sur le site de la Moulinière, et le centre équestre Roche dans la plaine, dont une partie des installations est sur Murianette. 	→ <i>Classement en A des deux sièges d'exploitation</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les espaces forestiers sur les coteaux et le long de l'Isère 	→ <i>Classement N des espaces forestiers et des berges de l'Isère</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères 	→ <i>Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « Plaine agricole », « Montagne pastorale » et « Versant boisé » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »</i>

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

Commune périurbaine de plaine avec un fort passé industriel, Domène présente un centre-ville qui concentre les équipements, des commerces et services, ainsi que des zones d'activités économiques qui contribuent à l'animation de la vie locale et au rayonnement auprès des communes voisines.

Depuis de nombreuses années, la commune a œuvré au maintien du tissu commercial de son centre-ville, notamment par des réhabilitations urbaines lourdes et sur le plan des espaces publics. Par ailleurs, la commune a engagé des projets de renouvellement urbain sur les anciens sites économiques en reconversion, ce qui lui a permis d'augmenter et de diversifier la population et le parc de logements tout en limitant l'étalement urbain.

Afin de maintenir son rôle de pôle d'appui défini par le SCoT et son rôle dans le polycentrisme de la métropole, cette stratégie est poursuivie. Il s'agit donc de **préserver et de renforcer l'offre commerciale de proximité du centre-ville et de prioriser le développement sur les sites de projets stratégiques** tout en réduisant la consommation d'espace.

PRÉSERVER ET RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville offre de nombreux commerces de proximité, renforcés par des projets réalisés ou à venir de réhabilitation urbaine et d'espaces publics, sur la place Stalingrad et la rue Jean Jaurès. Ce tissu commercial et l'aménagement des espaces publics redonnent une place aux piétons et aux cycles et contribuent à la qualité de vie et au renforcement de l'activité commerciale de Domène. Le centre-ville bénéficie de mesures spécifiques visant à maintenir ses fonctions et qualités urbaines. Par ailleurs, des pôles secondaires sont à conforter en entrée de ville à proximité de Murianette, à proximité du Collège de la Moulinière et dans la zone industrielle.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales
- Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole
- Structurer les territoires périurbains, ruraux et montagnards afin de valoriser la qualité du cadre de vie
- Conforter en priorité le commerce de proximité dans les centralités de proximité
- Encadrer l'implantation des commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives

Déclinaisons communales

- Permettre l'implantation d'activités artisanales et d'activités accueillant une clientèle dans un secteur correspondant à l'Espace Préférentiel de Développement défini par le SCoT (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- **Préserver et renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville de Domène** et conforter sa place dans l'armature commerciale (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- Conserver la vocation commerciale et de services du centre-ville et exclusivement commerciale de la rue Jean Jaurès (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- Permettre et conserver une activité commerciale de proximité et de services à proximité de l'entrée de ville de Domène à l'angle du chemin des Carrières et de la route de Grenoble (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- Permettre une activité commerciale et de services de proximité répondant aux besoins des usagers de la zone industrielle (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)

Traduction réglementaire

- *L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale ; **délimitation de l'Espace de Développement Commercial (EDC) élargi à la majeure partie des espaces urbains mixtes de la commune***
- *L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale correspondant au centre-ville élargi sur une partie des zones UA2 et UC2, avec un dimensionnement limité à 2000 m² de surface de vente par établissement***
- *L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : **établissement de Linéaires commerciaux de type 2 dans le centre-ville (L2)***
- *L'atlas C1 de la mixité urbaine et commerciale : **établissement de Linéaires commerciaux de type 1 rue Jean Jaurès (L1)***
- *L'atlas C1 de la mixité urbaine et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité au niveau de la résidence Beaulieu et de la route de Grenoble, avec un dimensionnement limité à 400m² de surface de vente par établissement***
- *L'atlas de la mixité urbaine et commerciale : **établissement de Linéaires commerciaux et de services de type 2 (L2)***
- *L'atlas de la mixité urbaine et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité au niveau de la zone industrielle, avec un dimensionnement limité à 400m² de surface de vente par établissement***

PRIORISER LE DÉVELOPPEMENT SUR LES SITES DE PROJETS STRATÉGIQUES

Domène assurera la maîtrise de la consommation d'espaces en priorisant l'essentiel du développement de la ville sur les anciens sites économiques devenus secteurs stratégiques soit de renouvellement urbain : Papeteries, Pâquerette, soit des secteurs de densification : Halte ferroviaire, Bas de Versant. Ces secteurs bénéficieront d'une densité plus forte et contribueront aux objectifs de mixité sociale. Le centre-ville ancien de Domène sera conforté en termes de densité et de mixité commerciale et les espaces urbains alentours correspondant aux tissus pavillonnaires, mixtes ou collectifs pourront connaître une densification modérée. Les secteurs au niveau du centre et de la route de Grenoble auront une densification minimum à observer en raison de la desserte par la ligne 15.

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Structurer les territoires périurbains, ruraux et montagnards afin de valoriser la qualité du cadre de vie
- Faire la ville des courtes distances en intensifiant le développement urbain autour des lignes de transports en commun

Déclinaisons communales

- **Conforter le centre bourg et les secteurs bien desservis par les transports en commun** : route de Grenoble, et secteurs compris entre le centre-ville et le parc Roger Prat, ainsi que le secteur de projet « Bas de Versant » (cf Encarts portant sur les justifications complémentaires relatives au plan des formes urbaines, et au plan des périmètres d'intensification urbaine)
- Les secteurs proches de la rue des Alpes et du chemin des carrières sont peu accessibles. Le gisement foncier de ces secteurs est faible, de plus ils sont concernés par des risques naturels ce qui justifie un développement plus limité et des obligations de densité minimale plus faibles

Traduction réglementaire

- Classement UA2 du centre ancien,
- Plan D2 des formes urbaines hauteurs : délimitation de la partie la plus centrale et animée avec une **règle alternative de hauteur maximale à 14 m**
- Classement UC2, UD1 et UD2 des secteurs proches du centre-ville et bien desservis
- L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un périmètre F3 permettant d'atteindre une densité minimale de 0,5 m² de surface plancher par mètre carré de l'unité foncière
- Délimitation d'un emplacement réservé pour l'extension du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
- L'atlas H du stationnement : délimitation d'un secteur S5 de 200 mètres autour des arrêts de transports en commun
- L'atlas H du stationnement : dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.
- Classement UD3 sur le secteur proche du Chemin des Carrières et de la Rue des Alpes
- L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation de deux secteurs F1 sur deux quartiers proches de la rue des Alpes et du chemin des Carrières

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires sauf les secteurs proches du Chemin des Carrières et du Collège de la Moulinière dont l'éloignement de la voie, 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement UD2 de l'ensemble du reste de la commune
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre et encourager le déclenchement de projets sur les sites stratégiques pour mettre en œuvre le renouvellement urbain et la densification 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC2 du secteur des Papeteries, → Classement en AUC3 du secteur Pâquerette, → Plan G des OAP et secteurs de projet : OAP12 sur le secteur « Pâquerette » définissant les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement) → Classement AUD1 du secteur Bas de Versant → Plan G des OAP et secteurs de projet : OAP13 sur le secteur « Bas de Versant » définissant les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement) → Classement AUD2 et UD2 du secteur des Brassières, → Plan G des OAP et secteurs de projet : OAP14 sur le secteur « Brassières » permettant de définir les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le secteur AU de la halte ferroviaire comprend également des constructions existantes afin de réserver la possibilité de créer une façade urbaine sur l'avenue Marius Charles et de permettre une bonne desserte du site 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement AU du secteur de la future halte ferroviaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « Plaine urbaine » et « Piémont » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont »

Déclinaisons communales

- Faciliter les circulations de tous les modes de mobilité permettant d'accéder aux centralités et aux secteurs de projet en aménageant des espaces publics

Traduction réglementaire

→ *L'atlas J des emplacements réservés : notamment création d'une voie route de Savoie dans la perspective du projet d'urbanisation de Pré-Charron, création d'un cheminement piéton/cycle entre le secteur des Pâquerette et la rue des Sports, création d'un cheminement piéton route de Grenoble, création d'un parking-relais rue des Brassières , création de voie depuis la rue Marius Charles en direction de la future halte ferroviaire, création d'une voirie rue Jean Marietta, création et élargissement de voirie entre la rue Hector Berlioz et le chemin de Malvaisin, élargissement de la rue Jean Coppier, élargissement de la rue Casimir Julhiet, et créations de cheminements piéton-cycle rue des Alpes, entre la rue Casimir Julhiet et le chemin des Chenevières et entre la rue Casimir Julhiet et la rue Marius Charles*

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 d'appui** comme Domène, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel couvre une grande partie des zones urbaines (UA2, UC2, UD1, UD2 et UD3, à l'exception des plus éloignées) et des zones à urbaniser de la commune (AUC3 et AUD1), au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

