



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DU FONTANIL-CORNILLON



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.

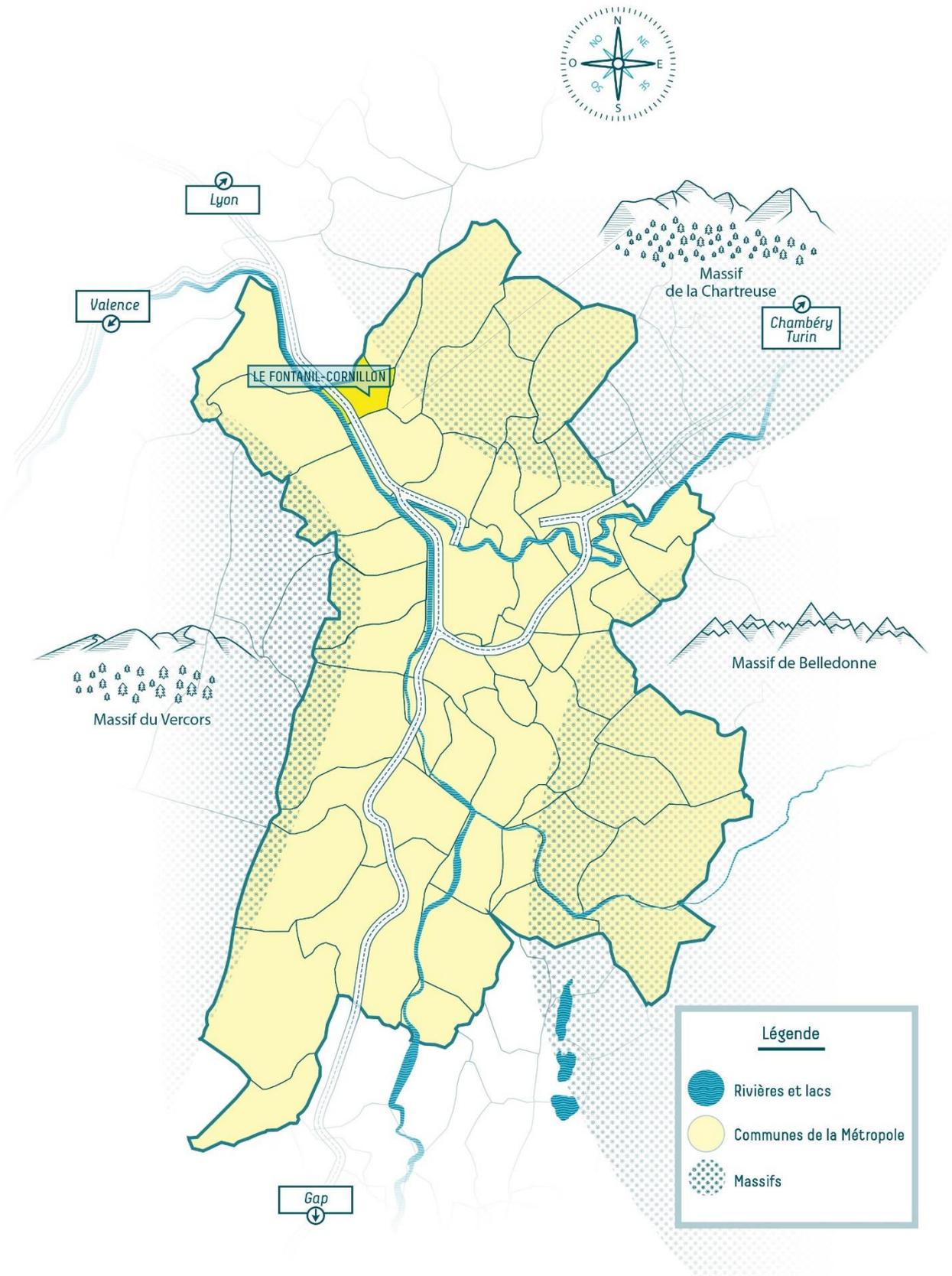
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 2 735 Fontanillois
Superficie : 528 hectares
Densité : 518 hab./km²
Altitude : 220 m à 1 240 m

Pôle d'appui de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du PNR de Chartreuse



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	18
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	23
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	25
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	27
CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE ET AMÉLIORER LES CONNEXIONS AVEC LES GRANDS RÉSEAUX DE TRANSPORTS RÉGIONAUX, NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	31
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT	34
INTRODUCTION GÉNÉRALE	35
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°24 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE « RUE DU RAFOUR »	36

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

En 2014, l'implantation de la ligne de tramway E sur le territoire du Fontanil-Cornillon et le contrat d'axe qui l'a accompagnée a été le déclencheur d'une accélération du développement l'urbanisation sur le territoire.

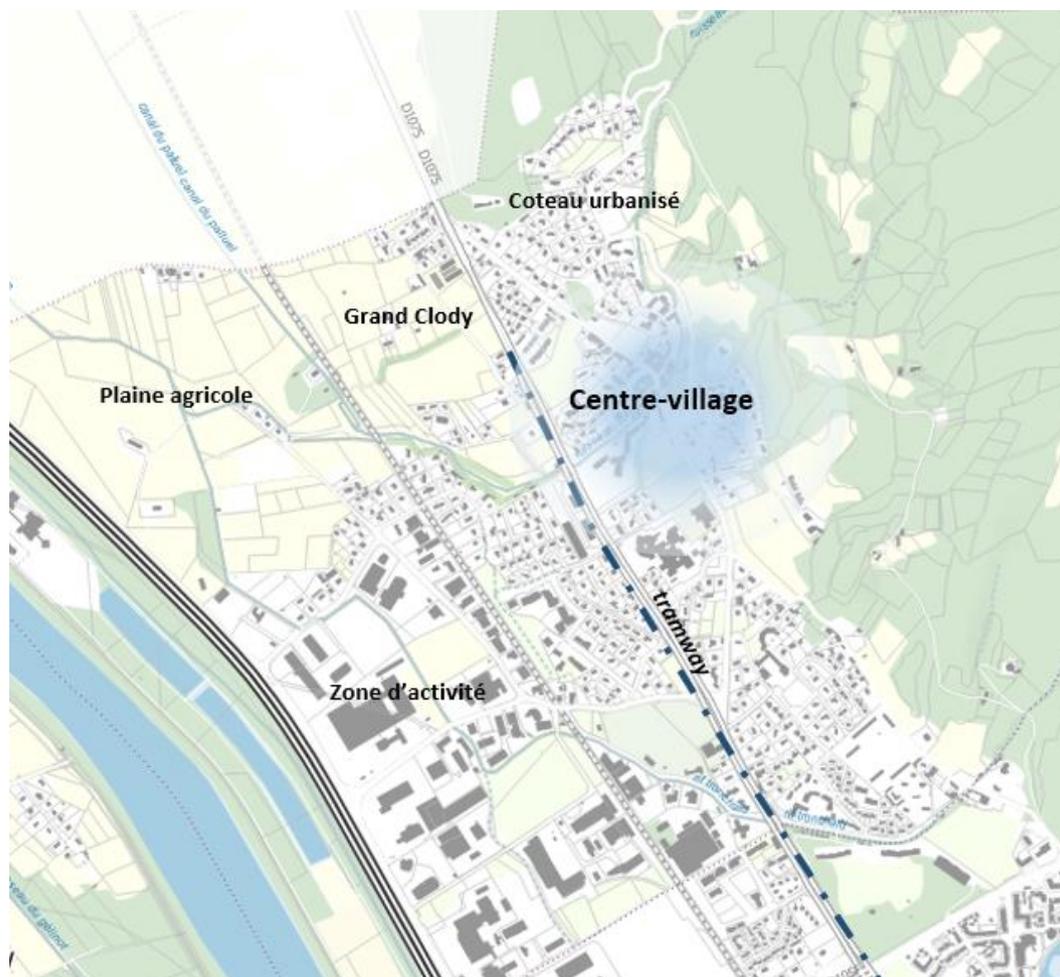
L'arrivée du tramway a permis la mise en chantier de plusieurs opérations de construction de logements collectifs, le long de l'axe de la route de Lyon. Pour autant, la majorité du tissu urbain de la commune est encore composée d'ensembles pavillonnaires, ponctués de quelques grandes copropriétés datant des années 1990-2000.

En retrait par rapport à la route de Lyon, le centre-village historique du Fontanil-Cornillon se distingue par son architecture plus ancienne et son organisation centrée autour du carrefour que forment la Grande Rue, la rue du Rafour, la rue de Palluel, la rue Bastière et la rue Fetola.

Le territoire du Fontanil-Cornillon bénéficie d'une forte attractivité résidentielle, du fait de sa bonne desserte par les transports en commun, mais aussi de son cadre de vie qualitatif, préservant un équilibre satisfaisant entre espaces urbanisés et espaces de nature.

L'objectif est donc de maintenir cette dynamique récente de construction de logements tout en se prémunissant des « pics de construction » trop marqués qui pourraient générer des effets négatifs tels qu'un changement trop rapide de la physionomie de la commune, une intégration moins soignée des opérations dans leur environnement urbain ou un effet de concurrence lors de la commercialisation de ces dernières. Une croissance trop rapide de la population soulève également la problématique du dimensionnement des équipements collectifs (voir chapitre ci-après).

