



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE NOTRE-DAME-DE- COMMIERS



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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

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

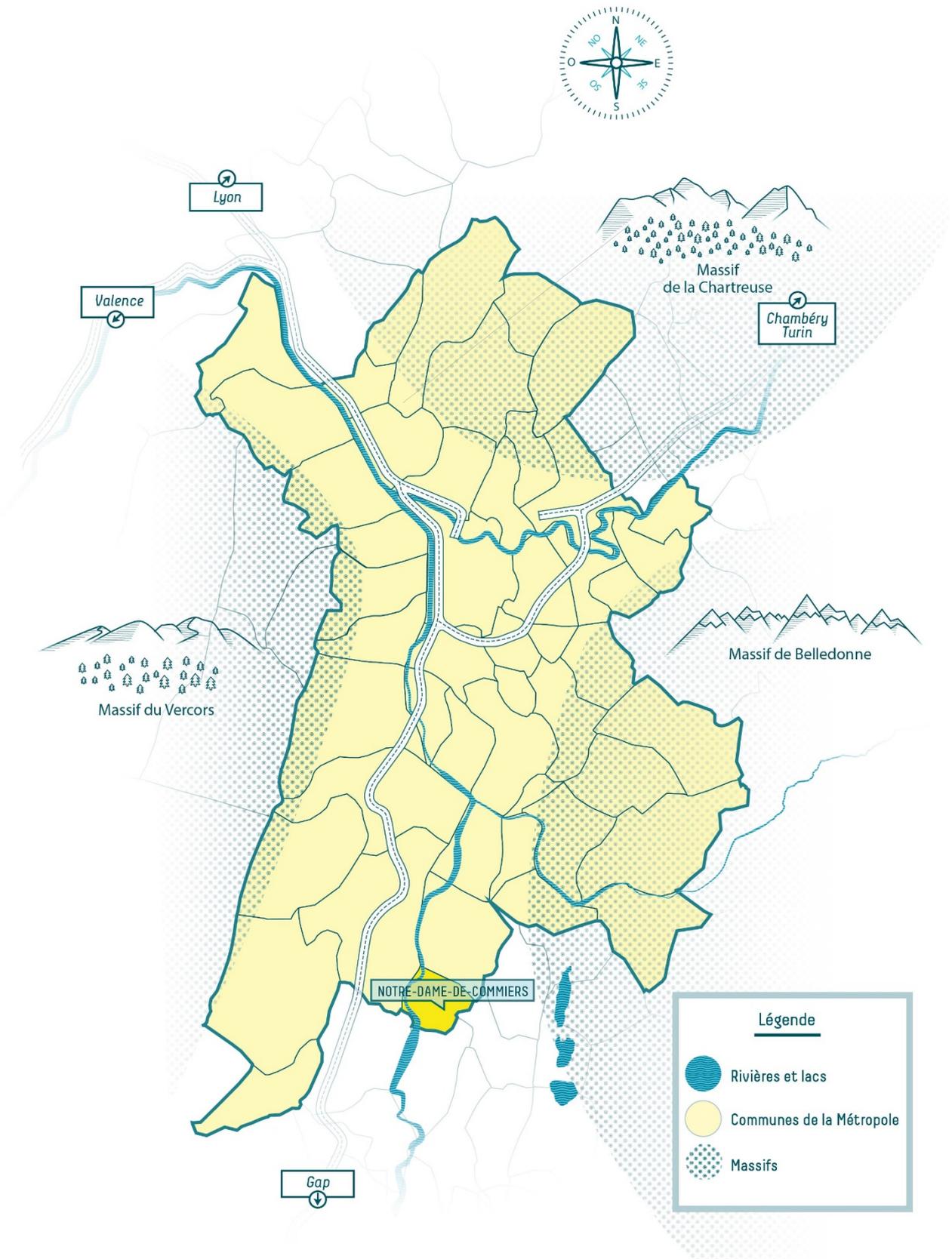
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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



Commune de Notre-Dame-de-Commiers

Population : **479** Commérots
Superficie : **566** hectares
Densité : **85** hab./km²
Altitude : **318 m** à **1 324 m**

Pôle local du Sud grenoblois dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE DE PROXIMITÉ	11
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	15
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	16
 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	 18
INTRODUCTION GÉNÉRALE	19
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 38 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET PLAN DE COMMIERS	20
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 39 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET PAUTTATS	27
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 40 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET EGLISE	34

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

AFFIRMER L'IDENTITÉ DE NOTRE-DAME-DE-COMMIERS

La structure urbaine du village a très fortement évolué depuis une trentaine d'années, avec un bâti historique qui s'est progressivement noyé dans le tissu pavillonnaire plus récent. Néanmoins, à l'échelle du grand paysage, le développement n'a eu qu'un impact mesuré car il a été contraint par le relief limitant de fait le phénomène d'étalement urbain et préservant un cadre de vie agréable auquel la collectivité est attentive.

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecter l'organisation du territoire communal et affirmer le caractère de son cœur historique 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement du village en zone UA3 avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien → Protection de l'Église, des deux fours (protection niveau 2), et des tilleuls sur le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la centralité cœur de village en permettant le développement des équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour des équipements publics annexes à l'école (cantine et gymnase)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et mettre en valeur les paysages urbains et naturels 	<ul style="list-style-type: none"> → Le tissu pavillonnaire est classé en zone UD 3 (60% de pleine terre et hauteur limitée à 10 mètres).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces naturels et agricoles, et respecter leur fonctionnement écologique 	<ul style="list-style-type: none"> → Les espaces naturels et forestiers sont classés en zone naturelle (N) → Les espaces agricoles sont classés en zone agricole (A) → Les espaces agricoles identifiés comme « pelouses sèches » sont classés en zone agricole stricte (As). La protection stricte se justifie d'autant plus d'un point de vue paysager étant donné leur exposition sur le versant.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver à très long terme la coupure verte entre le hameau de Saint Pierre et Notre-Dame-de-Commiers 	<ul style="list-style-type: none"> → La limite stratégique à l'urbanisation du SCoT de la GReG est précisée au plus proche du tissu bâti. Elle est traduite par une zone agricole



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

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

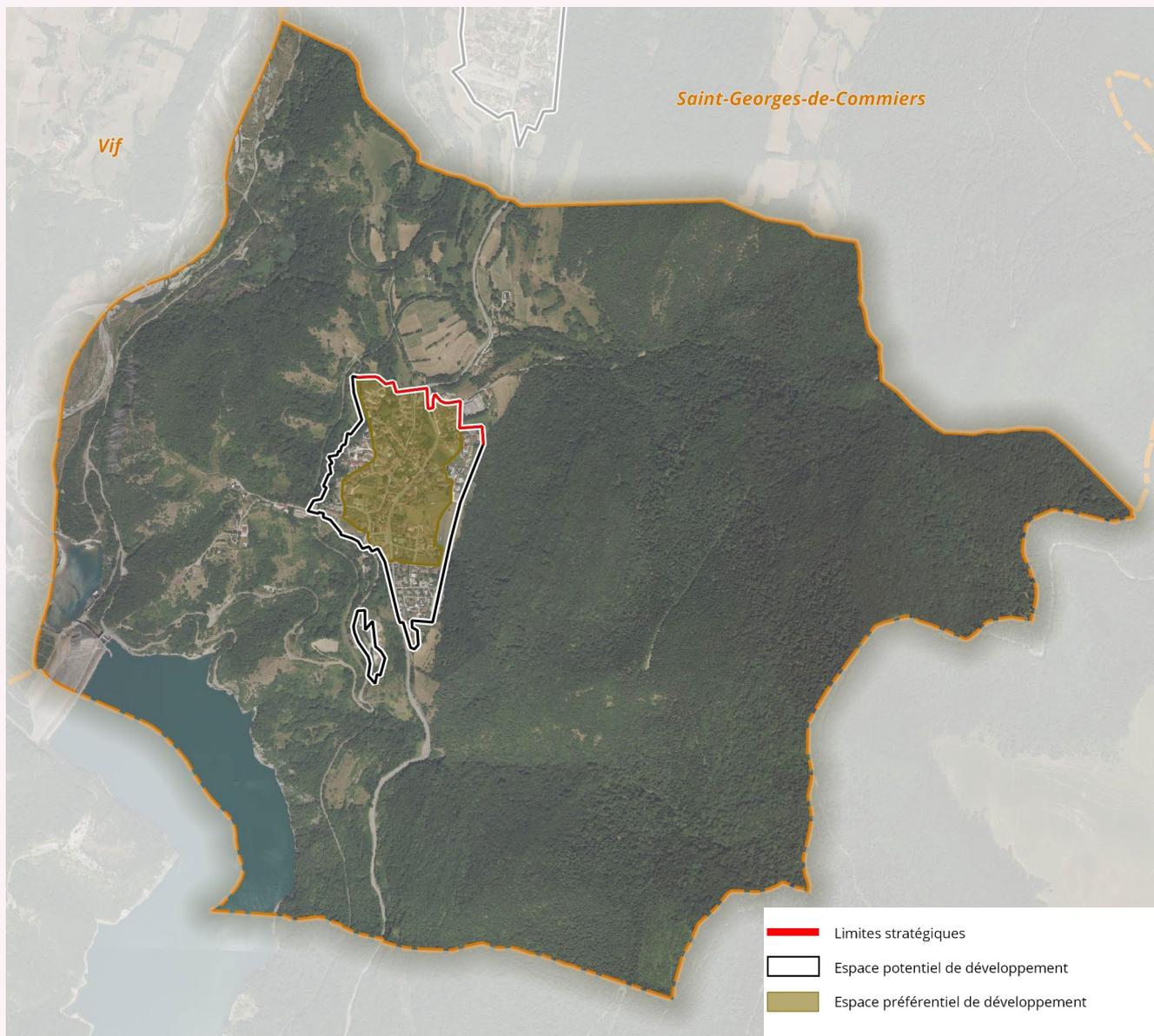
Pour les pôles locaux tels que Notre-Dame-de-Commiers, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement de Notre-Dame-de-Commiers a été délimité de manière à inclure le **centre du village élargi** qui accueille une mixité de fonctions urbaines ainsi que le gisement foncier identifié. Le périmètre comprend ainsi les zones urbaines mixtes classées en UA3 et UD3 et les secteurs de projets qui sont classés en AUD2.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