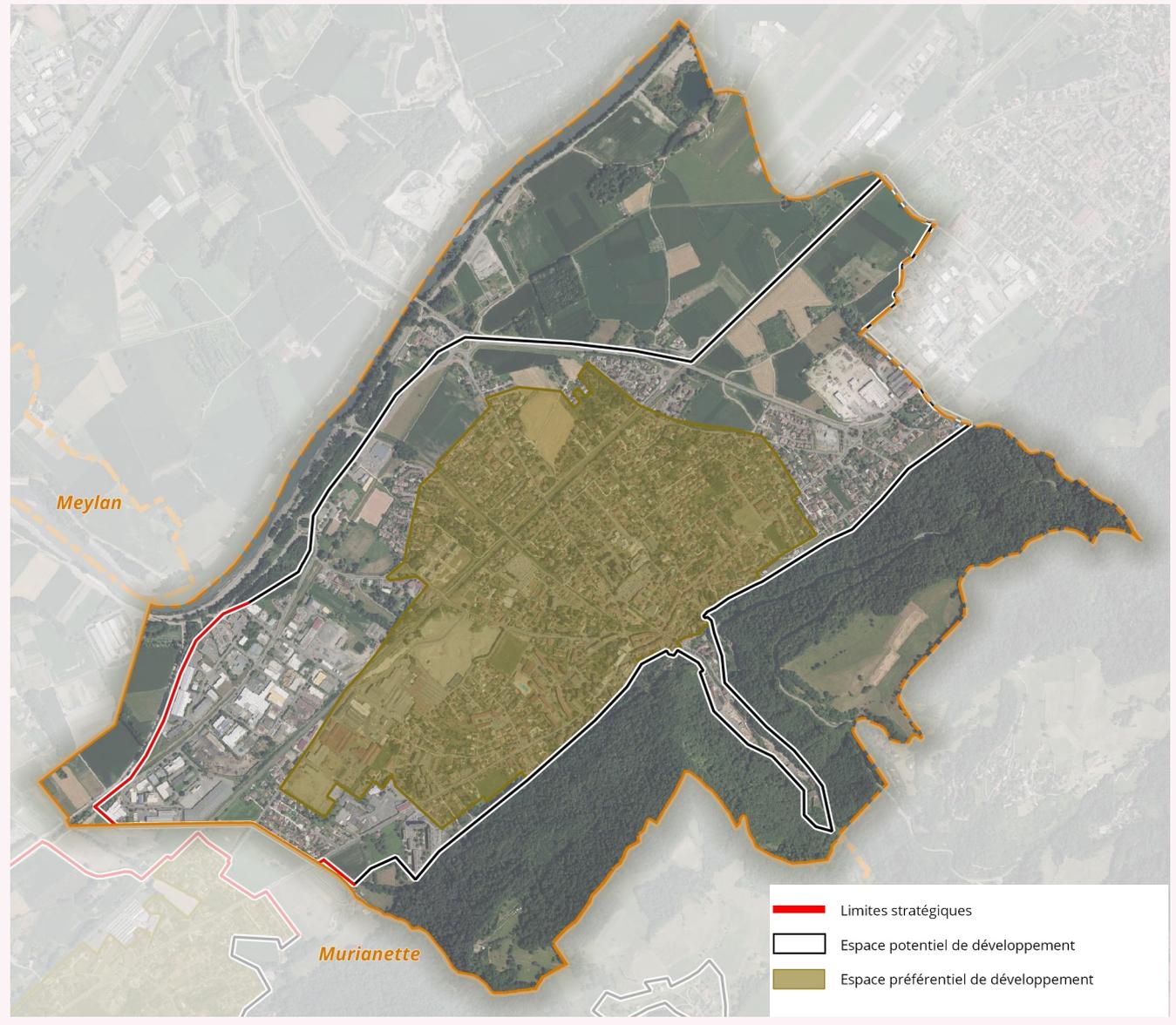
Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Domène est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui, pôles secondaires et pôles locaux.



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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

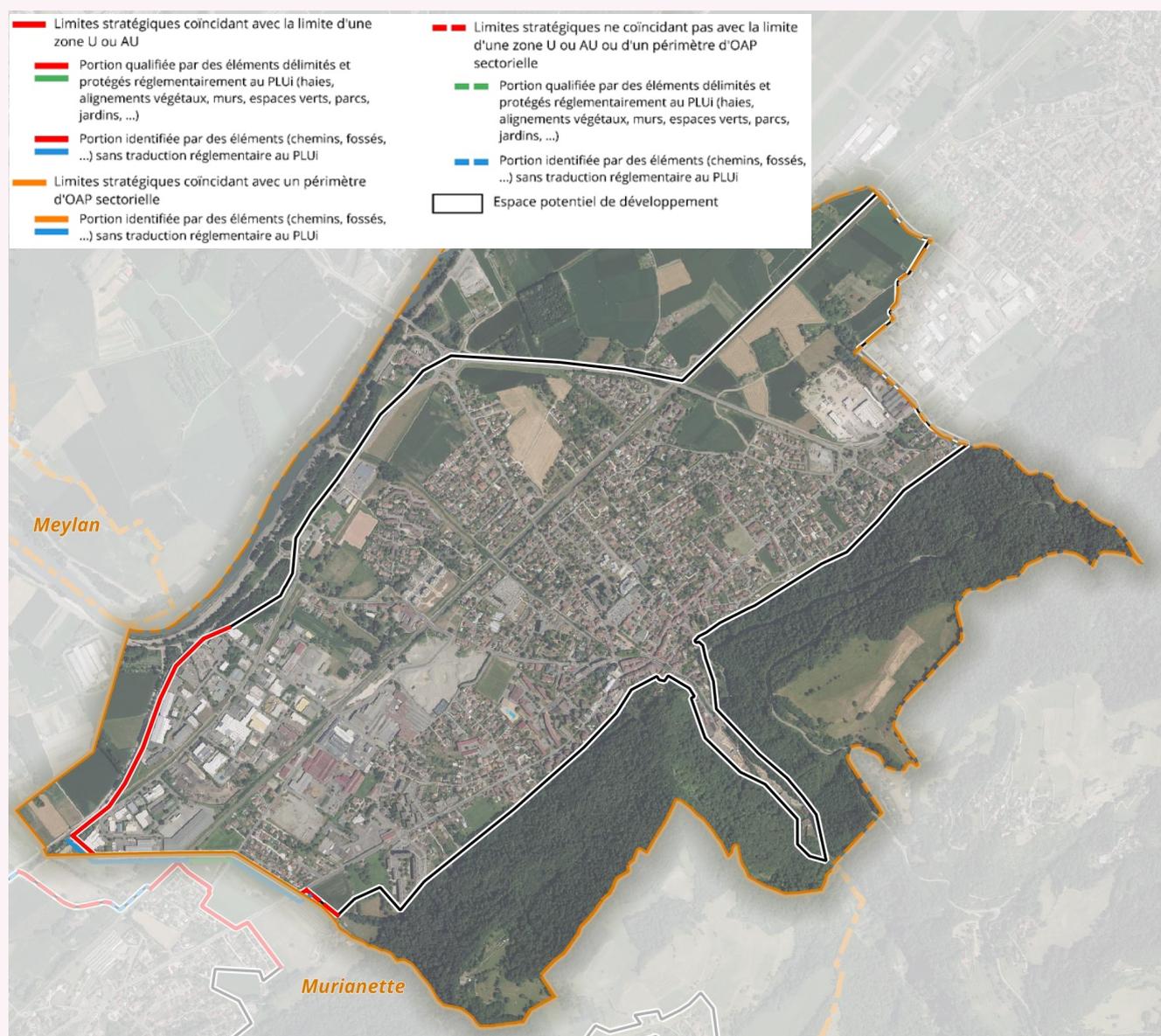


DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRéG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Domène, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines (UD2 et UE2). En frange Sud de la commune, la limite stratégique est qualifiée en partie par des éléments ayant une traduction réglementaire au PLUi (alignement de cerisiers identifié R_4909 au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique). Les autres séquences de la limite stratégique sont qualifiées par des éléments sans traduction réglementaire au PLUi (ruisseau du Rivet).

Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines. Cela concerne un secteur au Sud de la route de Grenoble, dont la limite stratégique est qualifiée par un élément sans traduction réglementaire au PLUi (chemin des Fermes).





JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

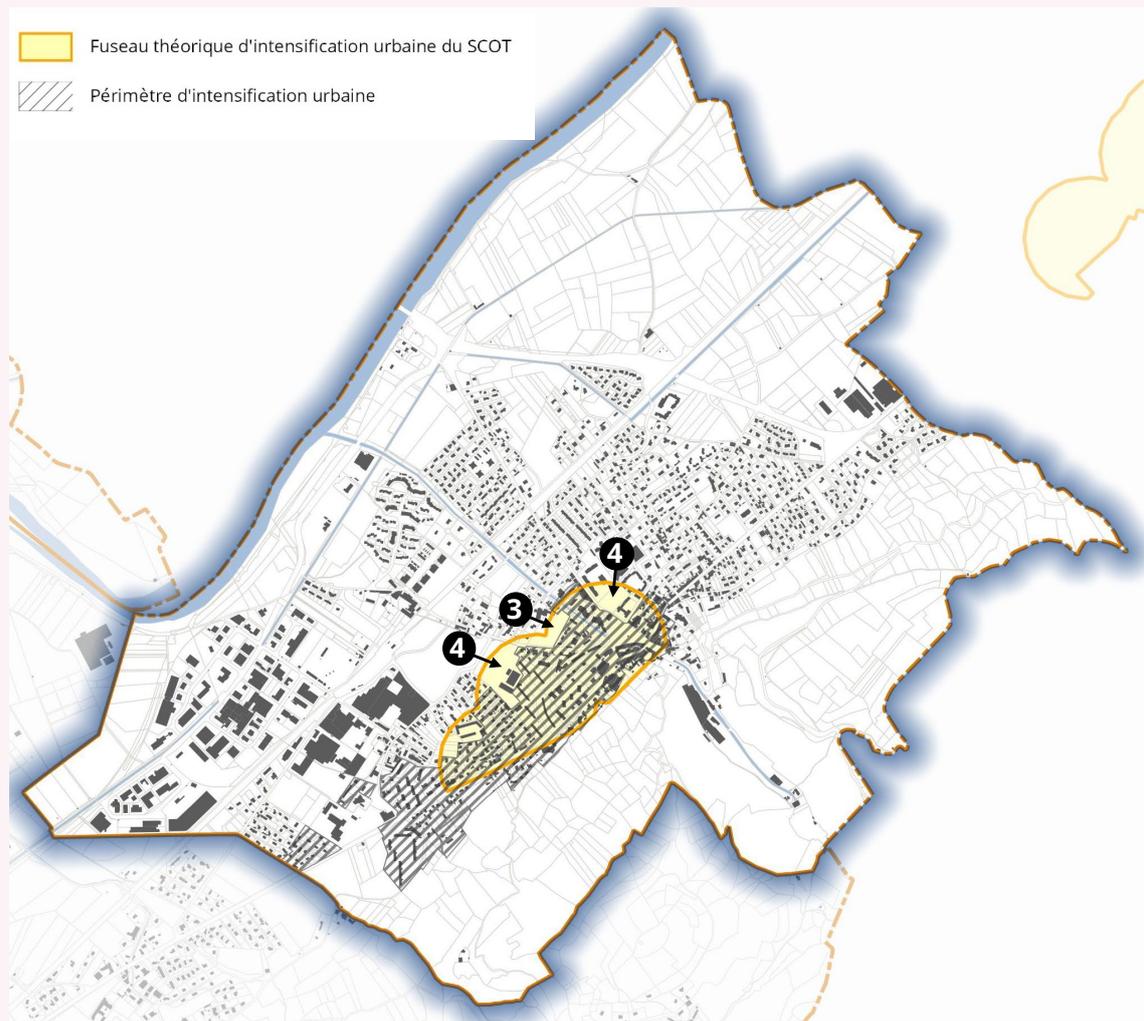
En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GReG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Domène, il s'agit de la ligne de bus Proximo 15, avec un fuseau de niveau F3.