Le développement urbain de la commune doit donc se poursuivre par étapes, en veillant à conserver l'identité de ce territoire singulier. La spécificité du développement du Fontanil-Cornillon, symbolisée par le principe de « campagne à la ville », consiste à assurer un juste équilibre entre préservation de l'esprit village et poursuite du développement urbain et de la dynamique démographique.



Rappel des orientations du PADD

- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transport en commun les mieux desservis.
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards
- Permettre un développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint
- Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 3 500 habitants (les 27 communes restantes) en intégrant une part de logements locatifs sociaux dans les opérations mixtes en fonction des équipements et services du quotidien dont dispose la commune
- Aménager un terrain de grand passage sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Égrève.

PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE ET QUALITATIVE DES TISSUS URBAINS SITUÉS DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DU TRAMWAY, À COURT ET MOYEN TERMES

Les secteurs pavillonnaires situés de part et d'autre du tramway et de la route de Lyon constituent un potentiel foncier encore important pour le maintien de la dynamique de construction et de la croissance démographique. Leur évolution doit être accompagnée, en veillant à maintenir une diversité des formes urbaines : un certain nombre de tènements dont la mutation est déjà engagée accueilleront prochainement des opérations de logements collectifs d'une hauteur d'environ 4 niveaux (opérations le hameau des Poètes, Solea, Fontan' et sens...). Entre ces opérations de collectifs, les propriétés foncières doivent pouvoir se densifier dans les prochaines années en conservant toutefois des hauteurs plus basses, pour éviter de créer un front urbain continu et monotone, qui ne correspondrait pas au caractère périurbain de la commune. L'objectif poursuivi est donc une évolution différenciée et composite de l'urbanisation le long de l'axe du tramway.

L'intégralité de ces secteurs se situe au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG, leur densification s'inscrit bien dans les dispositions du SCoT visant à localiser en priorité l'offre de nouveaux logements dans cet espace.

Déclinaisons communales

- Accompagner les opérations récentes de logements collectifs en lien avec le contrat d'axe
- Encourager la densification qualitative des tissus urbains pavillonnaires situés à proximité du tramway

Traduction réglementaire

- Classement en zone UC2 des opérations récentes ou en cours
- Inscription d'une marge de recul de 3m de part et d'autre de la route de Lyon au plan des formes urbaines D1
- Classement des tissus pavillonnaires situés de part et d'autre de l'axe de tramway en zone UD2m
- Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 24) sur un tènement en dent creuse le long de la rue du Rafour

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 Le Fontanil-Cornillon, l'espace préférentiel du développement a été délimité par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini en partie « basse » de la commune, de part et d'autre de la RD 1075 et comprend l'essentiel des zones urbaines mixtes définies sur la commune (zones UA2, UA3, UC2, UC3, UD2m et UD3d) ainsi que la zone AU du Grand Clody.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

La **quasi-totalité de l'offre nouvelle en logements** du Fontanil-Cornillon est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui.

DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GREG

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 GREG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune du Fontanil-Cornillon, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines (UD2, UD3 et AU). La limite stratégique au Nord de Rochepleine s'appuie en partie sur la rue du Cornillon. Pour le secteur du Grand Clody, la limite stratégique s'appuie quant à elle sur la rue de Mondragon et la ligne de chemin de fer.



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — 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 | <ul style="list-style-type: none"> — 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 |
|---|---|



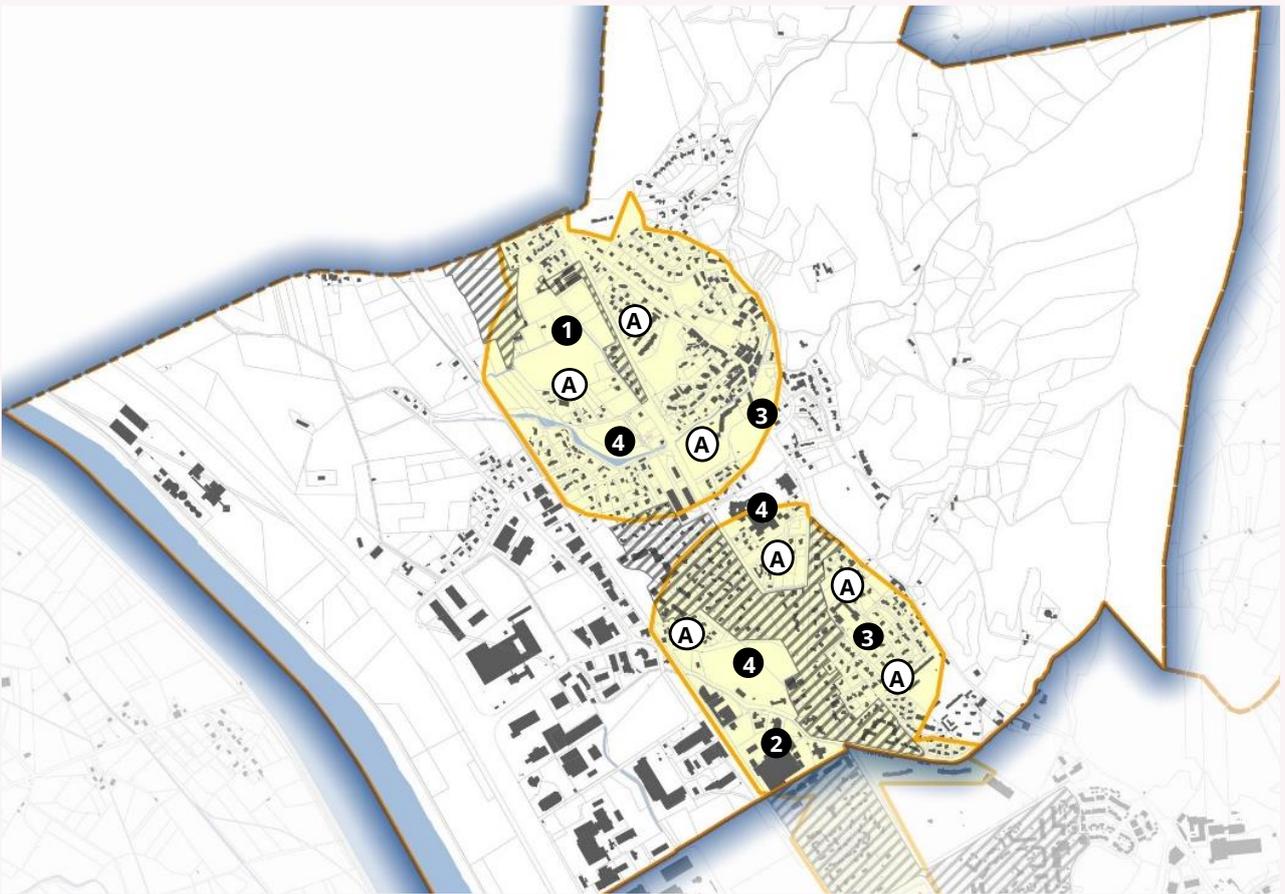
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

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 du Fontanil-Cornillon, il s'agit de la ligne de tramway E.