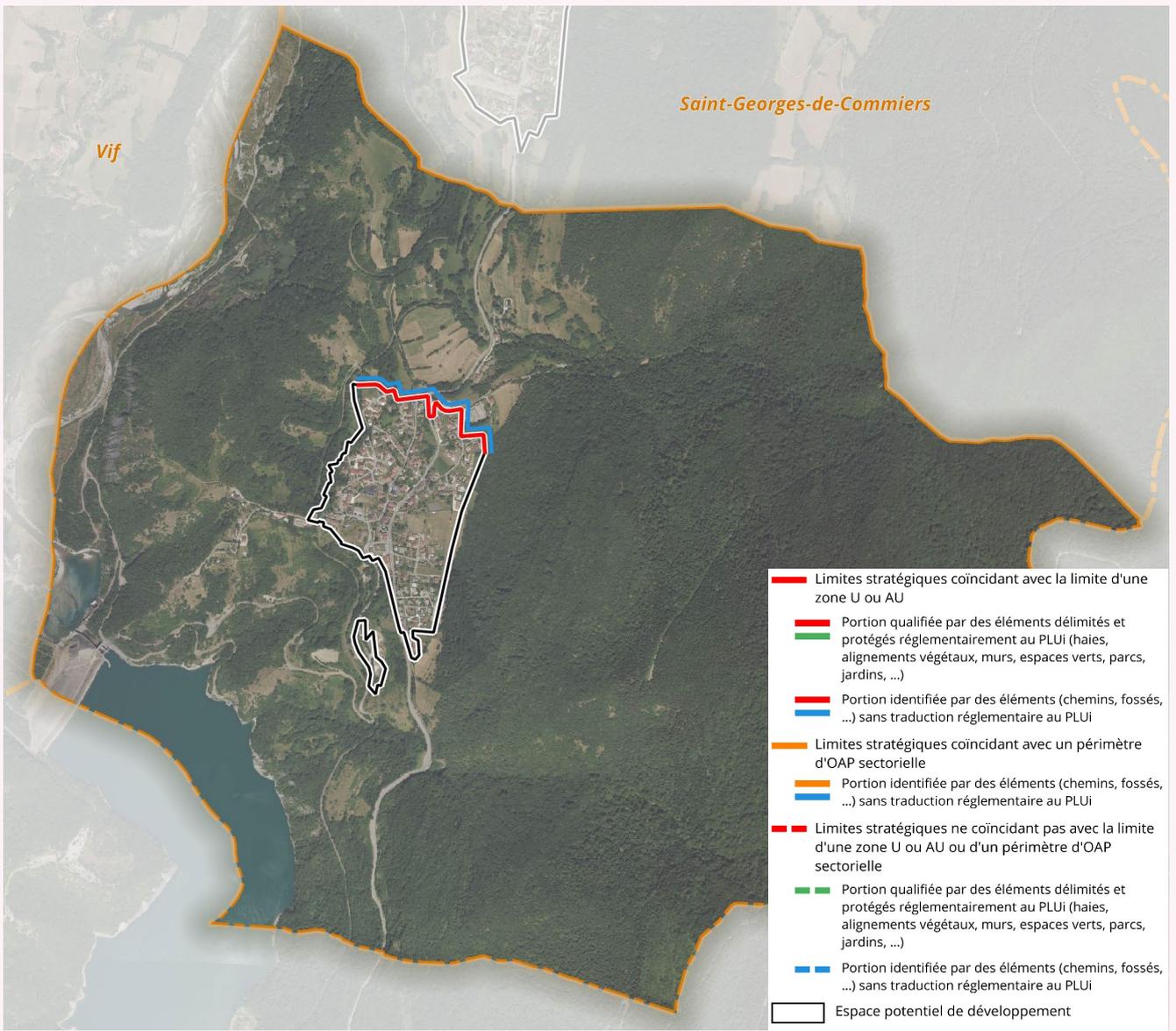
Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

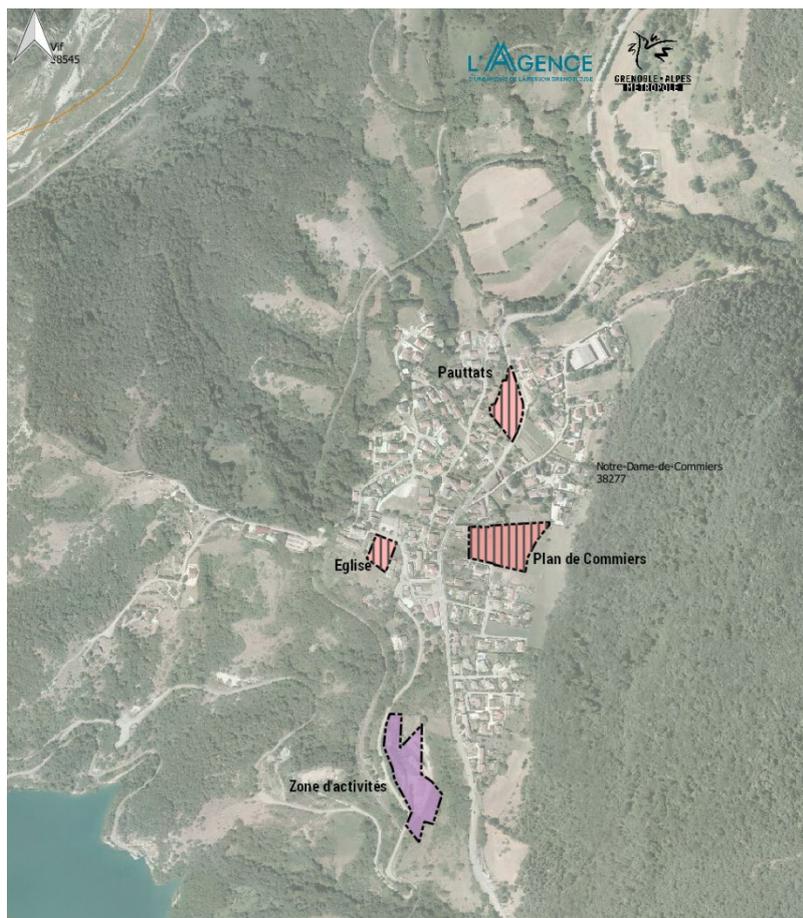
Sur la commune de Notre-Dame-de-Commiers, la **limite stratégique** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncide strictement avec la limite des zones urbaines (UA3 / UD3 / UD4). Elle permet de garantir à très long terme la préservation de la coupure verte entre Notre-Dame-de-Commiers et Saint-Pierre-de-Commiers classée en zones Agricole ou Naturelle.



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE DE PROXIMITÉ

ASSURER UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE À NOTRE-DAME-DE-COMMIERS

La vie du village passe par la possibilité d'accueillir des commerces et des activités ne générant pas de nuisances dans l'enveloppe urbaine actuelle. Il reste néanmoins indispensable d'assurer la vocation artisanale et de production de la zone d'activité existante qui ne peut pas se développer au regard de sa situation géographique et des enjeux paysagers. Pour répondre aux besoins de tous, la diversification des formes urbaines et des types de logement doit être recherchée sur les trois secteurs de projet principaux, en intégrant une part de logement social.