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

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

Il s'agit :

- > Des parcs urbains classés en zone UV **3**
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ1 (collège de la Moulinière, piscine municipale et gymnase Pierre de Coubertin, équipements scolaires Gustave Rivet) **4**



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectifs de densité

Domène est identifiée en tant que pôle d'appui de l'agglomération grenobloise au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,5 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F3. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de la ligne de bus Proximo 15 sont classés majoritairement en zones UA2, UC2, UD2, UD3 et AUD1 ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

Ponctuellement, un niveau de densité F1 a été délimité sur deux secteurs afin de prendre en compte l'urbanisation existante caractérisée par des tissus pavillonnaires situés en seconde frange par rapport à l'axe de la ligne de bus.

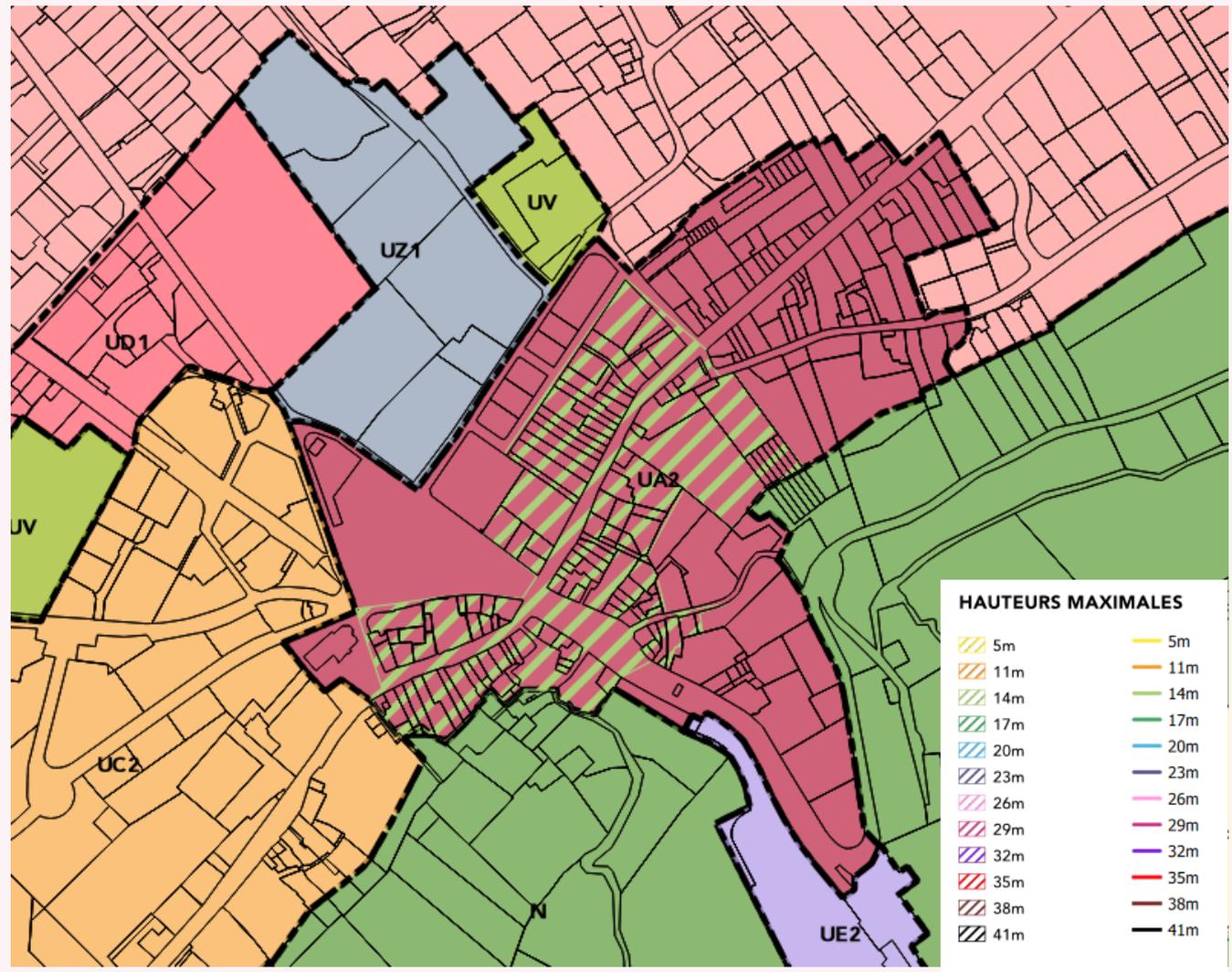
Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Pour favoriser une cohérence entre constructions nouvelles et constructions existantes dans le centre-ville de Domène, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues. Le classement du centre-ville historique classé en zone UA2 permet une hauteur maximum de 12 m au faitage et de R+2 ou R+1+combles ce qui n'est pas cohérent avec les hauteurs existantes qui avoisinent les 14 m et se présentent sous forme de R+2+comble ou R+3. Afin de ne pas générer de projet avec des hauteurs et des densités inférieures à l'existant, la règle alternative suivante est définie : Hauteur maximum de 14 m dans le périmètre figurant au Plan des Formes Urbaines Hauteurs



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 la ZACOM 1 définie par le SCoT de la région urbaine grenobloise.

La commune de Domène est identifiée comme pôle d'appui au SCoT de la RUG dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme une centralité pluricommunale. Compte tenu de ces ambitions, le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 2 000 m² de surface de vente, en cohérence avec les objectifs du SCoT. Afin de préserver le tissu économique, les espaces de parcs et le patrimoine, les zones économiques, les parcs et la cité Moutiers sont exclus de l'EDC.

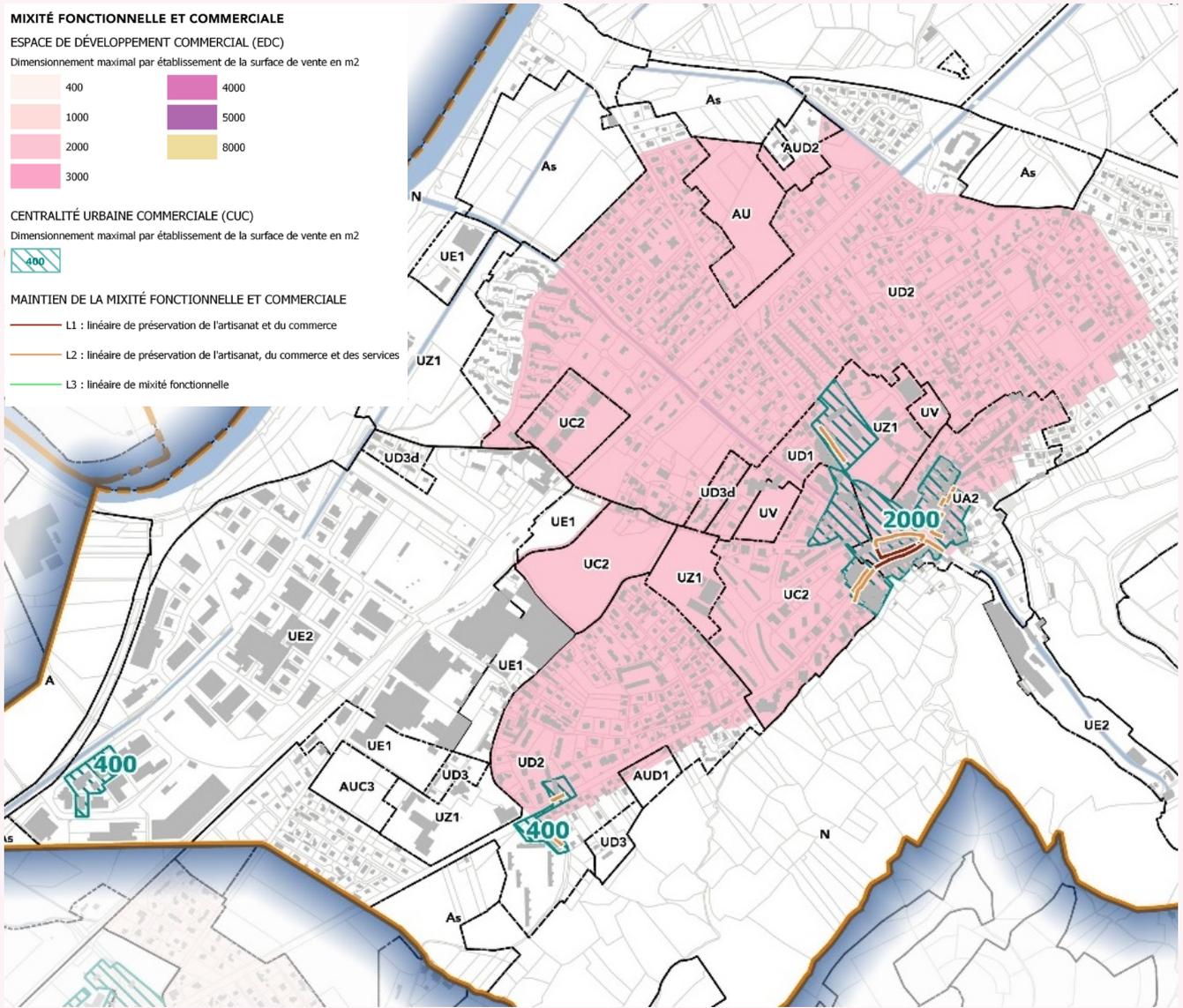
La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Domène possède un tissu commercial concentré au niveau du centre-ville qui a connu et connaîtra encore des réhabilitations urbaines accompagnées d'aménagements d'espaces publics (rue Jean Jaurès, Place Stalingrad). Un second pôle de proximité existe à proximité de l'entrée de ville à l'angle de la Route de Grenoble et de la Rue des Alpes / Chemin des Carrières. Afin de conforter et pérenniser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présente et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale, deux CUC de proximité.