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



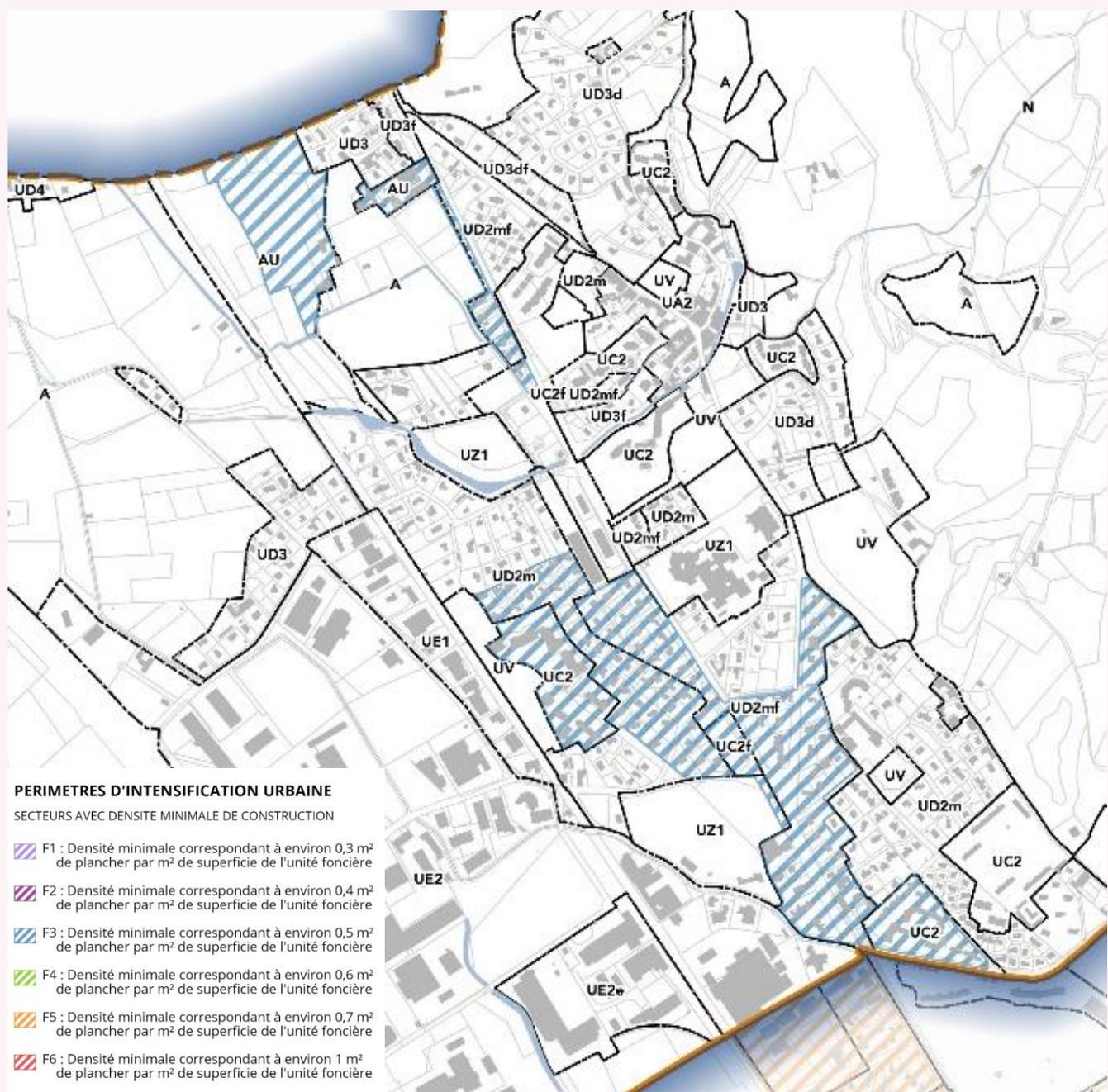
Cela concerne :

- > Une zone agricole sur le secteur du Grand Clody ❶
- > Un secteur de zone d'activités classé UE à l'Ouest du rif Tronchard ❷
- > Les parcs urbains classés en UV : l'espace Poirier, le parc devant l'école, le parc sous l'Eglise, le parc municipal et le parc du cœur d'opération Palluel ❸
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ1, à savoir : le pôle d'équipement sportif entre la rue Babièrre et la rue du rif Tronchard, le gymnase, le stade Lionel Terray et le lycée Françoise Dolto ❹
- > Les secteurs soumis au risque inondation en application du PPRi Isère aval pour lesquels les constructions sont interdites ou autorisées sous prescriptions / Indice A

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Le Fontanil-Cornillon est identifié en tant que « pôle d'appui » pour lequel une densité minimale de 0,5 m² de surface plancher de logement par mètre carré 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 tramway sont classés majoritairement en UC2, UD2m et AU en ce qui concerne le secteur du Grand Clody, ce qui permet d'atteindre cette densité minimale.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour matérialiser des zones de recul obligatoire des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques avec l'usage de la marge de recul. Cet outil a été mobilisé le long de la route de Lyon sur une profondeur de 3 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, afin d'empêcher l'implantation des constructions à l'alignement ce qui générerait un effet de « canyon urbain » avec une qualité d'habitat moindre pour les logements situés directement au contact de la route et du tramway.

PROTÉGER UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS D'HABITAT À PLUS LONG TERME

À moyen terme, le territoire bénéficie d'un potentiel foncier important sur le site du Grand Clody. Situé à l'Ouest de la route de Lyon, en prolongement de l'urbanisation existante, ce site de 8.7 ha dont l'usage actuel est agricole est très faiblement artificialisé. Il paraît opportun de différer l'urbanisation de ce secteur du fait de la nécessité d'une réflexion globale sur un site à fort enjeu d'une part, et d'un renforcement de réseaux et d'équipements publics d'autre part. En effet, l'aménagement du Grand Clody nécessitera une analyse d'ensemble des enjeux paysagers économiques et environnementaux locaux (prise en compte de risques naturels, traversée de canaux, situation en entrée de ville, compensation des terres agricoles impactées et phasage de l'opération pour ne pas déstabiliser le fonctionnement des exploitations...). Par ailleurs, l'ampleur de ce tènement nécessitera plusieurs aménagements sur les voiries existantes en bordure de site (rue du Mas, rue de Mondragon, rue du Murier) qui ne sont pas en capacité actuelle d'absorber une hausse importante du trafic automobile en cas d'urbanisation à vocation d'habitat. La décision d'urbaniser ce site devra également s'accompagner d'une analyse de la ressource en eau potable de la commune, dont la majeure partie de l'alimentation, provenant de sources, est réalisée en gravitaire. Des phénomènes de déficit entre besoins et ressources sont constatés dans les périodes d'étiage, phénomènes pondérés par le fait qu'un raccordement de secours soit possible par la plaine via le réseau de Saint-Égrève. Un dernier aspect à étudier portera sur la capacité des équipements scolaires de la commune à absorber un accroissement conséquent de sa population, en fonction de la temporalité du projet d'extension de l'école du Rocher.

Le site du Grand Clody se situe au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG, son urbanisation s'inscrira bien dans les dispositions du SCoT visant à localiser en priorité l'offre de nouveaux logements dans cet espace.

Déclinaisons communales

- Préfigurer l'urbanisation future du secteur du Grand Clody, dont la capacité de la desserte locale en voirie n'est aujourd'hui pas suffisante et pour laquelle une réflexion globale devra être menée.

Traduction réglementaire

→ Classement en zone AU du secteur du Grand Clody

MODÉRER L'ÉVOLUTION DES ESPACES RÉSIDENTIELS PÉRIPHÉRIQUES OU CONTRAINTS DE LA PLAINE AGRICOLE ET DU COTEAU ET CONTENIR L'URBANISATION DANS SES LIMITES ACTUELLES

Certains secteurs de la commune ne sont pas propices à une densification importante : Il s'agit des secteurs périphériques éloignés des arrêts de tramway, des secteurs de coteaux urbanisés et enfin des secteurs contraints par la faible capacité des voiries les desservant.

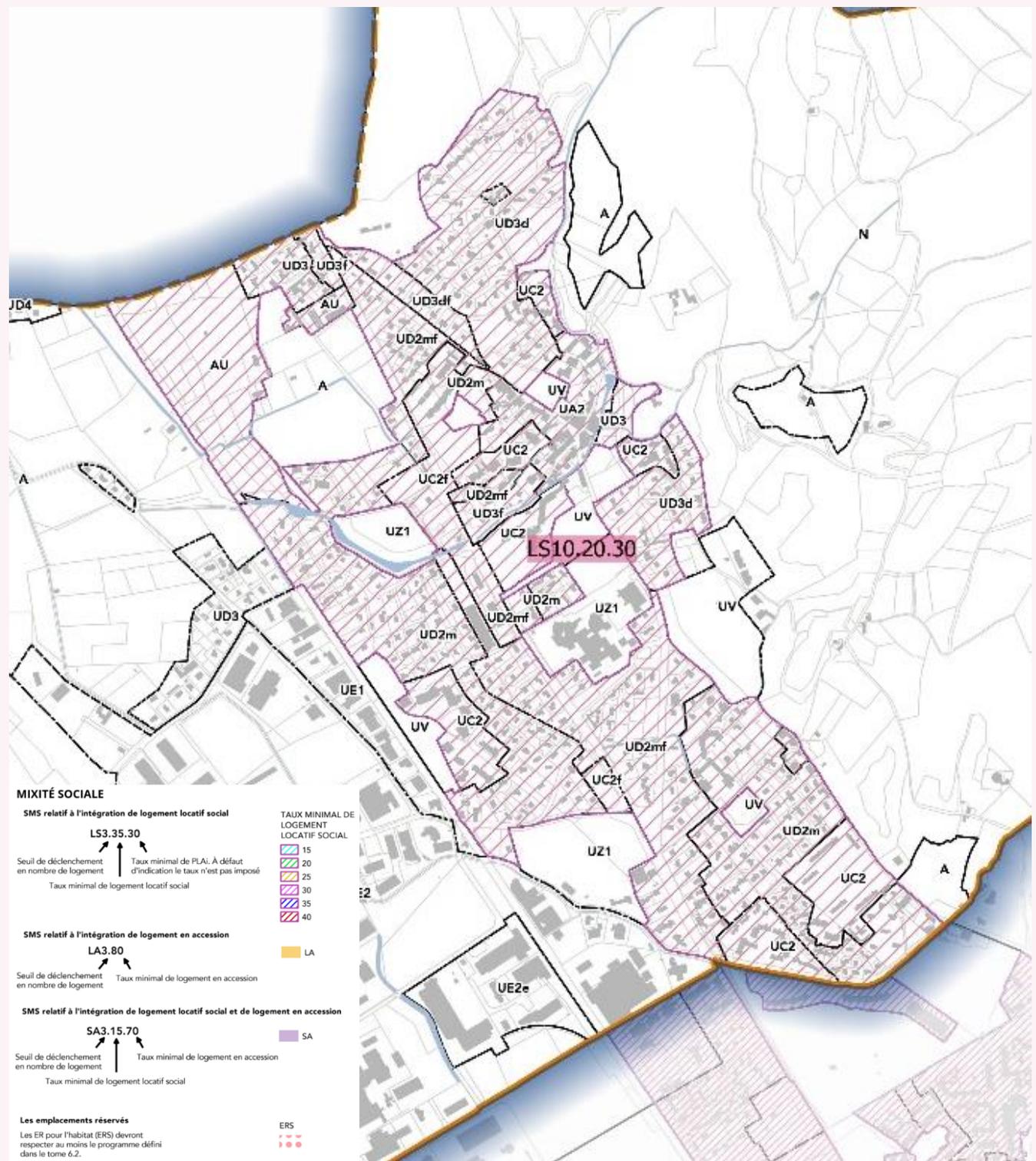
Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'évolution potentielle des secteurs résidentiels éloignés des arrêts de tramway (Croix de la Rochette, rue de la Tannerie, rue du Lanfrey, rue des 4 Seterees) 	<p>→ Classement en zone UD3 des secteurs résidentiels éloignés des arrêts de tramway</p>
<ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'évolution potentielle des secteurs résidentiels du coteau et tenir compte de leur insertion dans la pente 	<p>→ Classement des espaces résidentiels du coteau en zone UD3d</p>
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte le faible gabarit de la Rue Bastière ainsi que son passage à sens unique dans le cadre du plan de piétonisation du Bourg pour limiter la production de logements le long de cette voirie qui ne peut supporter une augmentation du trafic 	<p>→ Classement en UD3 des constructions situées rue Bastière</p>
<ul style="list-style-type: none"> Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles sans consommer d'espace sur la plaine agricole ou les coteaux boisés 	<p>→ Les limites entre zones A et U sur la plaine agricole et zone N et U sur le coteau sont maintenues</p>

POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT

Bien que non astreinte aux obligations de la loi SRU du fait de sa taille, la bonne desserte en transport en commun de la commune en fait un territoire résidentiel attractif pour lequel s'exprime une demande importante de logements sociaux. L'objectif est de poursuivre la dynamique engagée ces dernières années pour produire du logement social.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la production de logement social sur les zones mixtes de la commune 	<p>→ Inscription à l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Secteur de Mixité Sociale sur toutes les zones urbaines mixtes de la commune, avec un taux de logement social d'au moins 20% dont 30% de PLAI pour toute opération d'au moins 10 logements ou 700 m² de surface de plancher</p>

EXTRAIT DE L'ATLAS DE MIXITE SOCIALE

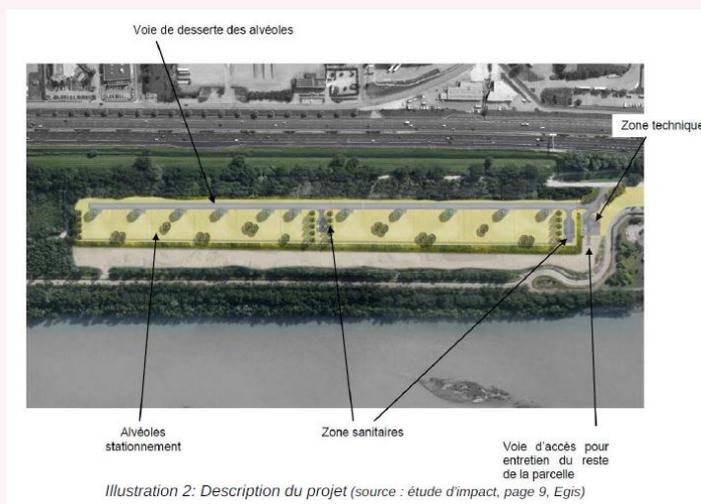
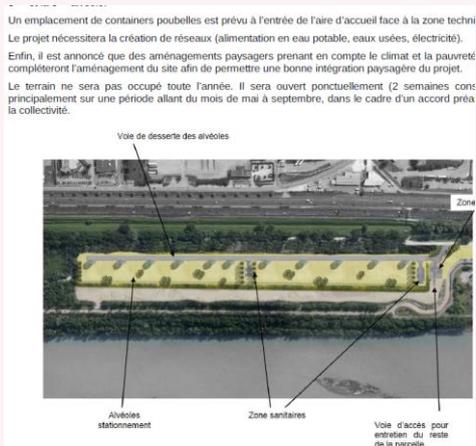


JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL NLV1 destiné à l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage est délimité en zone naturelle, sur un tènement situé sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Égrève. Le terrain, actuellement non bâti et non aménagé, était utilisé pour le stockage de matériaux. Il est situé sur la rive est de l'Isère et séparé de l'enveloppe urbaine bâtie par l'autoroute A48.

Le STECAL NLV1 a pour objet l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage, conformément au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ce STECAL a été délimité au plus près des besoins d'aménagements et couvre 5,8 ha. Le règlement du STECAL précise que l'aire de grand passage est destinée à accueillir 200 caravanes maximum ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement du site (sanitaires). L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 10 % de l'unité foncière et leur hauteur est limitée à 4 m.

Sur le plan paysager, le tènement se situe entre la ripisylve de l'Isère, le boisement bordant l'autoroute et le chemin des acacias, le rendant peu visible depuis l'extérieur. Pour assurer son intégration paysagère, le règlement du STECAL prévoit que les talus entourant le site de l'aire d'accueil des gens du voyage devront être plantés d'arbustes variés. Les aires de stationnement devront être maintenues perméables et végétalisées. 50 % minimum de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre. L'aménagement du site ne nécessite aucune coupe d'arbre, les boisements existants aux abords de l'aire d'accueil seront conservés. Aucune activité agricole n'est recensée à proximité du site. Ce STECAL est en retrait à plus de 50 mètres par rapport aux berges de l'Isère qui constituent un réservoir de biodiversité aquatique identifié dans la Trame verte et bleue métropolitaine. Il n'impacte pas la zone humide du « canal de la Vence » située à l'ouest et au nord du site.



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La commune du Fontanil-Cornillon est caractérisée par la présence d'un pôle de vie unique et central, constitué par le centre-village et ses abords, et par trois pôles périphériques spécialisés : l'espace Claretière, l'école du Rocher et l'ensemble sportif situé entre la rue Babièrè et la rue du Rif Tronchard.

Rappel des orientations du PADD

- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, équipements publics de proximité...) dans ces pôles. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale.
- Développer l'offre d'équipements d'intérêt général ou public (services publics, scolaire, santé, sportif) en fonction des besoins de chacune des communes et préserver l'offre existante.
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Conforter en priorité le commerce dans les centralités de proximité
- Améliorer la qualité urbaine de l'ensemble des pôles commerciaux de la Métropole (zones commerciales, centres-villes, pôles de quartier...).

CONSOLIDER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE ET L'ANIMATION DU PÔLE DE VIE DU CENTRE-VILLAGE

Le centre-village est au cœur de l'identité du Fontanil-Cornillon. Principal pôle d'activités, d'animation et de convivialité de la commune, son attractivité repose sur les nombreux commerces de proximité et équipements qu'il regroupe : l'Atrium au centre du village, et la mairie, la MJC, la médiathèque, les équipements sportifs et le lycée Françoise Dolto en périphérie immédiate. Le rayonnement de cette centralité peut être qualifié de pluricommunal, au regard des commerces présents dont la zone de chalandise s'étend, au-delà de la commune, au territoire voisin de Mont-Saint-Martin et des différents équipements culturels et sportifs en présence.

Un des enjeux majeurs pour l'avenir du territoire concerne le maintien de la dynamique commerciale du centre-village. L'objectif sera donc de conforter les commerces et les services présents dans le village, en interdisant toute implantation de commerces de détail hors de ce périmètre. Cette interdiction sera étendue à l'activité de restauration : En effet, la mise en œuvre de la ligne de tramway peut créer un effet d'appel pour l'implantation de points de restauration, notamment de restauration rapide, le long du tram. Ce phénomène est observé sur d'autres communes de l'agglomération qui présentent un système de polarités commerciales « en chapelet » le long de l'axe du tramway. Cette situation serait particulièrement délétère sur le territoire fontanillois, dont le développement du commerce et de la restauration repose sur une polarisation unique dans le centre-village.

L'aménagement des espaces publics (Place de la Fontaine, Grande Rue, Rue du Moulin...) et la mise en œuvre de la piétonisation d'une partie du centre participe également à la lisibilité du cœur de village. L'objectif est aujourd'hui de conforter les liaisons « piétons / cycles » entre le centre-village et les autres secteurs de la commune.

L'ensemble de ce projet s'inscrit dans la démarche « cœurs de village, cœurs de métropole », initiée sur plusieurs communes de la métropole dans le but d'améliorer la qualité de vie globale dans ces centralités.