Localisation des trois secteurs de projet et de la zone d'activités de Notre-Dame-de-Commiers



Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de la Métropole
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole

Déclinaisons communales

- Maintenir la vocation de la **zone d'activités** accessible par le chemin de la gare
- Préserver la destination commerciale du bâtiment accueillant **l'épicerie multi-services** qui participe à l'animation et au lien social entre les habitants
- Diversifier l'offre en logements (habitat groupé ou intermédiaire) sur les **3 secteurs de projet** :
 - Les Pauttats
 - L'Église
 - Plan de Commiers
- Renforcer la **mixité sociale** sur le secteur **Plan de Commiers** en compatibilité avec le PLH

Traduction réglementaire

→ Classement en **zone UE1** de la zone d'activité dédiée aux **activités productives et artisanales**

Sur l'**atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)** :

→ Délimitation d'une **Centralité Urbaine Commerciale de proximité** autorisant le commerce avec une limite de 400 m² de surface de vente par établissement

→ Inscription de **Linéaires Commerciaux (L1)** autorisant les changements de destination uniquement pour les destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration »

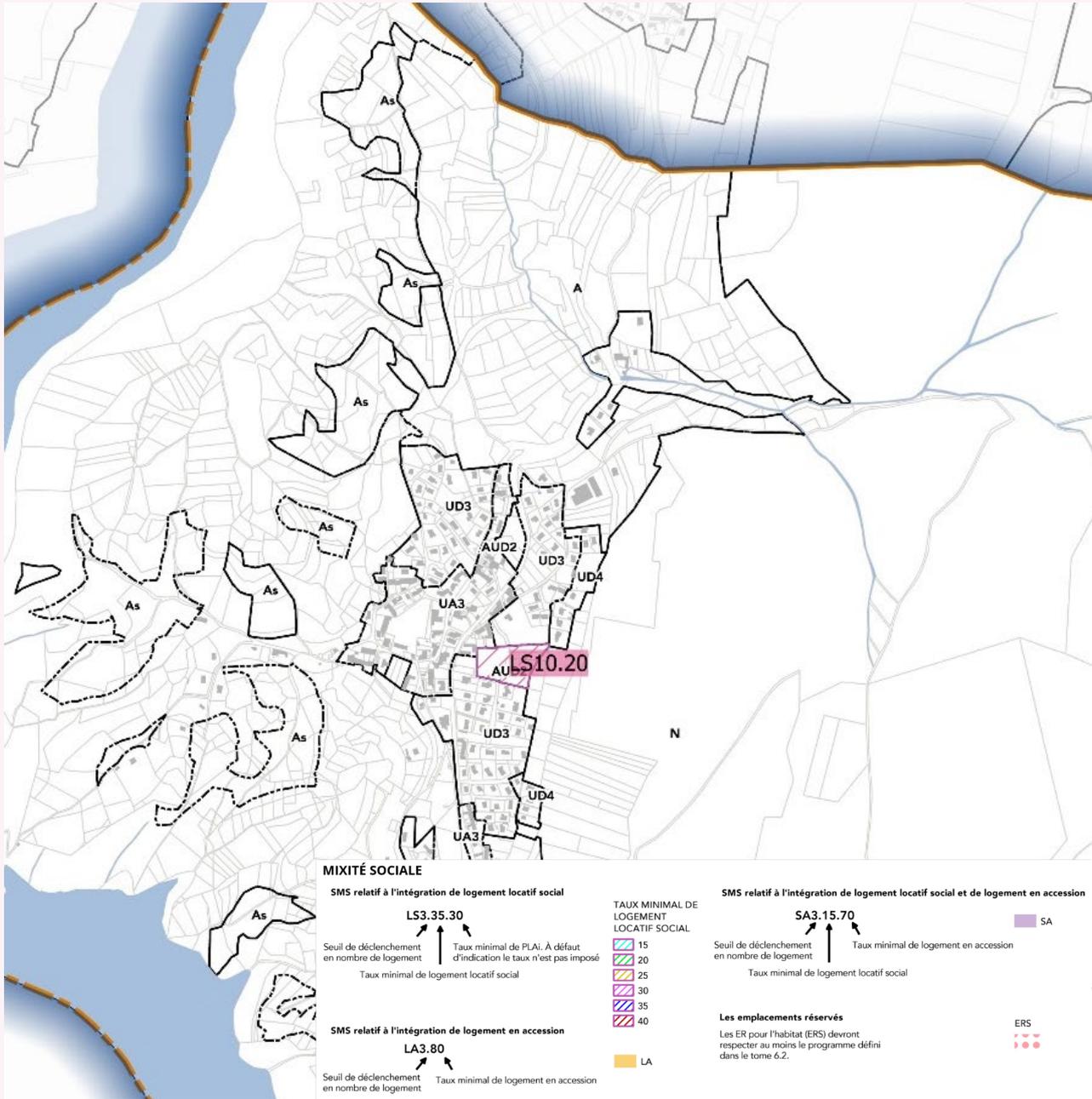
→ Délimitation dans l'**atlas des OAP et secteurs de projet (G)** : Plan de Commiers (OAP38), Pauttats (OAP39), Eglise (OAP40)

→ Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui privilégient des formes urbaines diversifiées et intégrées dans leur environnement bâti et paysager sur l'ensemble des secteurs

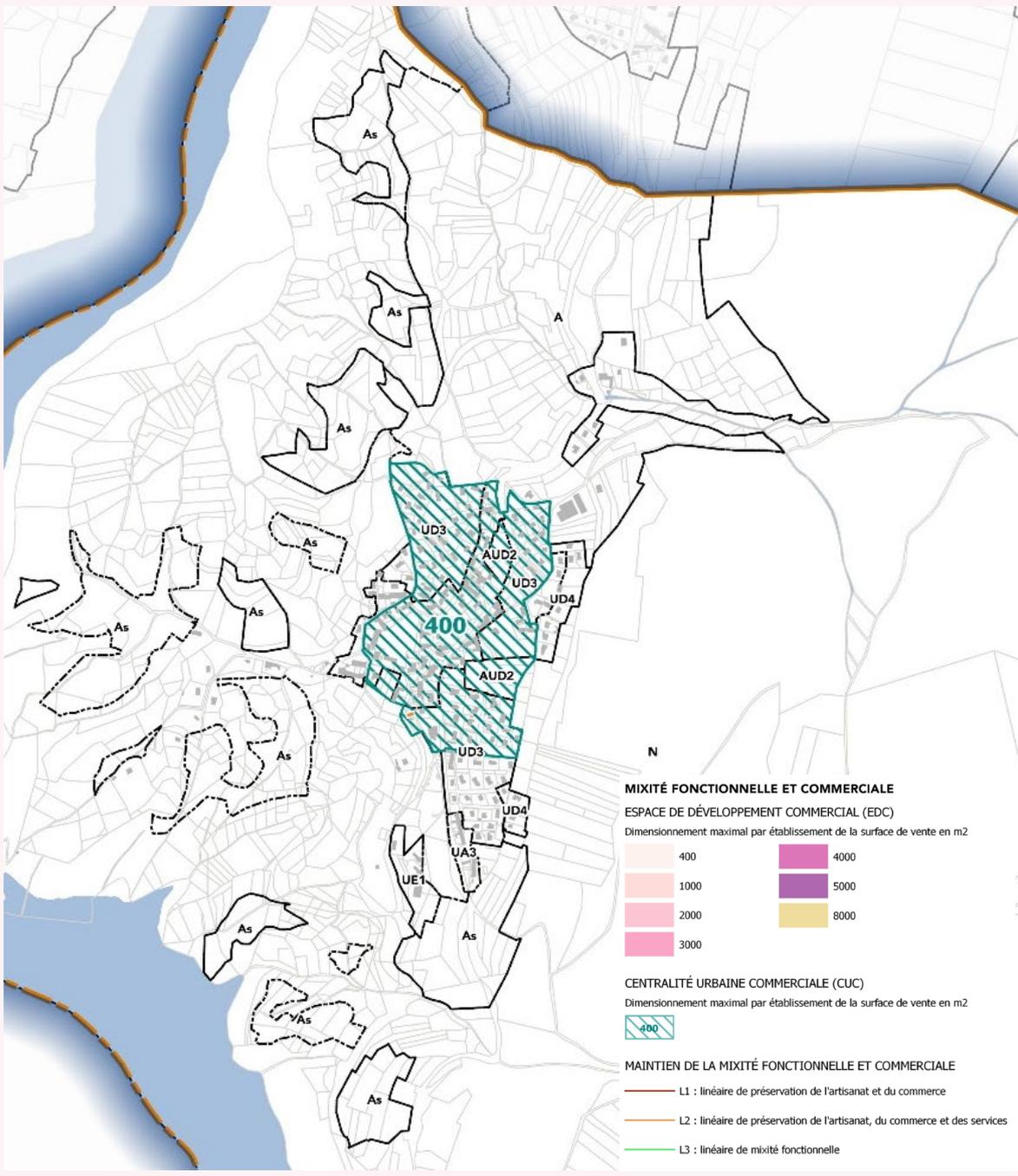
→ Une ouverture à l'urbanisation sous condition d'opérations d'aménagement d'ensemble : **zone AUD2**

→ **Secteurs de Mixité Sociale** obligeant la construction d'au moins **20%** de logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 700 m² de SP sur l'**atlas de la mixité sociale (C2)** délimités sur le secteur **Plan de Commiers**

Extrait de l'atlas de la mixité sociale



Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



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

AMÉLIORER LE MAILLAGE PIÉTONS ET MAÎTRISER LE STATIONNEMENT

Les déplacements sur la commune de Notre-Dame-de-Commiers sont majoritairement effectués en voiture. La route qui traverse la commune présente un caractère très routier avec le passage de poids lourds. Deux arrêts de la ligne Transisère sont situés sur cette route. Des aménagements ont été réalisés ces dernières années afin de sécuriser et favoriser les déplacements piétons entre les quartiers et vers le centre du village.

L'amélioration du maillage et des conditions de circulation et de sécurité pour tous les modes de déplacements est un enjeu pour la commune.