- > La **CUC principale du centre-ville de Domène** permet de préserver et renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville de Domène et de conforter sa place dans l'armature commerciale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie des zones UA2 et UC2. Le périmètre de la CUC du Centre-Ville se construit sur la base du secteur des commerces existants, légèrement élargi pour permettre de conforter le centre-ville.
- > 2 CUC de proximité
 - La **CUC de proximité Beaulieu** à l'entrée de ville de Domène à l'angle du chemin des Carrières et de la route de Grenoble. Le périmètre de la CUC de Beaulieu se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.
 - La **CUC de proximité de la zone industrielle de Domène** permet la prise en compte des établissements existants dans la zone économique pour maintenir les activités en place et répondre aux besoins des salariés de la zone. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.
- > Les linéaires commerciaux : deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Domène.
 - Le linéaire de niveau 1 (L1) : « commerces, artisanat » : Le linéaire de niveau 1 est mobilisé dans la centralité urbaine principale dans la rue Jean Jaurès pour conforter la fonction essentielle de commerce de proximité et d'animation de la rue en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat, de restauration et d'équipements publics.
 - Linéaire de niveau 2 (L2) : « commerces, artisanat et services ». Le linéaire de niveau 2 est mobilisé dans la centralité urbaine principale et dans les deux centralités urbaines commerciales de proximité dans l'objectif de maintenir le rôle d'animation de ces lieux par le commerce mais aussi les services, en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.
- > Le tracé des linéaires de niveau 2 est défini par les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : les routes de Grenoble et de Savoie, les places Stalingrad et Amable Matussière, la rue Marius Charles.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE**
- ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)**
Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2
- | | |
|------|------|
| 400 | 4000 |
| 1000 | 5000 |
| 2000 | 8000 |
| 3000 | |
- CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC)**
Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2
- 400
- MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE**
- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
 - L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
 - L3 : linéaire de mixité fonctionnelle



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

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

La commune de Domène compte **23,44 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017**, soit un manque de 45 logements sociaux. Pour atteindre et maintenir de façon pérenne 25 % de logements locatifs sociaux aux lois SRU et Duflot, il est prévu d'une part une programmation dans les secteurs de projets de renouvellement urbain et de densification, et d'autre part un secteur de mixité sociale élargi de façon à ce que le taux ne soit pas dégradé par les mécanismes de la division foncière en milieu pavillonnaire.

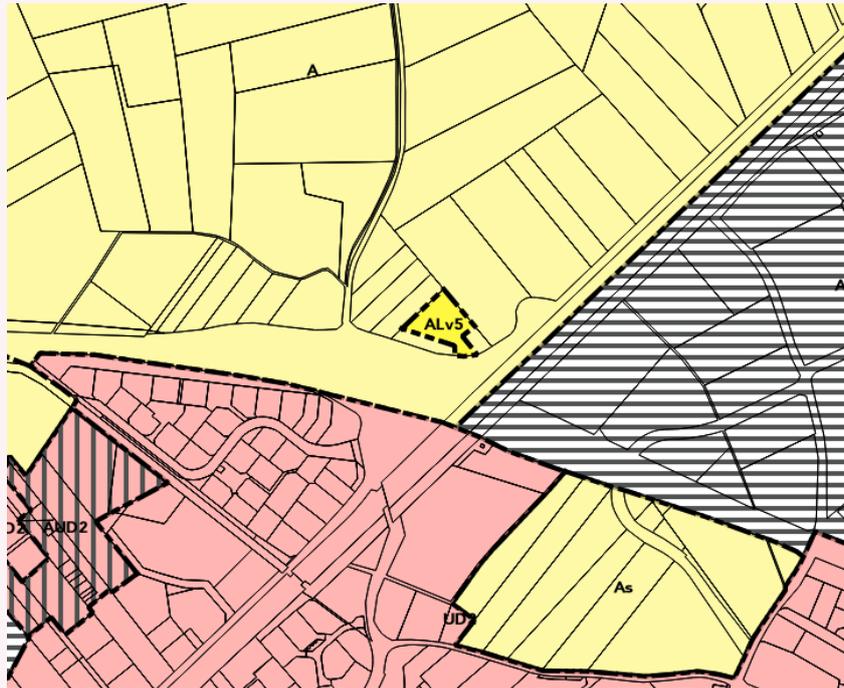
Rappel des orientations du PADD

- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délimiter des secteurs où devront être implantés des logements locatifs sociaux selon une programmation établie (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité sociale) 	<ul style="list-style-type: none"> → L'atlas C2 de la mixité sociale : 3 servitudes de mixité sociale (emplacements réservés) pour permettre dans les secteurs de → Pâquerette : un ERS prévoit la réalisation de 24 LLS ou 1680 m² de surface de plancher de LLS dont 40 % de PLAI → Bas de Versant : un ERS prévoit la réalisation de 12 LLS ou 840 m² de surface de plancher de LLS dont 40 % de PLAI → Cure : un ERS prévoit la réalisation d'au moins 10 LLS ou 700 m² de surface de plancher de LLS dont 40 % de PLAI
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble des zones urbaines mixtes, hormis les secteurs de projet déjà concernés par une programmation et deux petits secteurs plus éloignés classés en UD3. 	<ul style="list-style-type: none"> → L'atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) obligeant à la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher, sur les zones urbaines mixtes UC2, UC3, UD1, UD2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer l'aire de séjour pour les gens du voyage en zone agricole sur le site du Chemin du Trou Bleu (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au STECAL) 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement d'un STECAL en ALv5 pour l'aire de séjour de gens du voyage sur le site du chemin du Trou Bleu

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

Le STECAL ALv5 est délimité en marge de la zone agricole à l'Ouest de l'aéroport du Versoud et au Nord de la voie ferrée. Les installations sont déjà existantes et on y accède par le chemin du Trou Bleu. Le site est peu visible car en contrebas de la voie de contournement de Domène qui le sépare de la zone urbaine. Il n'y a pas d'installations agricoles à proximité, de sorte que le site ne nuit pas aux enjeux agricoles et paysagers. Le site est soumis à des risques d'inondation BI3. Le STECAL ALv5 a pour objet de permettre uniquement, dans le cadre du règlement, l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 10 unités, les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'une aire de séjour des gens du voyage. Le STECAL ALv5 représente une superficie d'environ 1600 m². Au regard de sa surface et de ses capacités limitées à 10 unités, il n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone A.



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) : 23,44 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

5 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins 35 logements locatifs sociaux* sur la période 2019-2025.

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **129 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 516 sur 12 ans)

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

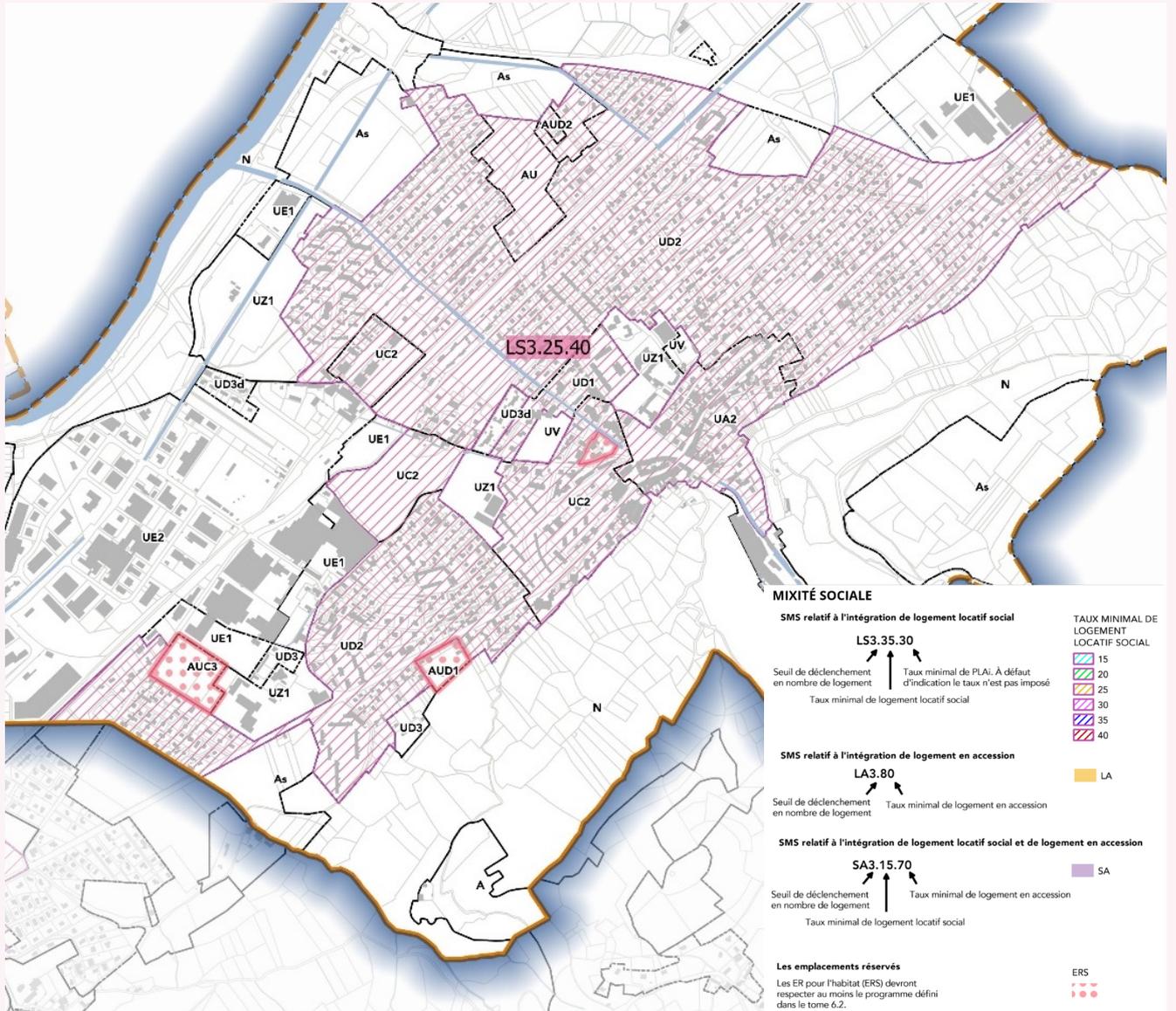
Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>
Pâquerette (UC3) = 24 LLS Bas de Versant (UD1) = 12 LLS Cure (UC2) = 10 LLS = soit environ 46 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers inclus en zone urbaine mixte UD2, UC2 (centre) et UA2, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 100 logements . (UD 2 : environ 80 LLS, UC2 : environ 12 LLS, UA2 : environ 10 LLS)	Zone AU au niveau de la halte ferroviaire : de l'ordre de 50 logements locatifs sociaux

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 196 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 font l'objet d'emplacements réservés.