Déclinaisons communales

- Se prémunir du développement d'une offre de restauration concurrente à celle du village le long de l'axe du tramway et le long des amorces des rues principales débouchant sur le tramway (rue du Rafour, Grande rue, rue Babière)
- Maintenir la polarisation des commerces de détail et de proximité dans le centre-village
- Consolider l'accessibilité piétonne du centre-village, en lien avec la mise en place du nouveau schéma de circulation et de piétonisation et l'opération « cœur de village, cœur de Métropole »

Traduction réglementaire

- *Délimitation d'un périmètre indicée « f » dans lequel les constructions destinées à la restauration sont interdites : classement en zone UD3f, UD3df, UD2mf, UC2f*
- *Identification d'une Centralité Urbaine Commerciale unique sur le centre-village pour conforter le cœur commercial de la commune à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous)*
- *Inscription d'un emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton reliant la rue du Moulin à l'espace Jean-Yves Poirier*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLAN C1)

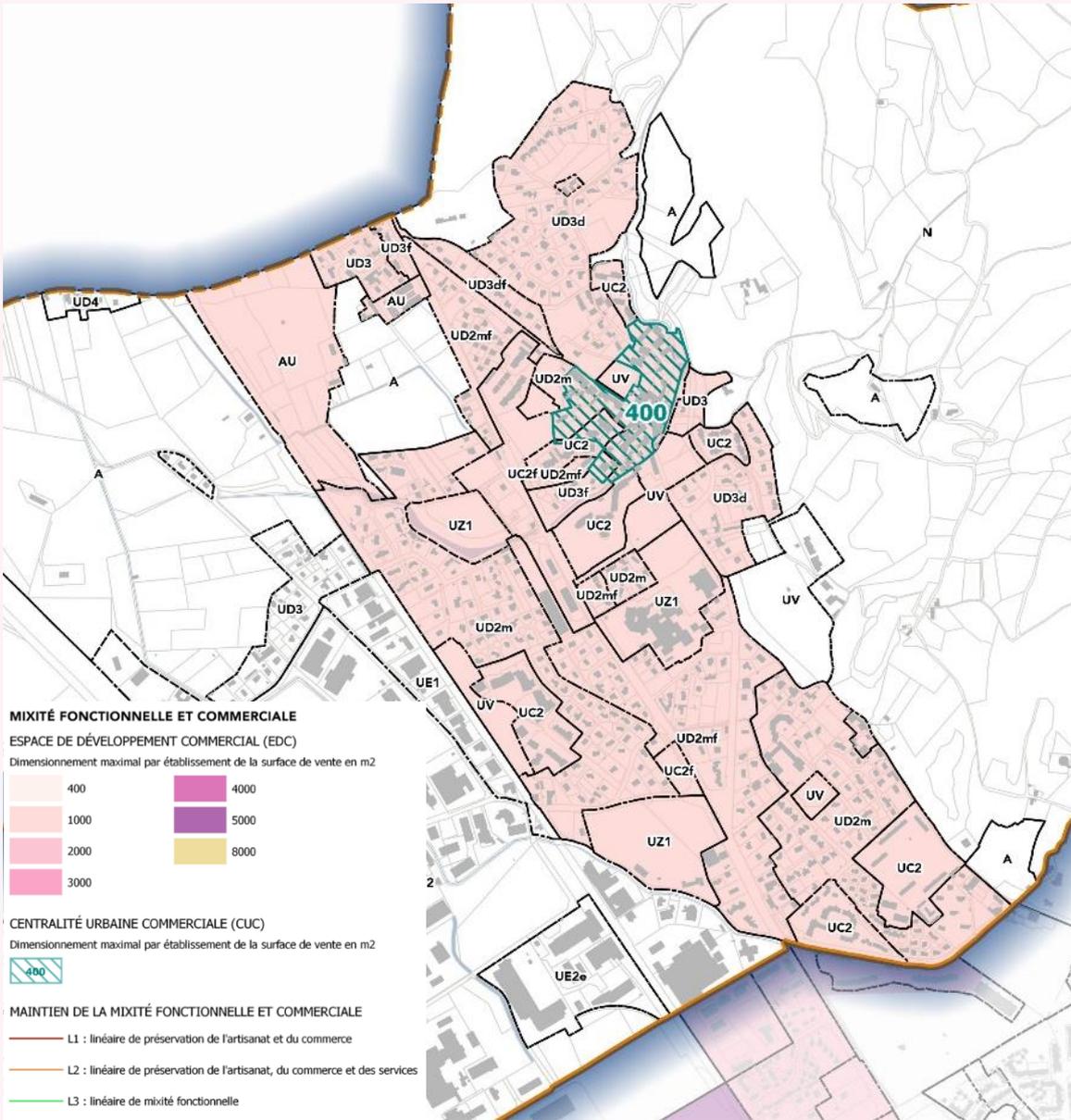
L'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune sont identifiées en ZACOM de type 1 dans le SCoT de la GREG.

L'Espace de Développement Commercial – EDC

- Le périmètre de l'EDC a été délimité au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 sur les zones urbaines mixtes du Fontanil-Cornillon faisant partie de la ZACOM 1. Ces espaces pourront accueillir du commerce de non proximité ou du commerce de gros.
- La surface de vente maximale pour le commerce de non proximité et commerce de gros a été fixée à 1000m²

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- Une CUC principale a été délimitée au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C.1 sur le centre-village
- La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 400m², ce dimensionnement correspond aux commerces de proximité répondant aux besoins des habitants de la commune.



Le centre-village



CONFORTER LA COUVERTURE EN ÉQUIPEMENT PUBLIC, EN PRIORITÉ DANS LES POLARITÉS SPÉCIALISÉES EXISTANTES

À l'écart du centre village, le site de l'Espace Claretière regroupe un centre de loisirs et une salle festive de rayonnement pluricommunal. Les projets d'implantation d'un théâtre de verdure, de mise en place de parcours thématiques autour des contes et légendes et la mise en valeur du Rocher du Cornillon viendront compléter les équipements existants et conforter le rôle de ce pôle dans l'armature métropolitaine. Entre la rue Babièrre et la rue Rif Tronchard, l'ensemble sportif composé de deux stades, d'un gymnase et de terrains de tennis apparaît comme le principal pôle d'équipements sportifs de proximité du Fontanil-Cornillon, de rayonnement local. L'École du Rocher et son parc adjacent constituent la troisième polarité spécialisée. Enfin, en limite Ouest de la commune, la station d'épuration d'Aquapole constitue le principal système d'assainissement des effluents de la Métropole. Bien qu'inséré dans un environnement boisé entre la ripisylve de l'Isère et le canal de la Vence, l'ampleur du site et des installations qu'il accueille nécessite une prise en compte particulière au PLU, pour ne pas compromettre de potentiels aménagements de l'équipement.

L'objectif sera de conforter ces polarités en affirmant leur vocation d'équipements collectifs et en permettant leur évolution potentielle afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation.

Déclinaisons communales

- Préfigurer une évolution et un aménagement potentiel du site communal de Claretière
- Confirmer la vocation des principaux sites d'équipements de la commune
- Préfigurer l'extension du groupe scolaire du Rocher
- Permettre une adaptation potentielle à moyen ou long terme de la station d'épuration d'Aquapole

Traduction réglementaire

- *classement en zone UV du bâtiment de Claretière et de son environnement immédiat autorisant une potentielle extension d'équipement d'intérêt collectif*
- *classement en zone UZ1 des principaux sites d'équipements publics : parking relais de Palluel, lycée Françoise Dolto et gymnase et stade Lionel Terray, pôle d'équipement sportif entre la rue Babièrre et la rue du Rif Tronchard.*
- *identification d'un emplacement réservé pour extension du groupe scolaire et création d'un équipement sportif et culturel*
- *classement en zone UZ1 de la station d'épuration d'Aquapole*

L'espace Claretière



Le pôle d'équipements sportifs



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

Rappel des orientations du PADD

- 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
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités

CONFORTER LA ZONE INDUSTRIELLE DU FONTANIL-CORNILLON ET PROTÉGER LE FONCIER DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARTISANALES ET PRODUCTIVES

La commune accueille une seule zone d'activités économiques dédiées : «la zone industrielle du Fontanil-Cornillon », localisée en majeure partie entre l'autoroute A48 et la voie ferrée.

Le développement de l'attractivité économique du territoire se fonde, en partie, sur la réhabilitation et l'intensification des espaces économiques de la ZI existante. À ce titre, certains espaces de la ZI offrent une capacité de densification et de reconversion. Il convient donc d'accompagner l'implantation de nouvelles entreprises ou le renouvellement de certains terrains par l'affirmation des vocations artisanales et industrielles de la ZI. Une partie de cette zone accueille des activités de logistique qu'il convient de conforter, au regard de la localisation stratégique de la ZI en entrée de Métropole.

Sur le plan du fonctionnement urbain, la zone souffre d'une faiblesse de sa desserte véhicules et cheminements "modes actifs" (piétons / cycles).

Les objectifs poursuivis consistent à l'amélioration globale des circulations tous modes sur la Zone Industrielle, et à une amélioration de la qualité paysagère du secteur, en particulier sur la façade autoroutière.