Rappel des orientations du PADD

- Créer des espaces publics de qualité
- Renforcer la prise en compte des questions de sécurité dans les projets d'aménagement
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser les abords de voiries notamment pour encourager les déplacements piétons 	<p>→ Délimitation de deux emplacements réservés sur l'atlas des emplacements réservés (J)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la route départementale pour recalibrer le virage d'entrée de village • Le long du chemin des Pauttats pour sécuriser la voirie et créer un cheminement piéton.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans les secteurs éloignés des transports en commun et des axes vélo structurants 	<p>→ Délimitation du Secteur 6 (S6) dans l'atlas du stationnement (H) sur l'ensemble de la commune. Les normes de stationnement sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandir le parking de l'école et satisfaire la demande de stationnement lors des manifestations dans l'Eglise 	<p>→ Délimitation de deux emplacements réservés sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création d'aires de stationnement</p>

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

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

La commune est concernée par un **périmètre de protection des captages** de la ressource en eau. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés de ce captage situé sur le Connexe nécessitent une attention particulière vis-à-vis des enjeux sanitaires.

Comme toutes les communes de la métropole, et en particulier vis-à-vis de son réseau hydrographique, des caractéristiques du sol et de sa topographie, **Notre-Dame-de-Commiers est soumise à des risques naturels** comme les éboulements dont la connaissance implique des précautions adaptées pour les nouvelles constructions.

Rappel des orientations du PADD

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

Déclinaisons communales

- Éviter les risques sanitaires aux abords des captages d'eau potable
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels, en particulier vis-à-vis des aléas de chutes de pierres et de blocs qui impactent les Jallys et Plan de Commiers.
- Entretien des ruisseaux et atténuer la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels

Traduction réglementaire

- Périmètres et dispositions de protection des captages dans le **plan de prévention des pollutions (B3)**
- Classement en **zone naturelle** des périmètres immédiat et rapproché
- Périmètres et dispositions de protection dans le **plan des risques naturels (B1)**
- Classement en **zone UD4** du tissu pavillonnaire impacté de manière à limiter son évolution (CES 5%)
- Périmètres et dispositions de protection dans le **plan des risques naturels (B1)**
- Indications à suivre dans l'**OAP risques et résilience**, notamment sur les crues rapides de rivières qui sont difficilement prévisibles et peuvent impacter une part importante du tissu bâti

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	69,3
Zones naturelles	472,2
Zones urbaines	19,8
Zones à urbaniser indicées	1,4
Zones à urbaniser strictes	0,0

2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

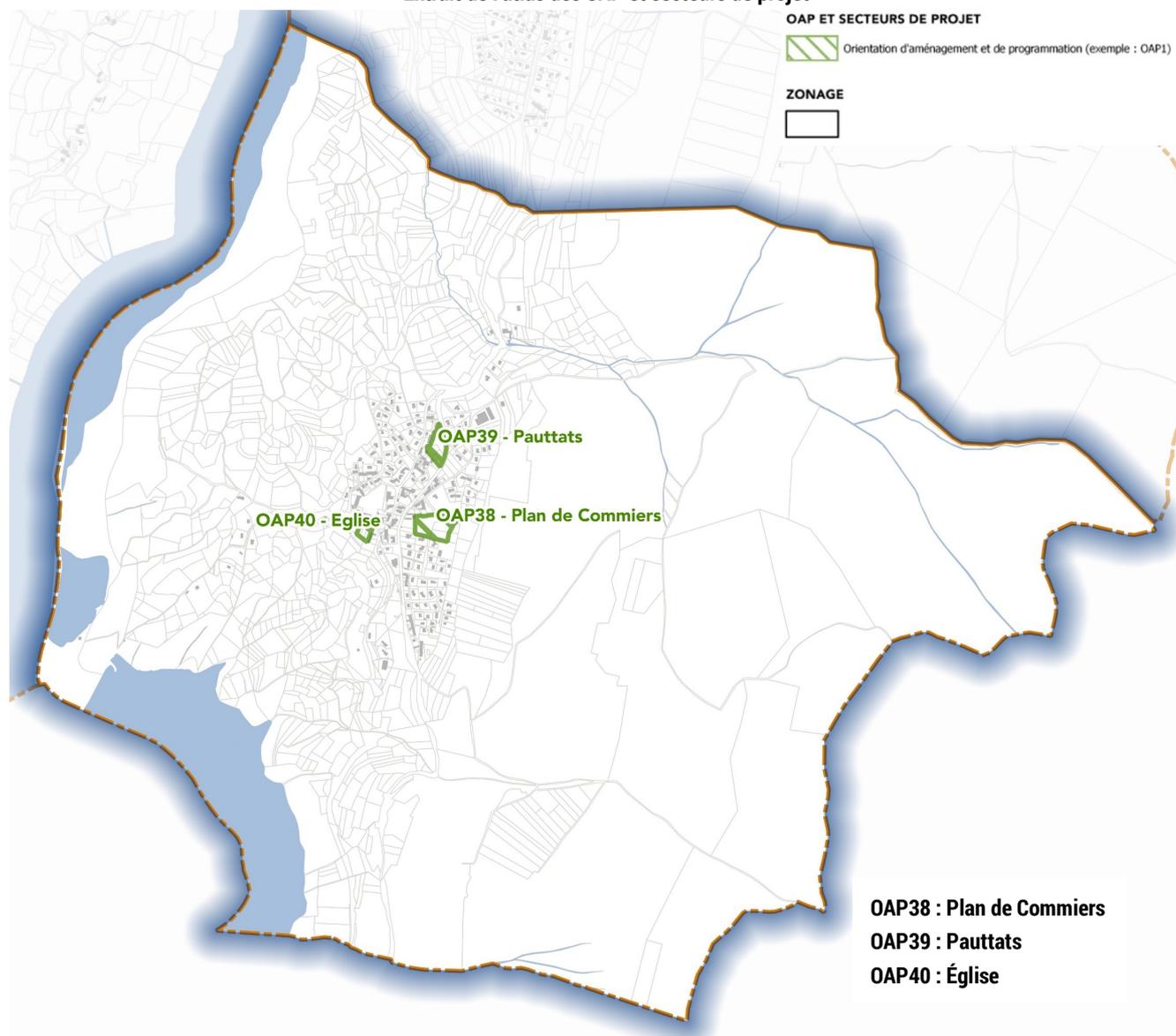
INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Notre-Dame-de-Commiers est située sur un plateau localisé sur les contreforts Ouest boisés et très pentus du Connexe. Son urbanisation, très contrainte par la topographie et les risques naturels, se structure le long de l'axe départemental D529. Son développement a préservé une certaine aération du tissu bâti participant à l'identité rurale de la commune.

Afin de prioriser le développement de la commune autour du centre du village pour conforter son urbanisation, les sites Plan de Commiers, Pauttats et Église situés au cœur de la zone urbaine font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour assurer une bonne intégration des constructions dans le tissu urbain et la prise en compte de la qualité paysagère marquée des sites.

Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion urbaine et paysagère et de développement du végétal dans les projets.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet



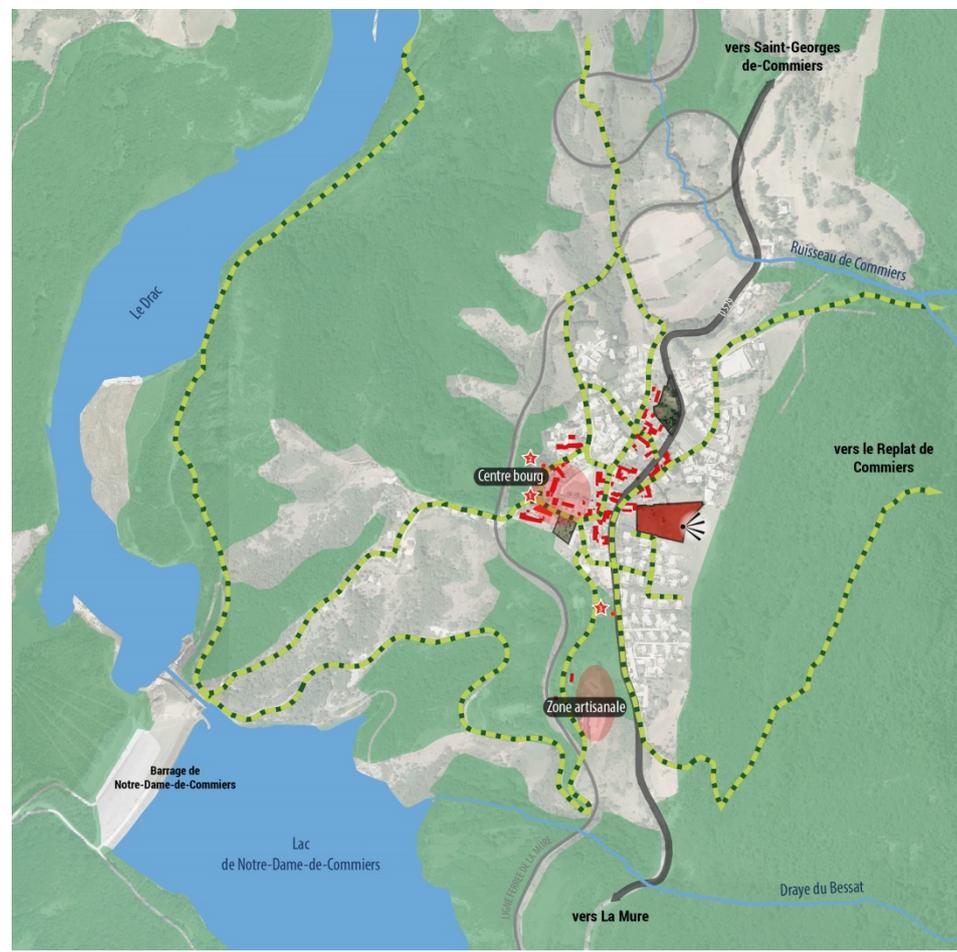
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 38 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET PLAN DE COMMIIERS

CONTEXTE ET ENJEUX

À proximité immédiate du centre de Notre-Dame-de-Commiers, ce tènement d'environ 0,8 hectare présente un potentiel de logement important pour la commune. Il profite également d'une bonne desserte avec deux arrêts de transport en commun situés à 100m. Situé entre la route départementale 529 à l'Ouest et en lisière d'espace boisé à l'Est, le site est particulièrement stratégique de par sa localisation, ses qualités paysagères et sa superficie.