Le PLH n'a pas inscrit d'objectif de production de logements locatifs sociaux à produire par conventionnement dans le parc privé, ni en acquisition amélioration.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

CONFORTER LES SITES INDUSTRIELS EXISTANTS ET ENVISAGER DE NOUVEAUX PÔLES DE DÉVELOPPEMENT

Domène est une commune au passé industriel riche grâce notamment à la présence du Doménon et de la voie ferrée. Plusieurs générations de sites industriels se sont développés sur la commune, si aujourd'hui certains de ces sites ont déjà mutés vers des secteurs d'habitat, il s'agit aujourd'hui de les conforter. Parallèlement, **un site de développement important a été identifié à Pré-Charron**. Par la préservation, le confortement et le développement de son tissu économique, Domène contribue ainsi à préserver le potentiel productif de la métropole, à augmenter sa capacité d'accueil des entreprises et à une répartition équilibrée des activités sur le territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante des capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Garantir l'offre de foncier économique en sein de l'ensemble des territoires de la métropole, en exploitant l'ensemble des potentialités foncières
- Contribuer à une répartition équilibrée de la capacité d'accueil des activités économiques sur les trois branches de la métropole et dans le cœur métropolitain
- Affirmer les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités
- Améliorer l'occupation des zones d'activités dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement de strict de leur occupation et notamment par l'interdiction du logement

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et pérenniser les sites d'activités industriels dédiés existants 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement UE2 des activités de scieries le long du Doménon → Classement UE2 du centre de la zone de la métallurgie et de la zone industrielle de Domène
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et pérenniser les sites d'activités industriels dédiés existants en tenant compte de la proximité immédiate de zones urbaines mixtes 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement UE1 des franges de la zone de la métallurgie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement d'un nouveau site d'accueil d'activités économiques dans la branche Nord-Est 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement AU du secteur de Pré Charron.

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

RECONNAÎTRE ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET INDUSTRIEL

Des éléments relatifs principalement au patrimoine domestique, religieux, militaire, et administratif ont été identifiés et seront protégés à différents niveaux selon leur niveau d'importance. Le patrimoine administratif est concentré dans le centre-ville et constitue à Domène un élément de quartier structurant. Le patrimoine industriel présent à Domène se traduit par la protection d'anciennes cités ouvrières.

Par ailleurs le patrimoine naturel est constitué de plusieurs éléments : le corridor écologique en limite communale de Domène et Murianette, principalement situé sur Murianette, les zones humides proches de l'Isère et le Doménon.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la Métropole
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger et qualifier le corridor écologique entre Domène et Murianette et conforter les limites stratégiques du SCoT autour du canal de la Chantourne 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement des secteurs urbains en limite peu denses : UD2 et classement en As de la partie corridor puis A de la partie plaine agricole → Classement en N du canal de la Chantourne et des chemins et contre allée autour du canal
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les zones humides proches de l'Isère 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription des zones humides en protection de niveau 2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les abords du Doménon 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection de niveau 2 des abords du Doménon → Inscription d'emplacements réservés pour acquérir les parcelles riveraines du Doménon et permettre la gestion publique du cours d'eau
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les cités ouvrières à Domène en respectant leurs spécificités 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection de niveau 2 pour la Cité Saint-Georges → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en ensemble homogène pour les cités du Moutiers et de la Ouatose
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine administratif, religieux, domestique et militaire 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection en niveau 1 ou 2 du patrimoine bâti

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	128,3
Zones naturelles	146,9
Zones urbaines	233,5
Zones à urbaniser indicées	4,1
Zones à urbaniser strictes	29,6

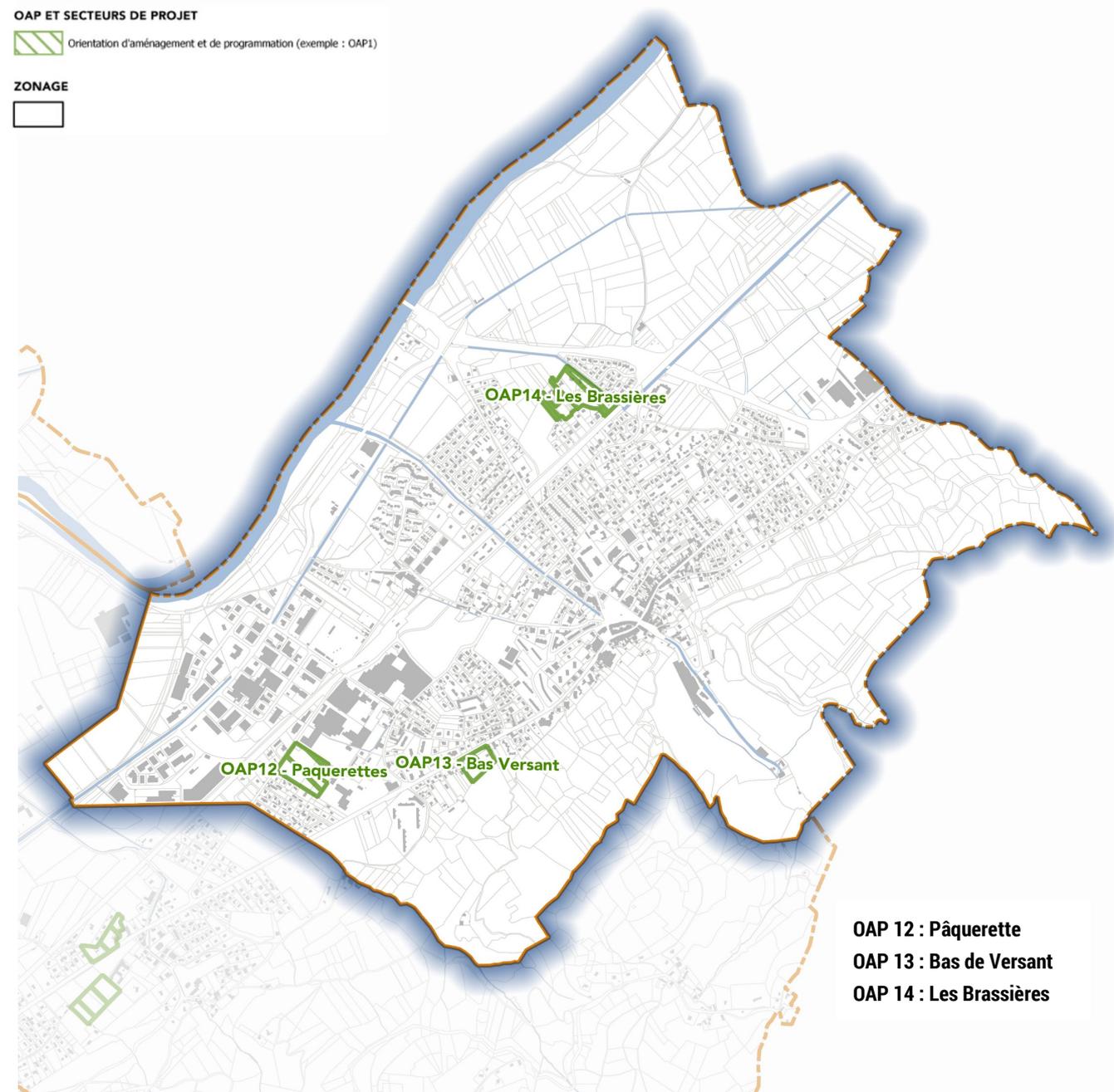


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de prioriser l'essentiel du développement de la ville sur les anciens sites économiques devenus secteurs stratégiques de renouvellement urbain : Pâquerette, ou sur des secteurs de densification : Bas de Versant, Brassières, ces secteurs bénéficieront de droits à construire plus importants que leur environnement moyennant une opération d'aménagement d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal dans les projets.



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°12 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PÂQUERETTE »

CONTEXTE ET ENJEUX

À l'ouest de la commune de Domène, et à proximité de la voie ferrée, cet ancien site industriel d'environ 2 ha poursuit la dynamique de renouvellement urbain et de mutation de la « zone industrielle de la métallurgie », faisant le pendant du quartier des « Papeteries » déjà renouvelé. La valorisation du potentiel de 80 à 120 logements et la bonne insertion dans un environnement urbain composite et sensible impose une opération d'ensemble. Le projet devra présenter des formes urbaines adaptées pour s'insérer en continuité des quartiers voisins, contribuer au rattrapage SRU, tout en ouvrant le site sur la ville pour favoriser les circulations piétonnes et cyclables. Le site s'inscrit dans l'ambiance « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » de l'OAP paysages et biodiversité.

Localisation du site



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP12 SUR LE SECTEUR « PÂQUERETTE »



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER
 - PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
 - PRINCIPE DE VOIE PRINCIPALE/ STRUCTURANTE À CRÉER
 - PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
 - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER / ENTRÉE DU SITE À MARQUER
 - PERMÉABILITÉ VISUELLE À CRÉER
 - CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
 - LISIÈRE À TRAITER
- ESPACES COMMUNS**
 - ESPACE COMMUN ET TRAME PAYSAGÈRE À CRÉER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
 - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
 - ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
 - SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE/PAYSAGÉE

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales (notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire*)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de cet ancien site industriel à proximité du centre-ville permet le renouvellement urbain et le confortement de la centralité pluri-communale. Les orientations suivantes de l'OAP 12 « Pâquerette » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la circulation apaisée et alternative à l'automobile, de la gestion des eaux pluviales et de la place de la nature en milieu urbain :

- Ouvrir le site sur l'extérieur en privilégiant les circulations piétonnes et cyclables
- Réaliser les accès de véhicules sur les franges en tenant compte des besoins d'accès des secteurs voisins
- Aménager le site en composant avec les franges des secteurs voisins
- Structurer le projet par le végétal

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier, de forme rectangulaire, permet une bonne optimisation des constructions à condition qu'elles soient conçues dans une vision d'ensemble cohérente, avec des aménagements intérieurs pour assurer toute la desserte du site et des espaces de convivialité. Le projet doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires. Afin de permettre le renouvellement urbain, le confortement de la centralité, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, le dimensionnement du programme futur sera d'environ 80 à 120 logements.