Déclinaisons communales

- Sanctuariser la vocation des zones d'activités économiques productives
- Préserver du foncier dédié à l'implantation ou au développement des activités logistiques et d'entrepôts
- Améliorer les circulations véhiculaires, piétonnes et cycles au sein de la ZI
- Renforcer la qualité paysagère et la présence du végétal au cœur de la ZI et en façade autoroutière

Traduction réglementaire

- Classement en zone UE2 de la majeure partie de la ZI
- Classement en zone UE1 de la frange Est de la ZI située à l'Est de la rue Pré Didier, en contact avec les zones résidentielles
- Classement en zone UE2e du secteur logistique au Sud de la rue de l'Industrie
- Identification d'emplacements réservés pour élargissement des rues Pré Didier, des 4 Seterees et de la Verrerie
- Identification d'un emplacement réservé pour création d'un stationnement public au droit de la rue Pré Didier
- Identification d'un emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton au droit de la rue Rif Tronchard
- Identification d'un emplacement réservé pour élargissement d'un cheminement piéton rue du Cornillon
- Protection des alignements d'arbres sur l'intégralité de la frange Ouest de la ZI par une identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de la sculpture présente sur le rond-point de l'avenue de la Louisiane
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des ripisylves des ruisseaux de Rif Tronchard et de Mondragon traversant la ZI
- Identification d'une ambiance paysagère « fond de vallée d'activité » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur la ZI du Fontanil

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

SAUVEGARDER LA VOCATION DES TERRES AGRICOLES À FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE ET PRÉSERVER LA MULTIFONCTIONNALITÉ DES ESPACES BOISÉS DES COTEAUX DE CHARTREUSE

Le secteur agricole de la commune du Fontanil-Cornillon se situe dans la plaine alluviale de l'Isère, entre l'A48, la limite communale de Voreppe, la voie ferrée et le quartier de la Chancelière. Héritière des anciennes ceintures vivrières de la région grenobloise, cette zone péri-urbaine est reconnue pour son potentiel agronomique exceptionnel. On retrouve la plus forte concentration de maraîchage de la Région Grenobloise. Pour autant, le nombre d'exploitations agricoles sur la commune connaît une baisse régulière depuis 20 ans. La pérennité de l'agriculture est remise en cause par différents phénomènes: elle subit la pression de l'urbanisation et se détourne de plus en plus des coteaux difficiles d'accès laissant la forêt gagner du terrain.

L'enjeu sera d'une part de fixer des limites claires à l'urbanisation dans la plaine agricole, et de soutenir l'activité agricole sur les dernières prairies ouvertes des coteaux de Chartreuse.

De plus, le SCoT de la GREG a fixé plusieurs limites stratégiques à l'urbanisation en bordure de la plaine agricole. La limite stratégique Est est matérialisée par la voie ferrée, et la limite stratégique Nord se situe en bordure de la commune de Voreppe et correspond à la rue de Mondragon. La limite Sud est matérialisée par le canal de Mondragon, les serres agricoles en retrait de la rue des 4 Seterees, les haies mono spécifiques bordant les maisons individuelles de la rue de la Tannerie et le terrain utilisé par les services techniques de la commune. En ce qui concerne cette limite Sud, seul le canal de Mondragon constitue un élément paysager remarquable qu'il est opportun d'identifier. En ce qui concerne la partie boisée des coteaux de Chartreuse, bien que l'activité forestière y soit réduite du fait d'un morcellement foncier important et de difficultés de desserte, l'objectif est de permettre l'exploitation des forêts qui couvrent un peu plus de 40% du territoire communal, tout en préservant la multifonctionnalité de ces espaces boisés. En effet, au-delà de l'exploitation, les forêts du Fontanil-Cornillon jouent un rôle important dans la protection des risques naturels (chute de blocs notamment) et d'accueil du public (sentiers de randonnées ou VTT), principalement dans le secteur du Rocher du Cornillon.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Identifier les secteurs soumis aux dynamiques d'enrichissement, en leur reconnaissant une vocation agricole
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sauvegarder l'activité agricole présente dans la plaine 	<p>→ Classement en zone A des espaces cultivés de la plaine</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fixer des limites claires à l'urbanisation dans la plaine agricole et juguler le mitage des espaces agricoles par les constructions isolées 	<p>→ Classement en zone UD4 des groupes de constructions existantes au sein de la plaine agricole. Cela concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Un groupe de constructions isolé, situé le long de la rue de Mondragon, à l'ouest du canal du Palluel, où les réseaux sont insuffisants (absence de réseau d'eaux usées) · Un groupe de constructions isolées, situé entre la rue de la Tannerie et le ruisseau de Lanfrey, concerné par des risques RI' et Bi'1 au Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Déclinaisons communales

- Matérialiser les limites stratégiques du SCoT de la GREG en bordure de la zone agricole
- Soutenir l'usage agricole des prairies des coteaux de Chartreuse
- Permettre l'exploitation forestière des coteaux boisés de Chartreuse en tenant compte de la multifonctionnalité des forêts

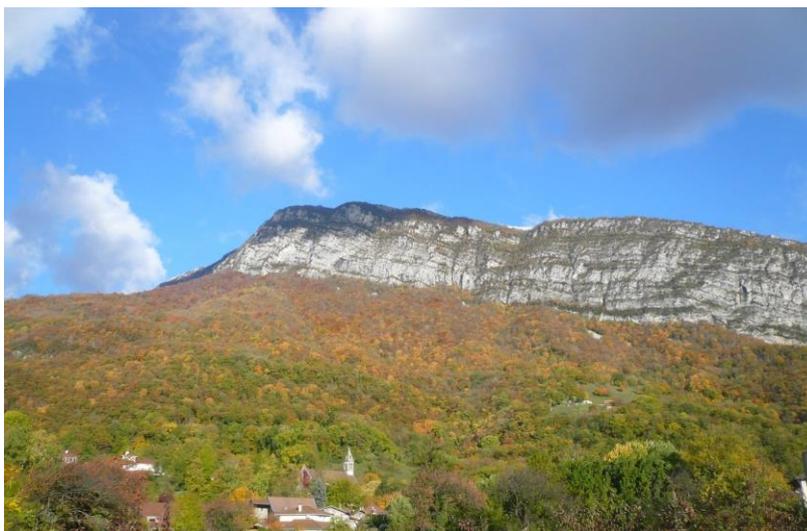
Traduction réglementaire

- *Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du ruisseau de Mondragon, marquant une partie de la limite stratégique Sud de l'espace agricole*
- *Classement en zone A des prairies situées sur les coteaux*
- *Classement en zone N de tous les coteaux boisés de Chartreuse*

Cultures maraichères et céréalières de la plaine agricole



Coteaux boisés de Chartreuse



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

Le territoire Fontanillois est structuré en trois entités paysagères principales : les coteaux boisés du massif de Chartreuse à l'Est, le village et la plaine urbanisée et enfin la plaine agricole en limite Nord-Ouest. L'entité de la plaine, presque entièrement urbanisée, est structurée par le passage de plusieurs torrents et canaux, orientée Ouest-Est et par trois grandes infrastructures orientées Nord-Sud : l'autoroute, la voie ferrée et la route de Lyon. La limite Ouest est marquée par l'Isère et sa ripisylve.

Rappel des orientations du PADD

- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés
- Protéger les espaces naturels remarquables
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts, notamment pour limiter l'avancée de la forêt
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

PROTEGER LES CONTREFORTS BOISÉS DU MASSIF DE CHARTREUSE ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES AQUATIQUES DU TERRITOIRE

L'entité paysagère des coteaux de Chartreuse est principalement constituée de la face escarpée de la Roche Traversier, terminaison méridionale du Rocher de l'Eglise et de pentes boisées moins abruptes traversées par le torrent de Lanfrey. Au cœur du boisement se détachent quelques prairies utilisées pour la pâture ou la fauche, identifiées en tant que pelouses sèches au regard de leur intérêt sur le plan de la biodiversité.

L'objectif sera de protéger les flancs de massif de toute urbanisation et de maintenir autant que possible l'ouverture des prairies de coteaux, qui ne font toutefois pas l'objet de pression foncière.

Le réseau hydrographique de la commune se compose de deux torrents principaux : Le Lanfrey et le Rif Tronchard. Tous deux traversent les zones urbanisées de la commune selon un axe Est-Ouest. A ces deux torrents s'ajoutent un réseau de fossés et de canaux et l'Isère qui marque la limite Ouest du territoire communal. Enfin la commune regroupe trois zones humides à protéger : La Verrerie, située aux abords du canal Mondragon sur la zone d'activités, la zone humide du canal de la Vence qui s'étend de l'Isère à l'autoroute et occupe une partie de la plaine agricole, et la zone humide du Grand Clody. L'enjeu consistera à protéger et mettre en valeur ses richesses aquatiques, tant pour leur intérêt paysager que pour leur rôle dans le développement de la biodiversité.