Son urbanisation future participera à l'épaississement de la trame urbaine, en assurant la transition entre le tissu bâti historique et l'espace naturel.

Localisation du site



- | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN | | EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL | |
| | TISSU BÂTI HISTORIQUE | | ESPACE BOISÉ |
| | PATRIMOINE BÂTI | | POINT DE VUE OUVERT |
| | POLE STRUCTURANT | | TRAME BLEUE EXISTANTE |
| | SENTIERS PIETONS | | AXE STRUCTURANT |
| | | | SITE «PLAN DE COMMIIERS» |
| | | | SECTEURS D'OAP |

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards (notamment en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants)
- Valoriser les entités paysagères
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)

Le choix de ce site à proximité des principaux équipements communaux et entouré d'habitations, permet de favoriser les continuités urbaines et d'inscrire pleinement le tènement dans une dynamique de renforcement du cœur de village de Notre-Dame-de-Commiers.

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

- Organiser le projet autour de deux ambiances paysagères
- Révéler la situation de limite avec l'espace naturel
- Connecter le site



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°38 - PLAN DE COMMIERS



RÉVÉLER LA SITUATION DE LIMITE AVEC L'ESPACE NATUREL

- PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- POINT DE VUE OUVERT À MAINTENIR
- ESPACE COMMUN JARDINÉ EN LISIÈRE À CRÉER

ORGANISER LE PROJET AUTOUR DE DEUX AMBIANCES PAYSAGÈRES

- PRINCIPE D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR COUR JARDINÉE
- PRINCIPE D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS INSÉRÉES DANS UNE PRAIRIE JARDINÉE
> façade orientée vers jardin
> façade orientée vers vallée
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ

CONNECTER LE SITE

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Pauttats
- PÉRIMÈTRE D'OAP

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Stratégiquement situé à proximité du pôle plurifonctionnel communal, composé de la Mairie, des équipements sportifs et des écoles, le tènement Plan de Commiers nécessite une vision d'ensemble permettant l'optimisation du foncier libre pour répondre à des enjeux de valorisation des caractéristiques paysagères et d'intégration dans le tissu bâti environnant.

La commune de Notre-Dame-de-Commiers n'est pas astreinte à la loi SRU. Néanmoins, étant située à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement délimité dans le cadre du PLUi, cette opération permettra de diversifier l'offre de logements proposée sur la commune notamment en permettant une mixité sociale de 20% de logements sociaux.

- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser un projet qui s'adapte aux caractéristiques rurales du village.

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une opération d'ensemble aux formes bâties mixtes qui valorise le potentiel foncier affecté au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain aux alentours (zonage UA3 et UD3 sur les parcelles voisines correspondant aux hameaux et au tissu pavillonnaire). → Le site est compris dans un Secteur de Mixité Sociale obligeant la construction d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dès 10 logements ou 700m² de SP sur l'atlas de la mixité sociale (C2)
--	---

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Organiser le projet autour de deux ambiances paysagères

Le site est séparé du noyau historique communal par la route départementale. Au Nord du site, quelques grandes bâtisses et corps de ferme constituent des motifs architecturaux ruraux. L'organisation du bâti s'articule autour d'une cour centrale, occupée par des usages techniques (fermes) ou prenant la forme de cœur jardiné (groupement d'habitations).

Le site s'insère en dent creuse dans un paysage pavillonnaire morcelé par des haies structurant les limites de propriété. Elles soulignent l'organisation longitudinale du parcellaire, logique héritée de l'activité agricole passée du site. Les volumes pavillonnaires contrastent avec la compacité caractéristique du bourg ancien.

Depuis le cœur du site des vues de différentes natures sont offertes, composant avec le paysage proche et lointain :

- Une vue proche est identifiée sur le patrimoine bâti et les gabarits imposants du bourg ancien.
- Une vue lointaine est dégagée sur la vallée, portant jusqu'à l'aire urbanisée de Pont-de-Claix.

- > **L'aménagement du site doit être prévu en cohérence avec le tissu bâti existant et la topographie du site.**
- > **L'OAP précise les formes bâties à privilégier ainsi que le traitement des espaces végétalisés en fonction des ambiances paysagères différenciées du site.**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le futur aménagement sera organisé en deux entités.</i> → <i>À l'Ouest, une première entité constituera le premier-plan participant à la perception du site depuis la route départementale. Ce périmètre pourra accueillir des typologies d'habitat plus compactes, cohérentes avec les gabarits imposants caractéristiques du bourg ancien. Une organisation de la trame bâtie autour d'un espace central fera écho à l'organisation des typologies autour de cour. Cette cour pourra accueillir de la végétation, sous forme d'espace enherbé ou de jardin potager. Elle pourra également accueillir des usages communs ou privés à l'opération.</i> → <i>À l'Est, une seconde entité s'ouvrira sur la pente et marquera la continuité avec le versant boisé. Les futures habitations prendront place dans une prairie jardinée afin de maintenir et d'affirmer le caractère « ouvert » de l'espace. L'orientation des constructions sera guidée par la valorisation des vues proche et lointaine. Des jardins privatifs orientés Ouest constitueront le prolongement des logements. Les espaces extérieurs et les jardins pourront être aménagés en lanières, faisant écho à la structuration agricole historique des lieux. Dans ce périmètre pourra s'inscrire une typologie d'habitat groupé, de hauteur limitée, de manière à préserver une lecture homogène du site.</i>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figure :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Un principe d'organisation des constructions ouvertes sur cour jardinée,</i> · <i>Un principe d'organisation des constructions insérées dans une prairie jardinée (orientation des façades précisée sur le schéma),</i> · <i>Une trame végétale à conserver si un intérêt est démontré.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément le règlement écrit et graphique de la zone AUD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées.</i> → <i>Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage ». (Article 5.1)</i>

Révéler la situation de limite avec l'espace naturel

Le site est intégralement occupé par une prairie. Il constitue un espace de respiration à l'échelle de la commune et de transition entre l'espace habité et l'espace boisé. La préservation de ces espaces ouverts participe au caractère rural de la commune et est propice à la biodiversité.

Les principales vues affirmées sur la lisière boisée sont offertes depuis la route départementale. Ces vues sont ponctuelles car souvent masquées par l'alignement bâti sur l'axe viaire. Quelques espaces plantés en bordure de voie permettent de libérer la portée du regard jusqu'à l'espace naturel en arrière-plan. Un de ces points de vue identifié à l'Ouest du site crée un appel visuel depuis la route et participe à la perception du site.

Le site est exposé en limite Est à un risque fort de chutes de blocs (P3), interdisant toute construction.

- > L'aménagement de points de vue sur la lisière boisée constitue un enjeu afin de valoriser le rapport du site à l'espace naturel.
- > L'OAP expose les conditions permettant de valoriser la trame paysagère boisée à l'Est du site en créant des percées visuelles et une continuité végétale en lisière de site.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → L'aménagement d'un espace jardiné commun en limite Est du secteur assurera la transition entre espace bâti et non bâti en évitant d'en marquer la limite franche. Cet espace jardiné permettra de valoriser le rapport du site à l'espace naturel et d'en préserver la lisibilité en se déclinant dans la pente. → Le maintien de la percée visuelle principale depuis la route départementale orientera l'implantation du bâti dans le futur aménagement. Elle permettra de conserver l'effet d'appel visuel tout en maintenant la transversalité des vues sur le bourg ancien et le versant boisé. → La trame végétale sera partiellement conservée dans ses éléments marquants. → Le traitement des limites de propriété privilégiera les clôtures légères ou de végétation les suggérant afin de maintenir un espace jardiné d'un seul tenant et permettant le passage de la faune. → Les limites végétales pourront par exemple prendre forme de bosquets ponctuels, de haies bocagères poreuses, de vergers, etc. qui présentent l'épaisseur et la transparence vers l'espace naturel. → Les clôtures pourront revêtir diverses formes et jouer sur les alternances d'opacité et de transparence, de minéral et de végétal.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : <ul style="list-style-type: none"> · Des perméabilités visuelles à permettre, · Une percée visuelle et un point de vue ouvert à maintenir, · Un espace commun jardiné en lisière à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs de claire voie. ». (Article 5.3)



Connecter le site

Le site s'ouvre au Sud sur le Chemin du Plan de Commiers, l'unique passage le raccordant à la route départementale.