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

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUC3 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UC3 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ; → La zone AUC3 comprend en particulier les dispositions suivantes permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUC3 : <ul style="list-style-type: none"> « Les constructions (...) ne sont autorisées que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies dans ce secteur, et à condition que cette opération concerne l'intégralité de la zone » → ER mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 28 logements sociaux afin de contribuer au rattrapage SRU.
--	---

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Ouvrir le site sur l'extérieur en privilégiant les circulations piétonnes et cyclables

L'accès au site se réalise par la rue des Sports soit par Murianette, soit par Domène via la rue de la Métallurgie ou les rues de la Gare / Casimir Juliet. Un accès piéton cycle est prévu sur la frange Sud du site pour relier la route de Grenoble. La frange Ouest est bordée par la rue des Sports, traitée en chaussée et trottoirs, principalement utilisée aujourd'hui pour desservir des constructions industrielles. L'emprise du Collège ne permet pas de réaliser une rue structurante vers la rue de Grenoble.

- > Il est nécessaire de rechercher des solutions de maillage piéton et cycle et de préconiser une ouverture visuelle du site.
- > L'OAP 12 expose les conditions permettant d' « Ouvrir le site en privilégiant les circulations piétonnes et cyclables ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Privilégier des formes urbaines, des installations et aménagements paysagers semi-continus, avec des percées visuelles vers le cœur de l'îlot et l'extérieur, en particulier sur la frange Nord. → Rendre le cœur d'îlot visible et accessible depuis l'extérieur → Orienter les circulations internes piétonnes et cyclables vers le Sud pour connecter l'axe piéton rejoignant la Route de Grenoble et permettre les circulations douces vers le centre de la commune et les transports en commun. → Placer les cheminements piétons et les locaux vélos au plus proche des entrées/sorties des habitations.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 12 figurent les principes de maillage des circulations piétonnes et cyclables, le besoin d'ouverture visuelle, l'objectif d'accroche visuelle et paysagère depuis le centre du site.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes à l'échelle de l'opération et il n'existe pas à ce stade de besoin d'imposer des discontinuités bâties à des endroits précis.

Réaliser les accès de véhicules sur les franges en tenant compte des besoins d'accès des secteurs voisins

Afin de permettre un cœur d'îlot dévolu aux espaces paysagers, à la gestion des eaux pluviales et à la convivialité, les accès au site s'organisent sur les côtés. L'accès Est en particulier a une triple fonction de desserte : le site industriel, le parking du Collège et le projet d'aménagement Pâquerette.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site.
- > L'OAP 12 précise les conditions permettant de « Réaliser les accès de véhicules sur les franges en tenant compte des besoins d'accès des secteurs voisins ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Placer les cheminements piétons et les locaux vélos au plus proche des entrées/sorties des habitations. Prévoir les accès sur les côtés du site pour créer une façade urbaine de qualité et ne pas faire pénétrer les véhicules en cœur d'îlot → Maintenir sur la frange Nord un accès au projet, au parking du Collège et au site industriel
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Les principes d'accès et de desserte figurent sur le schéma de l'OAP 12.
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. Toutefois, le règlement précise les normes de stationnement relatives aux secteur S5.

Aménager le site en composant avec les franges des secteurs voisins

Ce site de renouvellement urbain est issu d'une démolition d'une partie de la zone industrielle de la métallurgie. Cette zone industrielle a démarré sa mutation en commençant par l'Est sur le site des Papeteries et se poursuit par l'Ouest sur le site Pâquerette. L'évolution de ce tissu urbain économique vers l'habitat se réalise par îlots successifs.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation transitoire d'îlots urbains économiques et résidentiels et de prévoir l'insertion du projet en continuité des secteurs existants.
- > L'OAP 12 expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs, en fonction des spécificités de chaque frange pour « Aménager le site en composant avec les franges des secteurs voisins ».

OAP	Écrit	<p>La frange Nord est fortement marquée par une construction industrielle, avec d'une part la façade en bardage métallique qui s'élève à environ 10 m sur 50 m de long et d'autre part les espaces extérieurs qui servent à entreposer des bennes. Enfin une partie du périmètre du site sert de voie de desserte aux espaces extérieurs en utilisant une servitude.</p> <p>→ L'OAP 12 dispose que « sur la frange Nord, présenter des formes urbaines et implantations de constructions qui limitent les vis à vis avec le bâtiment industriel voisin et ses espaces libres, utiliser la végétation et les équipements liés aux constructions à édifier de façon à filtrer les vues vers le site industriel, laisser possible la création ultérieure de cheminements piétonniers futurs vers l'Est dans l'hypothèse d'une évolution future du site industriel vers de l'habitat. »</p> <p>La frange Sud est composée d'une rangée de 5 maisons individuelles de 1 ou 2 niveaux, desservie par une contre allée privative.</p> <p>→ L'OAP 12 dispose que « proposer des formes urbaines adaptées au voisinage pavillonnaire immédiat avec des hauteurs moins prononcées et éviter l'installations d'équipements potentiellement nuisants à proximité des secteurs pavillonnaires. »</p> <p>La frange Est est marquée par l'arrière du collège de la Moulinière, la présence d'un parc de stationnement pour le personnel du collège, des espaces verts ordinaires et des constructions administratives avec notamment des toitures terrasses non végétalisées., des établissements industriels, et la voie ferrée à moins de 100 mètres.</p> <p>→ L'OAP 12 dispose que « éviter de réaliser une aire de stationnement au voisinage immédiat de l'aire de stationnement du collège pour ne pas accentuer l'impact paysager de ces stationnements et éviter également l'implantation d'habitations en vis-à-vis direct du parc de stationnement du collège. »</p>
	Graphique	<p>→ Pour l'ensemble des franges, le schéma de l'OAP 12 indique le différentiel de hauteur attendu pour les constructions.</p>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone AUC3 permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Soit l'implantation par rapport aux voies publiques selon un recul de $H \leq L$ · Soit l'implantation en limite de zone UD2 dans la hauteur maximum de la zone UD2 ou selon un recul de $H \leq 2L$ et selon une hauteur de 14 m ou R+3. <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.</p> <p>Des distances entre constructions peuvent être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.</p>

Structurer le projet par le végétal

Le sol du site est fortement minéralisé et il existe peu d'espaces paysagers et de convivialité accessibles au public autour de ce site ce qui invite à en créer sur le site pour les besoins de l'opération à végétaliser le secteur.

- > Il est nécessaire de prévoir et d'organiser des aménagements permettant la gestion des eaux pluviales et le développement d'une végétation dans le projet et de créer des espaces de convivialité à l'échelle du site.
- > L'OAP 12 expose l'organisation de ces surfaces permettant de « Structurer le projet par le végétal ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Organiser le stationnement des voitures en périphérie sur le site et en prévoyant de petits parkings végétalisés de façon à les occulter dans le projet paysager. → Utiliser la végétation dans les parcs de stationnements, les espaces communs et notamment les espaces de convivialité pour organiser, délimiter et structurer les espaces, apporter de l'ombre et de la fraîcheur, favoriser la gestion des eaux pluviales. → Réaliser à l'échelle de l'opération des espaces de convivialité relativement visibles et accessibles par les usagers des différentes constructions → Aménager le cœur de l'îlot d'un seul tenant en privilégiant la végétalisation, la gestion des eaux pluviales, les espaces de convivialité et de cheminements, et en le rendant accessible et visible depuis l'ensemble des constructions et espaces libres.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 12 indique les grands principes d'organisation du végétal à l'échelle de l'opération au niveau des continuités et lisières à créer ou traiter, l'espace commun central, de la gestion de l'eau pluviale et du traitement paysager des aires de stationnement
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone AUC3 prescrit <ul style="list-style-type: none"> · 25 % de surfaces traitées en pleine terre et 35 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées à l'échelle de l'opération · 1 arbre pour 3 places de stationnement réparti sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou en bosquets

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP13 SUR LE SECTEUR « BAS DE VERSANT »



ORIENTATIONS

-  TRAITER L'ACCROCHE À L'AVENUE DE FAÇON QUALITATIVE
-  CRÉER LES ACCES VÉHICULES
-  CRÉER LES CIRCULATIONS INTERNES PIÉTONNES
-  RESPECTER LE PRINCIPE DE TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

-  CRÉER DES ESPACES VERTS COLLECTIFS DE PLEINE TERRE
-  CRÉER UN FILTRE PAYSAGER SUR LES LIMITES DE L'OPÉRATION
-  MAINTENIR UNE CONTINUITÉ VISUELLE EAVEC L'AVENUE
-  ZONE D'IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DES CONSTRUCTIONS

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain notamment remettre en scène l'eau dans le territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- Optimiser l'offre de stationnement notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de ce site permet une densification qualitative du tissu pavillonnaire à proximité des arrêts de transports en commun pour conforter la centralité pluri-communale le long de la Route de Grenoble et contribuer à en améliorer le paysage urbain. Les orientations suivantes de l'OAP 13 « Bas de Versant » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes des formes urbaines économes en espace, de la gestion des eaux pluviales, de la place de la nature en milieu urbain :

- Proposer une façade urbaine de qualité sur la Route de Grenoble
- Insérer harmonieusement le projet au regard du bas de versant de Belledonne et du grand paysage
- Conforter la présence de l'eau et du végétal
- Inciter aux déplacements doux

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site peut accueillir environ 40 à 60 logements dans une mixité de formes urbaines. Il englobe 3 habitations individuelles afin de rendre possible la réalisation d'un projet donnant directement sur la route de Grenoble et contribuer globalement à une amélioration du paysage et ainsi éviter une urbanisation de second rang, potentiellement mal structurée. Le choix de la zone AUD1 permet une mixité des formes urbaines, une densification cohérente avec la situation et l'environnement urbain, la génération d'une constructibilité permettant aussi de contribuer aux objectifs de mixité sociale. Par ailleurs une approche globale est nécessaire pour faciliter la réalisation d'une opération résiliente, d'aménagements internes économes en voiries et généreux en espaces verts, ainsi que pour optimiser les accès à la route de Grenoble.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier, réaliser les équipements internes nécessaires aux constructions à édifier, et s'insérer harmonieusement le long de la route de Grenoble.**

Règlement (écrit et graphique)

→ Zonage AUD1 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD1 afin de permettre une densification cohérente avec la situation et l'environnement urbain, rendant possible une certaine mixité des formes d'habitat individuel, voire de petits collectifs.