Déclinaisons communales

- Préserver de toute urbanisation les pentes boisées du massif de la Chartreuse
- Protéger le réseau de torrents, canaux et zones humides
- Valoriser le rocher du Cornillon et sa vocation de site de promenade
- Protéger le captage d'eau potable de Rocheplaine

Traduction réglementaire

- Classement en zone N de la majeure partie des pentes boisées, y compris les habitations isolées existantes sur les coteaux
- Classement en zone A de trois prairies ouvertes en amont de la rue du Cornillon, en amont du chemin de Rochepleine, en amont de la rue Bach
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des ripisylves des ruisseaux de Lanfrey, Rif Tronchard et Mondragon
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des zones humides de la Verrerie, du canal de la Vence et du Grand Clody
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du site classé du rocher du Cornillon en tant qu'espace paysager
- Identification d'un emplacement réservé dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour la protection du périmètre de protection immédiate de ce captage

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET DE PROXIMITÉ

Le Fontanil-Cornillon regroupe trois ensembles architecturaux intéressants : le centre-village, les noyaux historiques du hameau de la Fetola et du Cornillon. Le village du Fontanil s'est installé sur le piémont, sur le cône de déjection du ruisseau de Lanfrey, se protégeant ainsi des divagations et crues de l'Isère, par son implantation légèrement surélevée.

Au cœur du tissu urbain, plusieurs éléments patrimoniaux ponctuels sont également à prendre en compte (anciennes fermes, maisons bourgeoises, murs anciens, croix, lavoirs). Au-delà de ce patrimoine « traditionnel », la présence de nombreuses sculptures constitue une spécificité patrimoniale remarquable du territoire qu'il convient de préserver.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur l'architecture et la morphologie urbaine du centre-village du Fontanil-Cornillon 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA2 du centre-village → Identification du centre-village au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 en tant qu'ensemble bâti homogène
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les noyaux d'urbanisation anciens de la Fetola et du Cornillon 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA3 des noyaux historiques des hameaux de la Fetola et du Cornillon → Identification des noyaux anciens de Valetière et du Cornillon au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 en tant qu'ensembles bâtis homogènes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger le patrimoine bâti ponctuel et le patrimoine de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une vingtaine d'éléments bâtis au plan du patrimoine : demeures bourgeoises, fermes,...) selon des degrés de protection spécifiques → Une protection de niveau 2 s'applique à la maison en pierre située rue du Rafour → Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une trentaine d'éléments de proximité : murs, lavoirs, sculptures, croix,... → Une protection de niveau 2 s'applique aux sculptures « rue du Bach - Face mairie », « Parc municipal », « rue du Rocher » et « Parvis de l'église »



CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE ET AMÉLIORER LES CONNEXIONS AVEC LES GRANDS RÉSEAUX DE TRANSPORTS RÉGIONAUX, NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

Le territoire communal est traversé par plusieurs infrastructures majeures: l'autoroute A 48, la voie ferrée support des lignes Lyon / Grenoble et Valence / Grenoble et dans une moindre mesure, la RD 1075 support de la ligne E du réseau de tramway. Sur le plan des déplacements automobiles, si la part modale de la voiture reste importante sur la commune, en lien avec un taux de motorisation important, l'arrivée de la ligne de tramway pourrait entraîner un report modal progressif vers les modes de transports doux. La réglementation relative au stationnement devra donc être mise en cohérence avec cette desserte en transport en commun performante.

Sur le plan ferroviaire, des dysfonctionnements sont observés sur l'axe Grenoble-Lyon qui fonctionne en limite de capacité, également support des liaisons Grenoble-Paris. Aussi, une amélioration de la connexion ferroviaire avec Lyon et Valence est prévue, en permettant la mise en œuvre d'une 3^e et 4^e voie SNCF.

Rappel des orientations du PADD

- Améliorer les connexions ferroviaires vers Lyon, Valence, Chambéry et les Alpes du Sud
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

PRÉFIGURER LES ÉVOLUTIONS FUTURES DES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

Déclinaisons communales

- Adapter la réglementation liée au stationnement au niveau de desserte en transport en commun et aux cheminements piétons existants

Traduction réglementaire

- Délimitation à l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne E de tramway
- Délimitation à l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S3 dans un périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt « Usine L » de la ligne Express 2
- Délimitation à l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement SC correspondant à la zone commerciale destinée en priorité au commerce de non-proximité (ZACOM de type 3 dans le SCoT)
- Délimitation à l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain
- Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation à l'atlas du stationnement H 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.

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	58,9
Zones naturelles	288,3
Zones urbaines	176,6
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	8,7

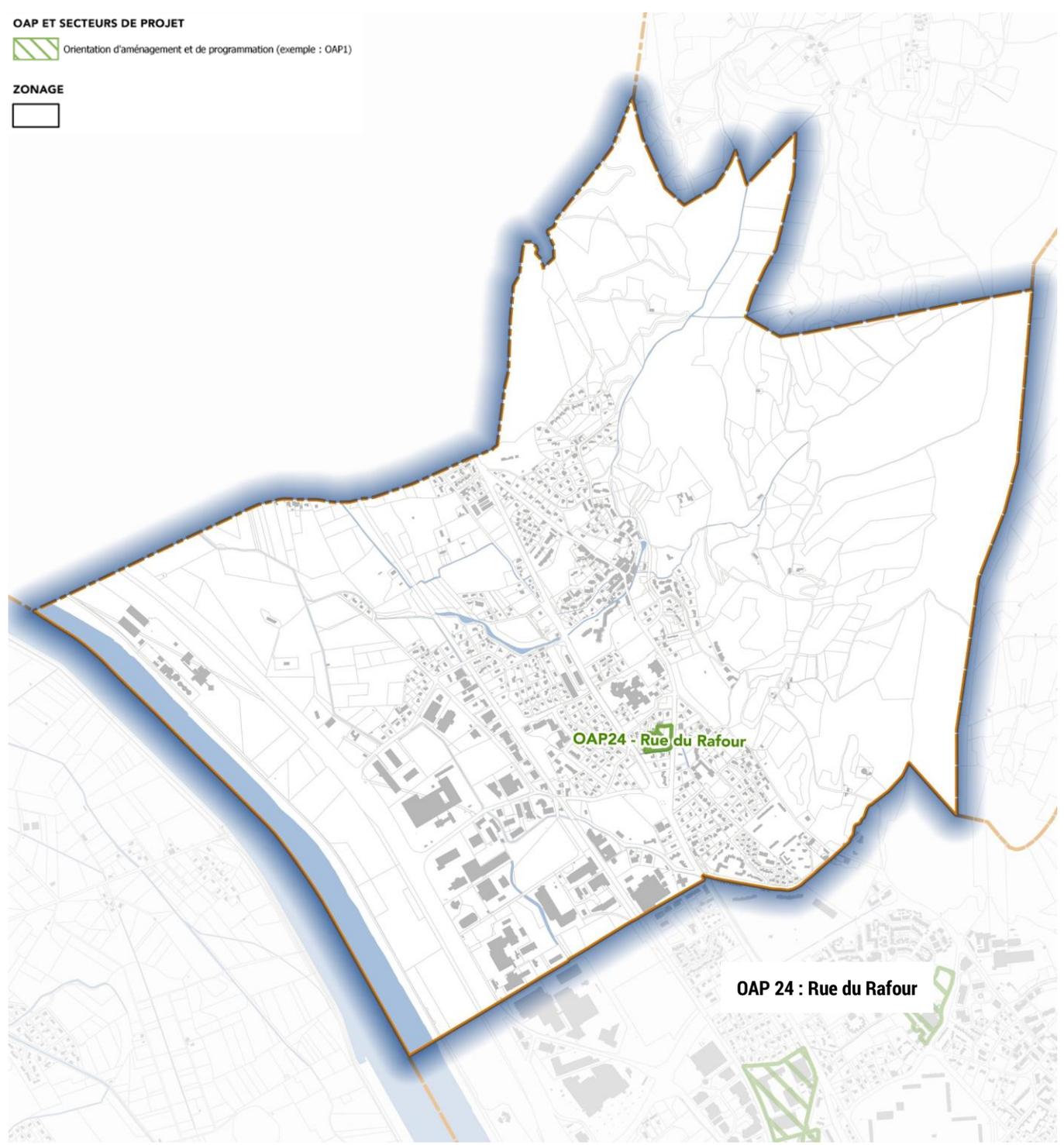


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de poursuivre la production d'une offre diversifiée en logement sur la commune, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est inscrite sur le site « Rue du Rafour » (OAP 24). Cette OAP devra répondre principalement à des enjeux de densification maîtrisée d'un tissu pavillonnaire, en respectant la qualité paysagère du secteur.



RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS

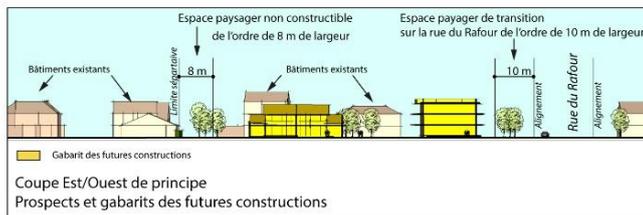
--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER / ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER NON CONSTRUCTIBLE
- ESPACE DE TRANSITION «RUE DU RAFOUR»
- LISIÈRE DE TRANSITION À TRAITER



PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

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

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- 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
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Diversifier l'offre de logements

Le projet d'urbanisation du site de la « Rue du Rafour » s'inscrit dans un objectif d'évolution maîtrisée et qualitative des tissus résidentiels situés à proximité de l'axe du tramway. Une opération à vocation d'habitat permettra de participer à la production d'une offre de logement diversifiée sur la commune, tout en préservant la qualité paysagère du secteur et la morphologie urbaine des constructions préexistantes.