- > L'OAP définit le positionnement d'entrée du site en continuité du chemin du Plan de Commiers ainsi que le traitement des espaces de stationnement.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un point d'accès sera organisé dans le prolongement du Chemin du Plan de Commiers, l'unique accès carrossable possible. → Le stationnement sera organisé de manière privilégiée sous forme mutualisée afin de limiter l'emprise de voirie au sein du site. Les aires de stationnement tireront parti des structures végétales existantes ou projetées sur le site afin d'en réduire l'impact visuel. → Les revêtements du stationnement, de la cour et des accès seront traités par le biais de matériaux perméables et naturels, notamment dans le cas des accès qui se feront de manière privilégiée par des bandes roulantes enherbées.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure un principe d'accès véhicules à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, les dispositions générales du règlement prescrivent que « lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, il est demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur. » (Article 7.1.1)

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 39 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET PAUTTATS

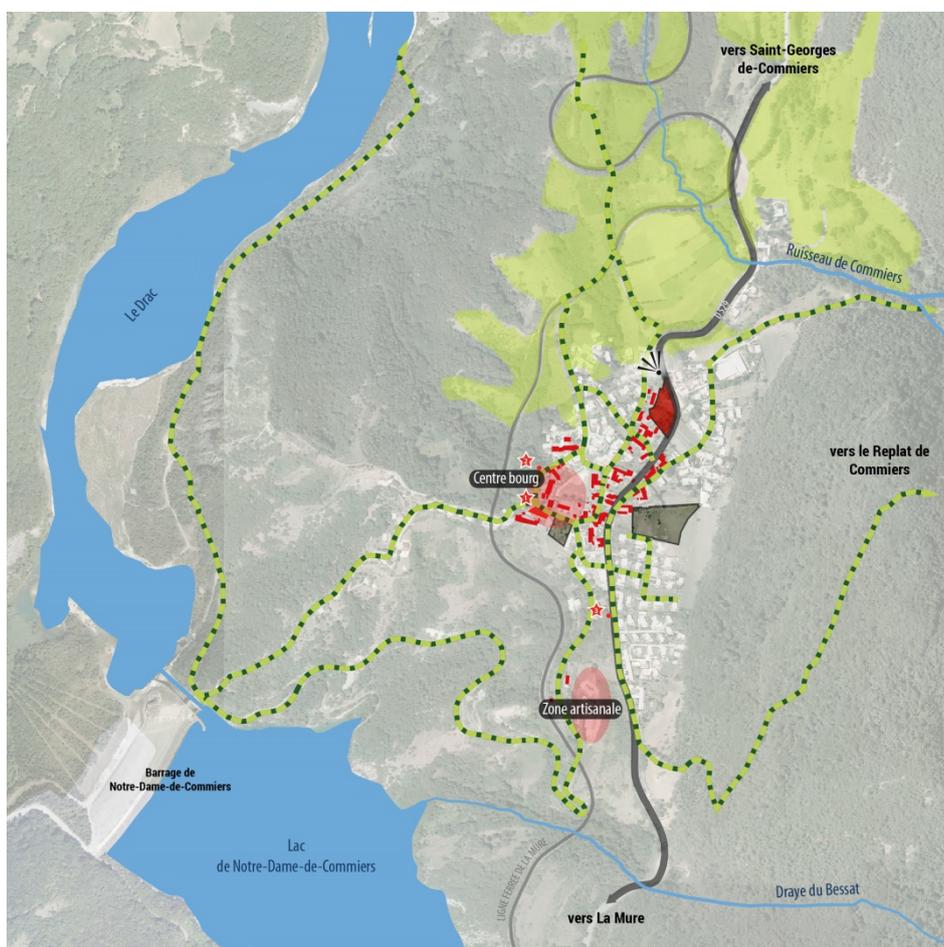
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé dans la partie Nord du village de Notre-Dame-de-Comniers, ce tènement d'environ 0,4 hectare constitue le pivot paysager entre l'urbanisation et les parcelles agricoles jouant le rôle de coupure verte avec le hameau de Saint-Pierre de la commune de Saint-Georges-de-Comniers. Le positionnement du site en limite stratégique d'urbanisation lui confère le statut particulier d'entrée de commune. Il profite d'une proximité avec le pôle civique communal regroupant la Mairie, l'école et les équipements sportifs ainsi que d'une bonne desserte, à proximité d'un arrêt de transport en commun.

Il s'inscrit dans l'ambiance paysagère des bourgs, villages et hameaux ruraux.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur le traitement de la limite avec la route départementale, axe structurant de la commune, l'adaptation des aménagements à la morphologie du site et l'intégration du projet dans le tissu ancien.

Localisation du site



- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN | AU STATUT DE PIVOT PAYSAGER | EN POSITION D'ENTRÉE DE COMMUNE |
| TISSU BÂTI HISTORIQUE | ESPACE AGRICOLE | AXE STRUCTURANT |
| PATRIMOINE BÂTI | COUPURE VERTE | SITE «PAUTTATS» |
| POLE STRUCTURANT | POINT DE VUE OUVERT | SECTEURS D'OAP |
| SENTIERS PIETONS | TRAME BLEUE EXISTANTE | |



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards (notamment en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants)
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Valoriser les entités paysagères
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée

Le choix de ce site inséré dans le tissu ancien et à proximité des équipements communaux contribue au renouvellement urbain de la commune et permet d'inscrire pleinement le tènement dans une dynamique de renforcement du village de Notre-Dame-de-Commiers.

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

- Composer avec la trame paysagère existante
- Inscrire le site dans le paysage communal
- Préserver l'intimité du site

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°39 - PAUTTATS



COMPOSER AVEC LA TRAME PAYSAGÈRE

-  TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONSTRÉ
-  TALUS À CONSERVER
-  PRINCIPE DE NOUVEAU PAYSAGÈRE À CRÉER
-  SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

INSCRIRE LE SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

-  PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR COEUR D'ÎLOT JARDINÉ :
-  pignons créant un appel façades ouvertes à l'ouest sur jardins
-  VUES STRUCTURANTES À VALORISER

PRÉSERVER L'INTIMITÉ DU SITE

-  PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
-  MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Pauttats
-  PÉRIMÈTRE D'OAP

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Occupé par une trame arborée, le tènement Pauttats est délimité dans sa partie haute par la route départementale et dans sa partie basse par des habitations individuelles faisant partie du tissu ancien du village. De par sa topographie, sa morphologie et sa situation, l'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessite une vision d'ensemble permettant l'optimisation du foncier libre et d'anticiper les problématiques liées au risque de ruissellement sur versant, de glissement de terrain, d'accessibilité et de circulation.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements adaptés aux caractéristiques du site.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une opération d'aménagement d'ensemble aux formes bâties mixtes qui valorise le potentiel foncier affecté au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain aux alentours (zonage UA3 sur les parcelles voisines correspondant aux hameaux)*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Composer avec la trame paysagère existante

Le site occupe le statut particulier d'entrée de commune car il est positionné en limite d'espace urbanisé. Il présente un enjeu paysager fort car il trouve sa limite géographique au Nord par des terres agricoles libérant la perspective sur les contreforts des massifs environnants. Le site marque une ouverture du champ visuel dans la séquence de traversée de la commune dont les vues sur le paysage sont limitées par différentes frontières visuelles (alignement bâti, clôtures opaques, végétation dense).

Il profite d'une forte visibilité étant longé par la route départementale 529 et participe ainsi à la séquence de traversée de la commune et à l'appréhension du paysage en mouvement.

Le site est caractérisé par de la pente et un talus marquant un seuil avec la route départementale le surplombant.

Une trame arborée occupant le site compose le paysage proche et lointain. À l'échelle du site, elle s'érige comme une ceinture partielle le protégeant de la route départementale. À l'échelle du Grand Paysage, cet alignement végétal souligne la perspective depuis le dernier virage avant la sortie de la zone urbanisée.

Le site est affecté par des risques faibles de glissements de terrain et de ruissellements sur versant.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur la trame arborée qui structure le champ visuel depuis la route départementale, de conforter le rapport à la rue en cohérence avec le tissu bâti et de favoriser l'insertion paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- > L'OAP expose les conditions permettant de composer avec la trame paysagère existante.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → La trame arborée existante sera valorisée pour l'alignement qu'elle crée en bordure de route départementale qui articule le site au paysage lointain. Elle conservera ainsi son rôle d'écran préservant l'intimité des futurs espaces jardinés contrainte par la proximité de l'infrastructure routière. → Le talus existant sera conservé pour sa fonction de frontière naturelle du secteur. Sa conservation évitera la définition d'une limite franche et opaque du futur aménagement. Cette absence de limite matérialisée sera cohérente avec le traitement des limites parcellaires attenantes, prenant forme par des clôtures légères ou de terre-pleins enherbés. → L'effet de belvédère de la route sur le site sera ainsi maintenu, en cohérence avec le rapport à la rue observé en contrebas sur le chemin des Pauttats. → La gestion de l'eau au sein du périmètre d'étude se fera par la création d'une noue paysagère et d'une zone d'infiltration, à localiser en partie basse du site (pas d'infiltration localisée de type puits perdu, etc.. par rapport au risque de glissement de terrain). Ce dispositif paysager dessinera une transition entre les habitations existantes et celles à venir.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : <ul style="list-style-type: none"> · Une trame végétale à conserver si un intérêt est démontré, · Un talus à conserver, · Un principe de noue paysagère à créer, · Un secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Il est rappelé que le secteur d'OAP est concerné par des aléas de ruissellements sur versant et de glissement de terrain dans la carte des aléas dont les dispositions réglementaires sont inscrites dans le volet risque du règlement. Les constructions devront le cas échéant prendre en compte le Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) ainsi que la surélévation du premier niveau de plancher au-dessus de la hauteur de référence par rapport au terrain naturel.