→ La zone AUD1 comprend en particulier les dispositions suivantes permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUD1 :

Les constructions (...) ne sont autorisées que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies dans ce secteur, et à condition que cette opération concerne l'intégralité de la zone

→ ER mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 12 logements sociaux afin de contribuer au rattrapage SRU.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Proposer une façade urbaine de qualité sur la Route de Grenoble

L'ensemble de la Route de Grenoble, depuis Murianette jusqu'au centre-ville de Domène, bien qu'étant remarquable par son tracé rectiligne, a fait l'objet d'un urbanisme relativement hétérogène. Le site directement en façade de cet axe, et proche de l'entrée de ville, aura donc une visibilité importante et doit contribuer à améliorer le paysage. Il n'y a pas d'autre gisement foncier identifié ayant un potentiel similaire sur cet axe, c'est donc a priori la dernière opportunité à long terme.

- > Il est nécessaire que l'opération sur Bas de Versant contribue à améliorer le paysage urbain.
- > L'OAP 13 expose les dispositions visant à « Proposer une façade urbaine de qualité sur la Route de Grenoble ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Éviter si possible l'urbanisation en deuxième rang des constructions existantes, et envisager donc une mutation des constructions existantes → Proposer un aménagement avec au moins 60% du linéaire de l'avenue consacré aux constructions et aux aménagements paysagers plutôt qu'aux stationnements dans une profondeur de 10 mètres depuis la limite du domaine public → Laisser entrevoir des aménagements intérieurs de qualité et éviter une fermeture visuelle complète du site → Privilégier les accès de chantier et de véhicules au niveau des entrées charretières existantes afin d'éviter si possible des reprises de travaux sur les espaces publics. Toutefois dans le cas où les constructions existantes seraient maintenues, un autre accès central sera possible en limitant le plus possible l'extension des réseaux de voirie à l'intérieur du site.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 13 localise les enjeux de traitement qualitatif du rapport de l'opération avec la rue, localise les points d'accès principaux, points d'accroche et de percées visuelles.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément le règlement prescrit une implantation par rapport à la voie publique à une distance minimum de $L \geq H$.

Insérer harmonieusement le projet au regard du bas de versant de Belledonne et du grand paysage

La frange Sud du site est tournée vers le pied de versant et est marquée par un masque solaire important, ce qui nécessite d'intégrer à la composition urbaine des préoccupations relatives à la gestion énergétique, à l'ouverture paysagère et à la prise en compte des ruissellements du versant. La frange Nord est directement en limite de la Route de Grenoble, sur une longueur de plus de 110 mètres, ce qui justifie une forme et une qualité urbaine adaptée pour valoriser cet axe et tenir compte de l'impact sur le projet des flux circulants en matière de sécurité et de nuisance sonore. Le site est bordé sur l'Est et l'Ouest par deux constructions d'habitat individuel, implantées à proximité de la limite séparative, ce qui nécessite une gestion des vis-à-vis. Ces trois dernières franges (Est, Ouest, Nord) sont ouvertes vers le grand paysage, avec des vues vers le Vercors et la Chartreuse à valoriser.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions permettant de s'assurer que la composition urbaine et paysagère tiendra compte des enjeux de voisinage, d'insertion bioclimatique et paysagère, dans une approche résiliente.
- > L'OAP 13 expose les principes permettant d'« Assurer une densification harmonieuse avec l'environnement urbain et le grand paysage ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Fractionner les implantations bâties en au moins deux entités de part et d'autre de l'espace central. → Organiser les constructions pour ouvrir les vues vers le grand paysage → Proposer une implantation des constructions tenant compte des ombres portées et facilitant l'absorption des apports solaires passifs en évitant les surchauffes estivales → Limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines et éviter l'implantation d'équipements ou d'usages du sol potentiellement nuisants à proximité immédiate des limites séparatives existantes. → Soigner l'aménagement paysager des franges en limite avec les parcelles voisines
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 13 identifie les deux grands secteurs de construction à privilégier, les limites de l'opération où les franges sont à soigner,
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit les règles d'implantation sur les limites de zones avec un recul de $L \geq H/2$ qui tiennent compte de la situation des constructions existantes dans les zones voisines, et qui en limite la hauteur en fonction de la zone voisine. → Les règles de hauteurs maximum sont de 10 m à l'égout de toiture et de 13 mètres au faitage pour les toitures en pente et pour les toitures terrasses de 10 mètres au dernier acrotère sans attique et 13 mètres avec attique

Conforter la présence de l'eau et du végétal

Le terrain repose sur une pleine terre cultivée. Cet état préservé de l'imperméabilisation est un atout à prendre en compte pour faciliter, valoriser et développer l'aménagement paysager et la gestion des eaux pluviales intégrée au projet en particulier pour prévoir un aménagement résilient tenant compte des risques de ruissellement. La taille et les dimensions du site sont suffisantes pour envisager des aménagements et équipements communs de détente et de convivialité, ce qui invite à une conception multifonctionnelle des espaces paysagers et hydrauliques.

- > **Il est nécessaire de conforter la présence de l'eau et du végétal pour renforcer la qualité du projet et tenir compte des risques.**
- > **L'OAP 13 expose les principes permettant de « conforter la présence de l'eau et du végétal ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Implanter les constructions en permettant une transparence hydraulique depuis le bas de versant jusque l'espace central paysager convivial et hydraulique</i> → <i>Limiter la pénétration des véhicules dans le site et les aménagements de circulation ou de stationnement pour maximiser les espaces libres à aménager</i> → <i>Prévoir une présence végétale importante sur le site et privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces paysagers</i> → <i>Intégrer un espace de convivialité et de détente à proximité avec le domaine public et visible depuis celui-ci.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 13 indique la localisation prévisionnelle et centrale des espaces ayant une fonction paysagère et hydraulique structurante, et le sens d'écoulement prévisionnelle des eaux tenant compte de la pente</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique définit un taux de 30% de pleine terre et de 40% de surfaces végétalisées à l'échelle de l'opération.</i> → <i>Un arbre pour trois places de stationnement doit être planté à répartir sur toute l'aire de stationnement ou par bosquet</i>

Inciter aux déplacements doux

La route de Grenoble présente un aménagement de l'espace public relativement cohérent avec en particulier une piste cyclable bidirectionnelle sur la rive nord, donc sur le côté de la route située en face du site de projet. Deux arrêts de transports en commun se situent à 100 m et 200 m environ. L'opération doit tenir compte de ces éléments afin d'offrir aux usagers des parcours facilités vers ces alternatives au transport en voiture. Des entrées charretières sont déjà aménagées au droit des constructions existantes et bien positionnées au regard des projets futurs, ce qui invite à les réutiliser.

- > **Il est nécessaire de prévoir des dispositions favorisant les circulations piétonnes et cyclables vers les arrêts de bus et les pistes cyclables sur la route de Grenoble.**
- > **L'OAP 13 expose les principes permettant d'« Inciter aux déplacements doux ».**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Organiser des circulations piétonnes prioritaires au sein du projet → Envisager plusieurs points de sortie des flux piétons entrant et sortant de l'opération pour faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun → Tenir compte des passages piétons existants ou projetés pour faciliter le franchissement en sécurité de la route vers la piste cyclable → Placer les espaces de stationnements des cycles au plus près des habitations de façon à ce qu'ils soient au moins autant accessibles que les véhicules → Placer les espaces de stationnements secondaires et visiteurs à une distance plus importante que les stationnements des cycles
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 13 prévoit plusieurs accès piétons et cyclables.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans les dispositions générales les normes de stationnements pour les différents types de véhicules.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°14 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BRASSIERES »

CONTEXTE ET ENJEUX

À la périphérie nord-est de la commune de Domène, à proximité d'un projet de halte ferroviaire à l'étude, ce site d'environ 2 ha en milieu pavillonnaire d'un potentiel de 20 logements peut, dans le cadre d'un projet cohérent, accueillir une fonction résidentielle avec une densification s'inscrivant harmonieusement dans son environnement résidentiel tout en contribuant aux objectifs de mixité sociale. Ce projet pourra contribuer à conforter et développer la trame verte et bleue à Domène, centralité pluri-communale, en valorisant et en développant la présence du végétal, de l'eau présente sur le site et en recherchant des liaisons douces et visuelles vers les tissus alentours, notamment la future halte ferroviaire à l'étude, et le grand paysage. Le site s'inscrit dans l'ambiance « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » de l'OAP paysages et biodiversité.

Localisation du site



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP14 SUR LE SECTEUR « BRASSIÈRES »



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER ET REQUALIFIER
- PRINCIPE DE VOIE PRINCIPALE/ STRUCTURANTE À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER

ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

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

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER / ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À CRÉER
- TRAME VÉGÉTALE À PRÉSERVER
- CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- LISIÈRE À TRAITER

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain notamment remettre en scène l'eau dans le territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- Optimiser l'offre de stationnement notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de ce site permet une densification raisonnable et harmonieuse du tissu pavillonnaire pour conforter la centralité pluri-communale à proximité de la future halte ferroviaire, tout en établissant des liaisons piétonnes et cyclables. Les orientations suivantes de l'OAP 14 « Brassières » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la circulation apaisée et alternative à l'automobile, de la gestion des eaux pluviales, de la place de la nature en milieu urbain :

- Créer un accès principal lisible et sécurisé et offrir aux usagers du site plusieurs entrées et sorties piétonnes et cyclables
- Assurer une densification harmonieuse en lien avec l'environnement urbain et le grand paysage
- Renforcer la trame verte et bleue en valorisant et en confortant la présence de l'eau et du végétal