Les orientations suivantes de l'OAP 24 sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement des Bourgs en priorisant l'urbanisation à l'intérieur des espaces urbanisés, de la promotion de formes urbaines économes et tenant compte de la qualité urbaine et environnementale, de l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de la diversification de l'offre en logement :

- Diversifier l'offre de logements en s'insérant dans un environnement majoritairement pavillonnaire
- Développer la qualité résidentielle et préserver le caractère champêtre du secteur

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site de projet est composé de plusieurs parcelles « en dent creuse », toutes desservies par les réseaux et la voirie. L'environnement bâti est composé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles. Cette configuration permet de classer le secteur en zone UD2m, afin de retrouver la vocation résidentielle et la morphologie urbaine du secteur. Pour autant, l'optimisation de ce foncier nécessite une cohérence d'ensemble, en ce qui concerne la desserte véhiculaire qui sera mutualisée, la gestion des cheminements piétons et l'insertion paysagère des futures constructions dans un environnement bâti qualitatif.

Le projet doit également contribuer à la production de logement social sur la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser.

Règlement (écrit et graphique)

→ Zonage UD2m

→ Secteur de mixité social imposant la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements PLAI dans toute opération à partir de 10 logements ou 700m² de surface de plancher.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Diversifier l'offre de logements en s'insérant dans un environnement majoritairement pavillonnaire

L'objectif de l'urbanisation du site de la Rue du Rafour est de permettre un comblement de dent creuse en venant conforter un secteur résidentiel bien desservi par le réseau viaire et les transports en commune. Dans un principe d'économie du foncier, l'urbanisation de ce secteur doit permettre de produire des formes urbaines diversifiées et suffisamment denses, afin de participer à la production d'une offre de logement diversifiée à l'échelle de la commune.

Pour autant, le tissu urbain voisin du projet est composé de maisons individuelles, implantées en retrait par rapport à la rue du Rafour. Il est donc nécessaire de proposer des formes urbaines qui s'insèrent harmonieusement dans ce tissu bâti, en maintenant ce principe d'implantation en retrait, et en intégrant une gradation des hauteurs des futures constructions.

- > L'OAP 24 expose les conditions permettant de « diversifier l'offre de logements en s'insérant dans un environnement urbain majoritairement pavillonnaire ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Proposer différentes formes d'habitat (hauteurs différentes, accolements possibles des constructions etc.). Les constructions les plus hautes seront positionnées dans la partie Nord du projet, au droit de la rue du Rafour → Planter les nouvelles constructions en retrait par rapport à l'alignement de la rue du Rafour, à l'instar des pavillons existants
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 24 figure le principe d'un épannelage des constructions ainsi que les secteurs d'implantation. Un espace de transition entre la rue du Rafour et les constructions est illustré au schéma, allant dans le sens d'un retrait des constructions vis-à-vis de la rue.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement de la zone UD2m fixe les hauteurs maximales à 7m à l'égout et 10m au faitage ou 10m à l'acrotère et un Coefficient d'Emprise au Sol maximal de 35% → Le secteur de mixité sociale impose sur le secteur la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements PLAI dans toute opération à partir de 10 logements ou 700m² de surface de plancher.

Développer la qualité résidentielle et préserver le caractère champêtre du secteur

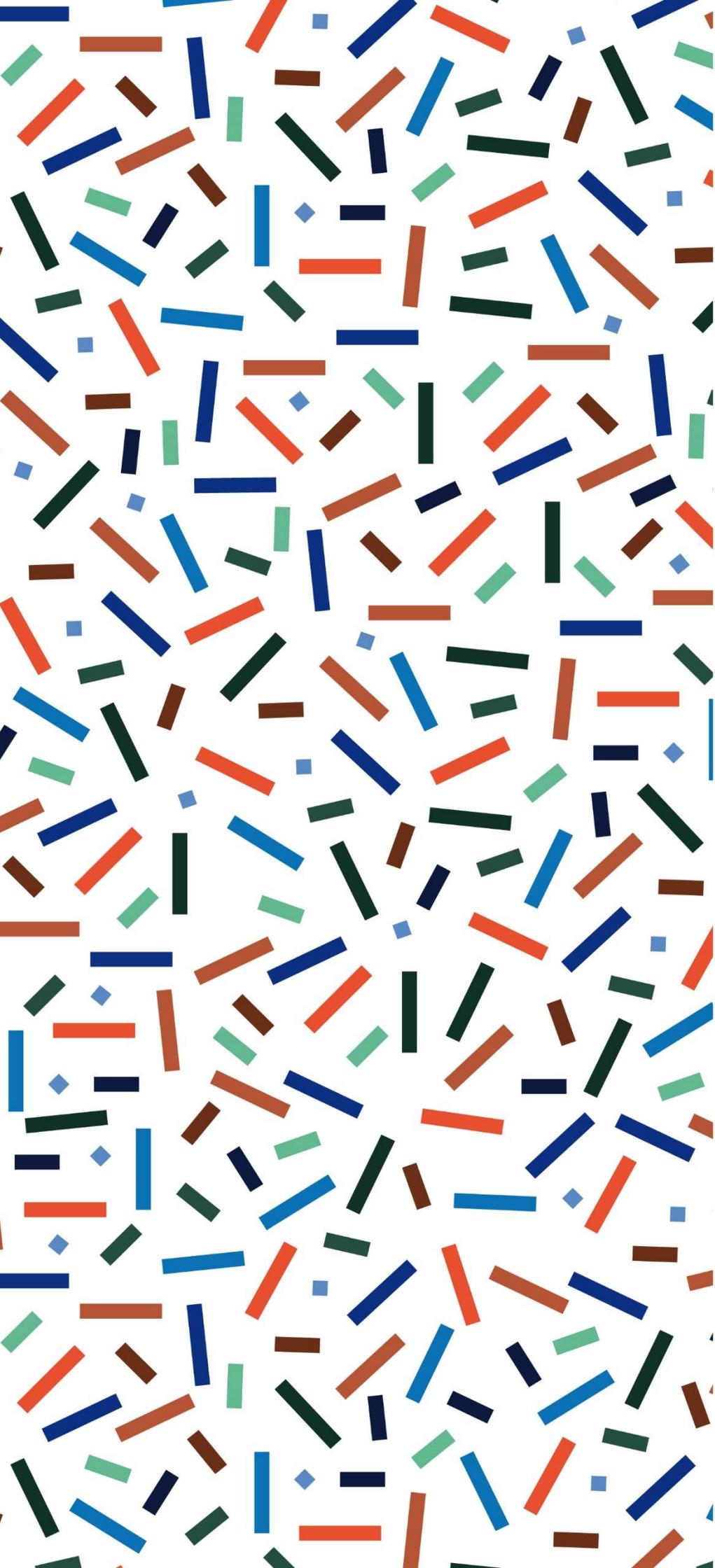
Le quartier de la rue du Rafour bénéficie d'un taux de végétalisation important, avec la présence de nombreux arbres et arbustes en cœur de parcelle et d'un cheminement doux végétalisé le long de la rue. Cette importante végétalisation participe à la qualité de vie du secteur, en participant au développement de la biodiversité et à la qualité paysagère du quartier, en créant des espaces de respiration et de lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains, ainsi qu'en ménageant une réelle intimité entre les différentes propriétés.

Cette présence végétale devra être confortée dans le cadre du projet, en maintenant des bandes paysagées en frange de l'opération ainsi qu'un cheminement doux végétalisé au cœur du projet pour améliorer le maillage des circulations piétonnes. Sur le plan de la desserte véhicule, la desserte devra être mutualisée de manière à circonscrire la place laissée à la voiture et à l'imperméabilisation des sols.

> L'OAP 24 expose les conditions permettant de « développer la qualité résidentielle et préserver le caractère champêtre du secteur ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir des bandes paysagées en périphérie du projet, le long du chemin des écoliers et en proximité direct avec les habitations existantes à l'Ouest et au Nord → Desservir le cœur du site par un accès véhicule unique au droit de la rue du Rafour tout en préservant les arbres situés à l'alignement pour maintenir une ambiance champêtre et les caractéristiques paysagères de la rue → Créer un cheminement piéton paysagé ralliant le cœur du projet depuis le chemin des écoliers, selon une orientation Nord-Sud → Préserver des percées visuelles Nord-Sud en cœur du projet
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma préfigure des espaces paysagers de « lisière » sur toutes les franges du projet, ainsi qu'un espace de transition vert en interface avec la rue du Rafour. → Une continuité piétonne paysagée traversant l'opération est également inscrite au schéma, selon un axe Nord-Sud → Le schéma préfigure un accès unique au site sur la rue du Rafour avec un principe d'une voie de desserte unique à créer
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit de la zone UD2m fixe la surface minimale végétalisée à 50% avec 35% minimum de surface de pleine terre.





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