Inscrire le site dans le paysage communal

Le site s'inscrit en second rang d'urbanisation de maisons individuelles constituant le tissu ancien. Depuis son cœur, une vue s'ouvre sur le patrimoine de l'Église et son clocher et sur les silhouettes des larges toitures du bâti ancien.

- > Le futur projet devra prendre en compte la situation en pente du site et participer à la qualité patrimoniale du tissu dans lequel il s'insère.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'inscrire le site dans le paysage communal.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le parti pris général d'aménagement se composera d'unités adossées au talus conservé qui s'ouvriront à l'Ouest sur un cœur d'îlot jardiné. → Les futures constructions seront implantées de manière privilégiée perpendiculairement à la pente du terrain. Les pignons donnant sur la voie départementale créeront ainsi un appel visuel depuis l'axe routier participant à la signalisation du site en tant qu'« entrée de commune ». → Le lien du site au patrimoine s'établira par la conservation d'une fenêtre visuelle depuis l'intérieur du site vers le bourg ancien, silhouette dominée par l'Église et son clocher.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : <ul style="list-style-type: none"> · Un principe d'implantation des constructions ouvertes sur cœur d'îlot jardiné précisant l'orientation des pignons créant un appel et des façades ouvertes à l'Ouest sur jardins, · Des vues structurantes à valoriser.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique de la zone AUD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées. → Les dispositions générales du règlement prescrivent que « l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage ». (Article 5.1)

Préserver l'intimité du site

Longé par l'infrastructure routière et positionné en second rang d'urbanisation, l'accessibilité du site est très contrainte. Depuis la route départementale, elle serait complexe du fait des flux de circulation rendant difficiles l'insertion de véhicules.

Depuis le Chemin des Pauttats, les vues à l'Est vers le site sont masquées par un alignement bâti continu alternant façades maçonnées et murs de pierre à hauteur de regard surmontés de végétation. Des venelles transversales donnant accès à des jardins familiaux en cœur d'îlot affirment le caractère confidentiel de la rue.

Au contraire à l'Ouest, la rue se place en belvédère sur des jardins potagers et des terre-pleins enherbés. Ces dispositifs créent une interface entre espace public et privé en évitant d'en marquer la limite franche et imperméable.

- > **Au vu des contraintes de circulation sur le secteur, il est nécessaire de prévoir des accès limitant la circulation au sein du site.**
- > **L'OAP prévoit les conditions d'insertion qualitative des voiries et permet de limiter les accès véhicules dans un site très contraint.**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → <i>L'accès au site sera de manière privilégié organisé en deux points bas, dans la continuité des venelles existantes du Chemin des Pauttats. Au vu du nombre réduit de constructions à venir, ces venelles présentent une largeur acceptable pour le passage de véhicules.</i> → <i>Un principe de traversée du site en sens unique permettra de limiter l'emprise de voirie au sein du secteur.</i> → <i>Cet axe de traversée pourra par exemple être dessiné au droit de la noue paysagère afin d'en favoriser l'insertion paysagère.</i> → <i>Le stationnement sera individuel à chaque habitation.</i> → <i>Les revêtements du stationnement et des accès privilégieront les matériaux perméables et naturels</i>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figure les principes d'accès véhicules à créer.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les dispositions générales du règlement écrit prescrivent que « pour toute nouvelle opération d'aménagement, la voirie interne doit présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Elle doit être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours et de services ». (Article 8.2)</i> → <i>Il est également prescrit que « lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, il est demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur. » (Article 7.1.1)</i>

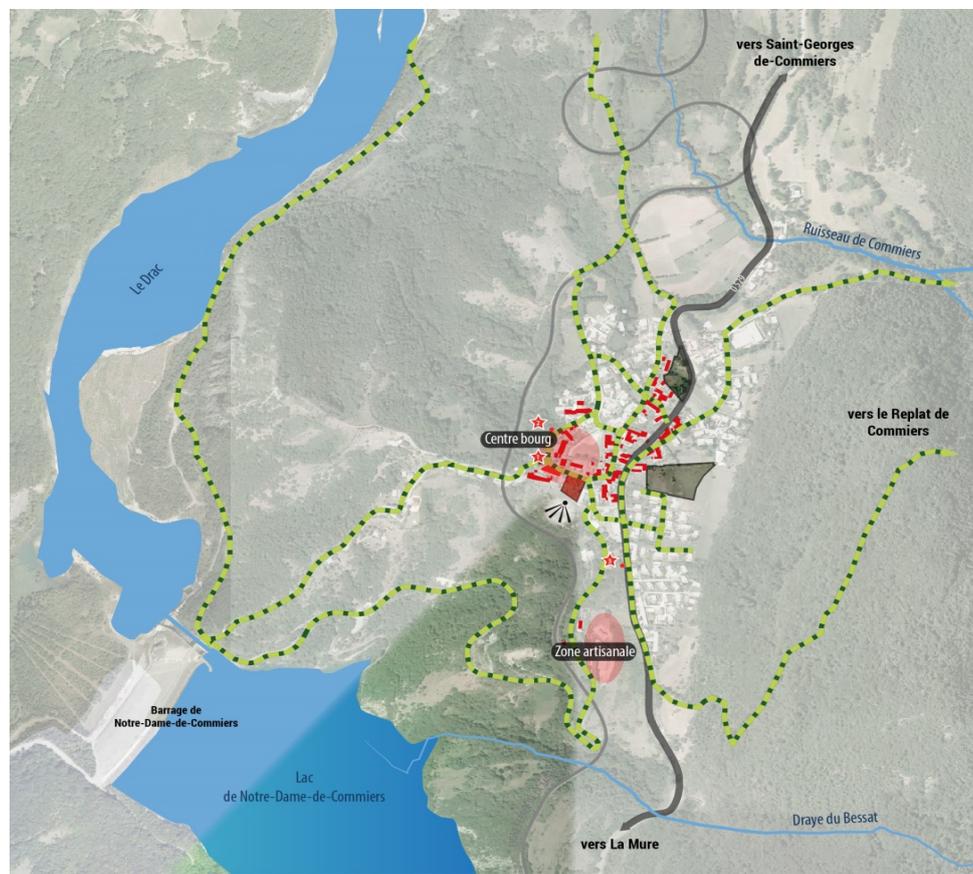
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 40 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET EGLISE

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Église », d'une surface de 0,2 hectare, s'insère dans le pôle plurifonctionnel communal, composé de la Mairie récemment livrée et des équipements sportifs et se situe à proximité des écoles. Il profite d'une bonne desserte avec un arrêt de transport en commun situé à 150m et bénéficie d'une situation exceptionnelle car il est positionné en belvédère sur le lac de Notre-Dame-de-Commiers. Il se situe en face de la Mairie et à proximité de l'Église communale qui domine le village sur son promontoire.

L'enjeu sur ce tènement est de proposer une urbanisation valorisant les vues sur le grand paysage et sur l'Église, affirmant les caractéristiques structurantes du bâti existant tout en confortant les motifs ruraux remarquables du site.

Localisation du site



UN SITE CONNECTÉ AU BOURG ANCIEN

- TISSU BÂTI HISTORIQUE
- PATRIMOINE BÂTI
- POLE STRUCTURANT
- SENTIERS PIETONS

S'OUVRANT EN BELVÉDÈRE SUR LA VALLÉE

- POINT DE VUE OUVERT
- TRAME BLEUE EXISTANTE

AXE STRUCTURANT

- SITE « EGLISE »
- SECTEURS D'OAP

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards (notamment en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants)
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés

Le choix de ce site utilisé actuellement comme jardin d'agrément pour les constructions voisines, permet de favoriser le renouvellement urbain et de densifier le cœur du village.

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

- Composer le rapport à la rue
- Valoriser les vues sur le paysage et la trame végétale existante

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°40 - ÉGLISE



COMPOSER LE RAPPORT À LA RUE

-  ANGLES MINÉRAUX À CRÉER
-  ESPACE FRONTAL À CRÉER
-  APPEL VISUEL À CRÉER
-  PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OUVERTES AU SUD SUR JARDINS

CONFORTER SON STATUT DE BELVÉDÈRE

-  ALIGNEMENT BÂTI À CRÉER
-  TRME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
-  VUE PANORAMIQUE À MAINTENIR
-  VUE SUR L'ÉGLISE À VALORISER
-  LISIÈRE À TRAITER

-  MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Pauttats
-  PÉRIMÈTRE D'OAP

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

L'urbanisation du site doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part une certaine densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune et la seconde liée à son intégration urbaine et paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à des enjeux de valorisation du patrimoine de proximité et des caractéristiques paysagères du site et un enjeu de densification maîtrisée, qui nécessitent une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des aménagements par rapport au tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier tout en valorisant les spécificités patrimoniales et paysagères du village.