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site peut accueillir environ 20 à 30 logements dans une mixité de formes urbaines. Des constructions individuelles isolées, groupées ou en bande, ainsi que de l'habitat intermédiaire ou de petits collectifs peuvent être réalisés dans le respect du règlement tout en contribuant aux objectifs de mixité sociale. Le secteur de projet est compris dans un ensemble de parcelles, de jardins d'agrément et d'habitations pavillonnaires peu denses, dont la localisation permet d'envisager une densification. Cet environnement se distingue bien du lotissement Le Lavaury à l'Est, relativement organisé, et à l'Ouest des constructions plutôt indépendantes le long de la rue des Brassières et de l'Avenue Marius Charles. Pour envisager des constructions nouvelles, le foncier et les circulations sont à réorganiser.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur une partie de la zone pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires aux constructions à édifier. Toutefois une première phase d'opération hors zone d'opération d'ensemble peut être réalisée en cohérence avec l'OAP n°14.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage UD2 qui permet une première phase d'aménagement en cohérence avec l'OAP n°14. Ce zonage permet une mixité des formes urbaines et une densification raisonnée notamment en limitant la hauteur à 10 m et en fixant les Coefficient d'Emprise au Sol à 35% maximum et de Pleine Terre à 35% minimum.*
- *Zonage AUD2 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD2 et les transpose sur un périmètre dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de permettre une densification raisonnée cohérente avec l'environnement résidentiel, rendant possible une certaine mixité des formes d'habitat individuel, voire de petits collectifs de faibles hauteurs.*
- *La zone AUD2 comprend en particulier les dispositions suivantes permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement.*
Les constructions (...) ne sont autorisées que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies dans ce secteur, et à condition que cette opération concerne l'intégralité de la zone AUD2.
- *Secteur de Mixité Sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements où 210 m² de surface de plancher afin de contribuer au rattrapage SRU.*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Créer un accès principal lisible et sécurisé et offrir aux usagers du site plusieurs entrées et sorties piétonnes et cyclables

Le site est pratiquement invisible depuis les voies alentours, avec une vue depuis le Nord et la D11K en limite des terrains agricoles, et depuis le Sud et la rue des Brassières, très rectiligne. Cette rue constituera l'entrée principale sur un linéaire faible ainsi que le point d'arrivée des réseaux. Il y a un enjeu de marquage et de sécurisation de l'entrée. Des aménagements d'espaces communs intérieurs au site doivent être réalisés en facilitant les circulations piétonnes et cyclables pour se rendre dans les centralités de la commune, les communes voisines et le cas échéant la future halte ferroviaire.

- > Il est nécessaire de créer et de marquer des accès lisibles et sécurisés en lien avec l'environnement autour du projet.
- > L'OAP 14 expose les dispositions visant à « Créer un accès principal lisible et sécurisé et offrir aux usagers du site plusieurs entrées et sorties piétonnes et cyclables ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Aménager l'accès principal au niveau de la rue des Brassières à proximité du canal en conciliant l'accès des véhicules, des piétons et des cycles, les équipements nécessaires à l'ensemble des constructions, → Dégager visuellement les abords de cet accès afin de permettre une insertion des piétons, cycles et véhicules en plus grande sécurité sur la rue des Brassières, → Conserver la possibilité d'une liaison piétonne et cyclable vers l'Ouest pour permettre des circulations vers la future halte ferroviaire et son quartier environnant → Orienter les circulations piétonnes et cyclables vers le canal et vers le Nord pour se connecter au réseau de chemins existants sans passer obligatoirement par la rue des Brassières
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 14 indique la position de l'entrée principale du site à requalifier et à marquer, ses abords végétalisés pour dégager les vues et les continuités piétonnes et cyclables au Nord et à l'Ouest
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prescrit pas la localisation précise de l'accès et l'organisation des circulations intérieures

Assurer une densification harmonieuse en lien avec l'environnement urbain et le grand paysage

Le secteur de projet est compris dans un ensemble d'habitations de type pavillonnaire peu dense, relativement arboré dans un environnement bâti différencié, avec le canal et le lotissement Le Lavaury à l'Est, et à l'Ouest des constructions plutôt indépendantes le long de la rue des Brassières et de l'Avenue Marius Charles et plus proches. Des vues sont possibles sur le Grésivaudan, la Chartreuse et la Dent de Crolles, ainsi que sur le piémont boisé de Belledonne. De nombreux arbres sont présents sur le site, ce qui en fait l'un des rares sites arborés de la commune.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions différenciées et souples pour que les constructions tiennent compte de voisinage immédiat, du canal et des ouvertures possibles sur les massifs alentours.
- > L'OAP 14 expose les principes permettant d'« Assurer une densification harmonieuse avec l'environnement urbain et le grand paysage ».

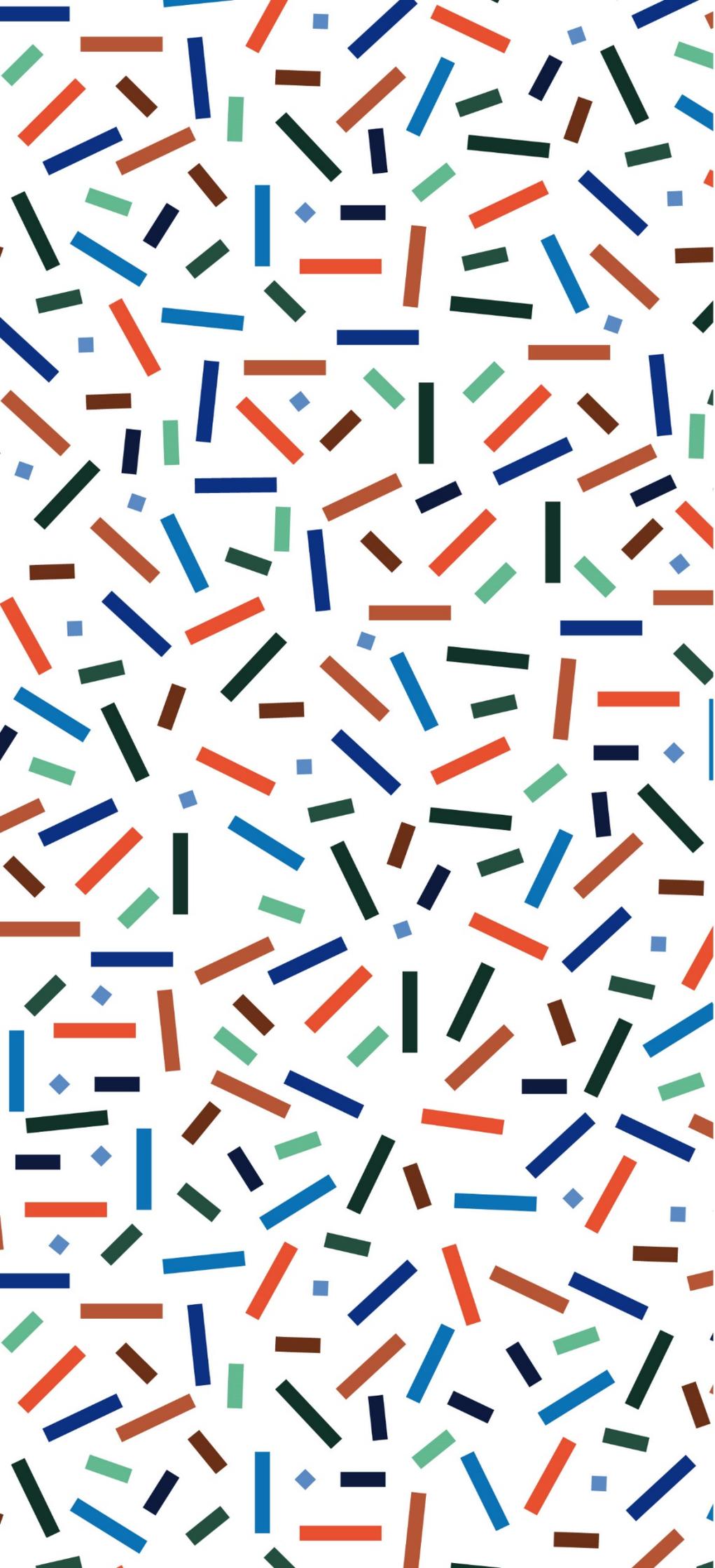
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Édifier les constructions avec les hauteurs les plus importantes du site plutôt le long du canal sur la partie Est → Édifier sur la partie Ouest les constructions selon des hauteurs similaires avec les constructions existantes voisines → Dégager au moins une vue sur un grand massif depuis les espaces communs et depuis chaque espace privatif → Soigner la transition paysagère des franges du projet avec les espaces agricoles environnants, notamment la façade nord visible depuis la D11K, en présentant des façades de qualité et des aménagements paysagers de transition, par exemple en associant des espaces plantés, enherbés et construits, → Ne pas implanter d'équipements communs pouvant générer des nuisances à proximité des constructions existantes voisines
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 14 délimite les espaces à traiter en lisière et deux zones de hauteurs différenciées
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit les règles d'implantation sur les limites de zones avec un recul de $L \geq H/2$ qui tiennent compte de la situation des constructions existantes dans les zones voisines, et qui en limite la hauteur en fonction de la zone voisine. → les règles de hauteurs maximum sont de 7 m à l'égout de toiture et de 10 mètres au faitage pour les toitures en pente et de 10 mètres au dernier acrotère pour les toitures terrasses.

Renforcer la trame verte et bleue en valorisant et en confortant la présence de l'eau et du végétal

Le site est pratiquement invisible depuis les voies alentours. La frange Est est bordée par un membre du canal de la Chantourne, délimitant le lotissement Le Lavaury, avec un cheminement piéton existant et un alignement d'arbres. Le canal et les alignements d'arbres sont visibles depuis la rue des Brassières. De nombreux arbres sont présents sur le site, ce qui en fait l'un des rares sites arborés de la commune.

- > **Il est nécessaire de conforter et de développer cette présence de l'eau et du végétal pour renforcer la qualité du projet.**
- > **L'OAP 14 expose les principes permettant de « Renforcer la trame verte et bleue en valorisant et en confortant la présence de l'eau et du végétal ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Prévoir une présence végétale importante sur le site en conservant ou en reconstituant du patrimoine végétal</i> → <i>Organiser les constructions et les aménagements intérieurs tels que circulations douces, les aménagements paysagers, en relation avec le canal, son cheminement et les alignements d'arbres,</i> → <i>Maintenir une percée visuelle laissant entrevoir la présence des constructions et des aménagements paysagers en cœur d'îlot</i> → <i>Limiter l'impact visuel des stationnements extérieurs notamment depuis l'entrée du site en les répartissant harmonieusement et en les végétalisant.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 14 indique les grands principes de structurations des espaces végétalisés, et les principes des percées visuelles mettant en relation les espaces.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique définit un taux de 35% de pleine terre et de 50% de surfaces végétalisées à l'échelle de l'opération.</i> → <i>L'emprise au sol maximum est de 25% à l'échelle de l'opération en zone AUD2 et de 35% en zone UD2.</i> → <i>Un arbre doit être planté pour trois places de stationnement, à répartir sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou en bosquets</i>



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