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une opération d'aménagement d'ensemble aux formes bâties mixtes qui valorise le potentiel foncier affecté au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain aux alentours (zonage UA3 sur les parcelles voisines correspondant aux hameaux). → À proximité du site, l'Église est inscrite dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique (F2).
--	--



Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Composer le rapport à la rue

Le site s'inscrit dans le noyau historique communal caractérisé par la mitoyenneté du bâti et l'alignement à la voie. Cet alignement est généré par des murs hauts et des constructions organisées en pignons ou façades sur rue, limitant les vues vers les cœurs d'îlots.

Des constructions plus récentes ont altéré cette logique par une implantation du bâti en retrait de la rue. Des espaces frontaux sur rue ainsi libérés créent ponctuellement des respirations dans le tissu bâti ancien.

Depuis le Chemin de l'Église, deux vues remarquables sont identifiées :

- Un point de vue ouvert sur l'Église et son arbre centenaire
- Une vue cadrée vers la vallée par un effet de resserrement spatial entre deux alignements bâtis et créant un appel visuel.

Le rapport à la rue est établi de part et d'autre de l'îlot par deux murs marquant ses angles adoucis. Ces deux « angles minéraux » servent de dispositifs affirmant les limites de propriété tout en constituant des motifs paysagers forts. Un front végétal associé à un empiérement constitue la frontière Nord du site, le mettant à distance de la rue.

- > Le traitement du rapport à la rue constitue un enjeu du futur aménagement du site, notamment dans la création de percées visuelles sur le Grand Paysage depuis le Chemin de l'Église.
- > Le projet devra participer à la qualité des abords immédiats du monument de l'église et à la mise en valeur de son statut de repère dans la silhouette bâtie communale par un aménagement paysager spécifique.
- > L'OAP précise les principes d'implantation de la structure bâti qui devra mettre en avant les ouvertures visuelles sur le grand paysage et sur l'Église.

OAP	Écrit	<p>→ Le rapport à la rue du projet sera traité par l'articulation de deux « angles minéraux ». Un premier dispositif définira un alignement sur rue cohérent avec les caractéristiques du tissu ancien, Un second dispositif « inversé » délimitera un espace frontal sur rue qui prendra forme par une surface végétalisée, plantée ou simplement enherbée. Ce retrait depuis la rue pourra accueillir différents usages privés ou communs aux futures habitations et participera visuellement à la qualité de la rue.</p> <p>→ Les futures constructions pourront s'adosser à ces deux « angles minéraux » qui seront similaires dans leur matérialité. L'orientation des faitages des constructions pourra être alternée, conformément au contexte immédiat du secteur d'étude.</p> <p>→ Le rapport à la rue sera traité de manière à préserver et valoriser la fenêtre visuelle sur le patrimoine de l'Église dont il composera le premier-plan depuis le Chemin de l'Église.</p>
	Graphique	<p>→ Sur le schéma de l'OAP figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les angles minéraux, · L'espace frontal et l'appel visuel à créer, · Un principe d'implantation des constructions ouvertes au sud sur les jardins.
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement écrit et graphique de la zone AUD2 permet l'implantation en limite séparative ou selon un recul de H/2 avec une hauteur de 10m au faitage.</p> <p>→ En complément, les dispositions générales du règlement écrit prescrivent que : « Les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. » (Article 5.4)</p>

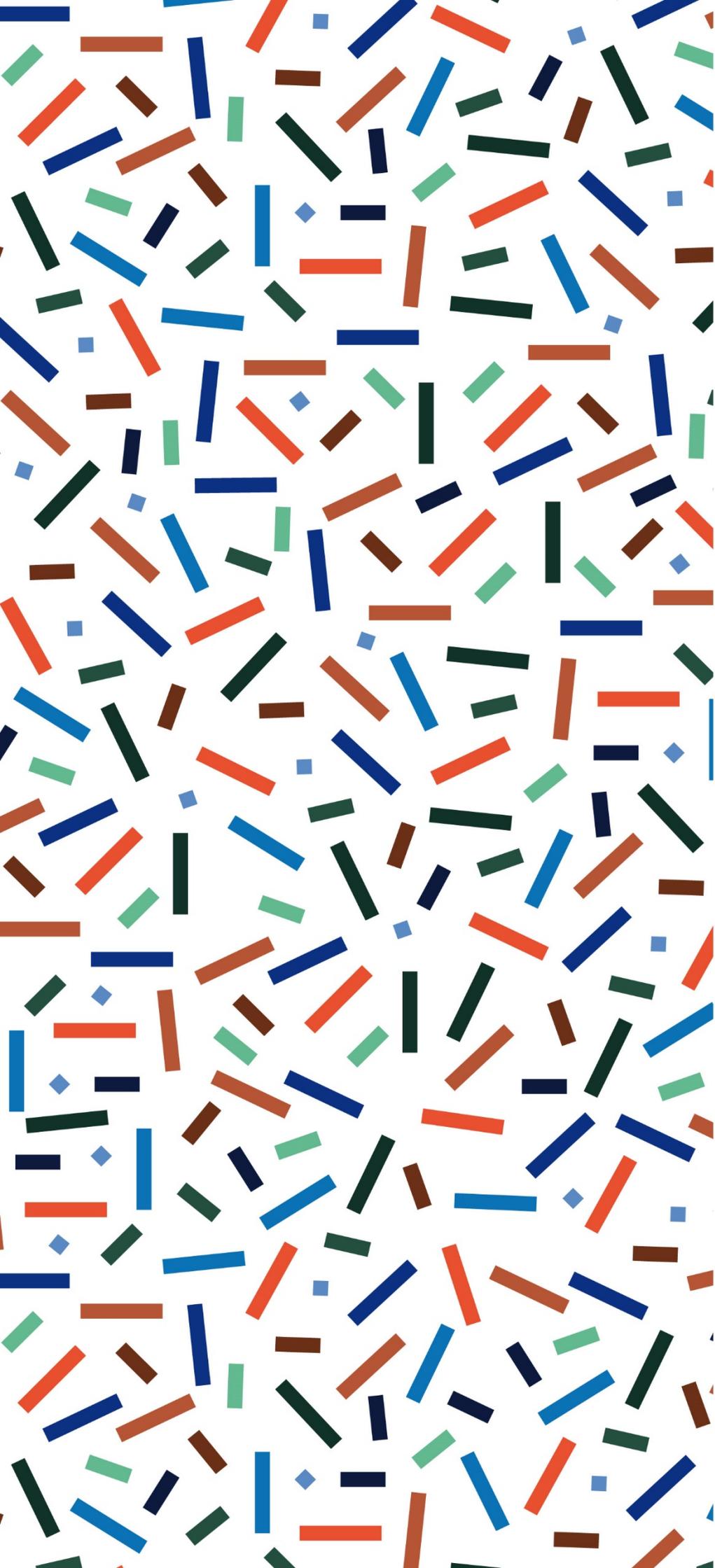
Valoriser les vues sur le paysage et la trame végétale existante

Le site profite d'une situation exceptionnelle à l'extrémité Sud du plateau géographique de Notre-Dame-de-Commiers et s'ouvre largement sur le lac et la vallée du Drac. Cette situation de belvédère offre une vue panoramique inédite depuis le cœur du site, dont la valorisation conditionnera le futur aménagement.

Le tènement est occupé par quelques arbres et arbustes dont l'intérêt de conservation sera à estimer. La haie d'arbres de haute tige semble présenter un intérêt car elle oriente le regard vers le fond de la parcelle. De même, l'arbre présent dans le jardin potager assure la transition d'échelle entre le gabarit imposant existant de la ferme et les gabarits plus réduits des constructions à venir. Un jardin potager préserve une respiration à l'angle du Chemin de l'Église.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère qui caractérise le site et sur le panorama particulièrement remarquable à l'extrémité Sud du terrain.
- > L'OAP précise les conditions permettant de valoriser les vues sur le paysage et la trame végétale existante.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une percée visuelle vers la vallée sera créée depuis le Chemin de l'Église. Un alignement bâti dans le prolongement de cette percée visuelle soulignera l'effet de cadrage souhaité. → L'aménagement de jardins au Sud du secteur assurera la transition entre espace bâti et non bâti. Il permettra de conserver son ouverture en plongée sur la vallée et l'effet de surplomb associé. → Le traitement des limites de propriété Est et Ouest privilégiera les clôtures légères ou de végétation les suggérant afin de maintenir un espace jardiné d'un seul tenant permettant le passage de la faune. Ces limites pourront par exemple prendre forme de bosquets ponctuels, de vergers, etc. et constitueront les lisières des parcelles attenantes. → La trame végétale sera partiellement conservée dans ses éléments marquants. → Le site ne sera pas accessible aux véhicules. Le stationnement pourra être individuel à chaque habitation par un accès organisé sur le Chemin de l'Église ou depuis l'espace de retrait créé sur le Chemin de l'Église.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure : <ul style="list-style-type: none"> · Un alignement bâti à créer, · Une trame végétale à conserver si un intérêt est démontré, · Une vue panoramique à maintenir, · Une vue sur l'Église à valoriser · Les lisières à traiter
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique de la zone UD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surface traitées en surface végétalisées.



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