



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE POISAT



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



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

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

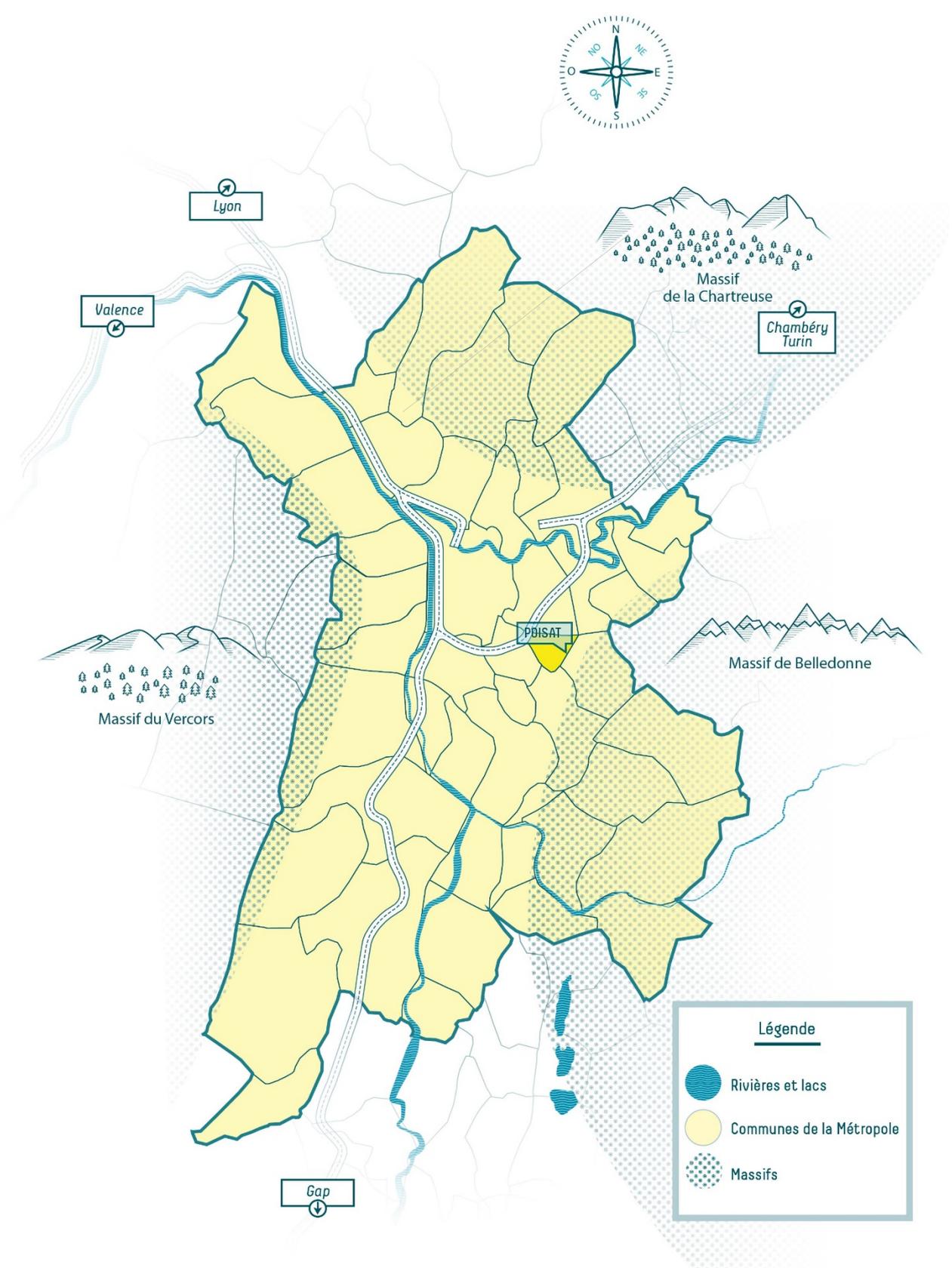
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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



Commune de Poisat

Population : 2 165 Poisatiers
Superficie : 251 hectares
Densité : 864 hab./km²
Altitude : 215 m à 742 m

Pôle secondaire de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ, ET FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	10
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	19
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	21
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	22
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	24
METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISIN, CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	25
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	28
INTRODUCTION GÉNÉRALE	29
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°45 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES HAUTS DU CHÂTEAU »	30
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°46 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES COTEAUX »	37

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ, ET FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE

La commune de Poisat de par sa taille et sa proportion en milieu naturel est considérée comme **pôle secondaire** dans le cadre du SCoT de la Grande Région de Grenoble (GREG). Néanmoins ses **zones urbaines sont en continuité directe avec celles des communes d'Eybens et Saint-Martin-d'Hères**, toutes deux inscrites dans le cœur d'agglomération. Dans un souci de cohérence, **l'espace préférentiel de développement** inscrit sur les communes d'Eybens et Saint-Martin-d'Hères **est prolongé** dans la plaine urbaine de Poisat pour combler cette « dent creuse », tout en restant dans les limites stratégiques du SCoT.

VALORISER LE CENTRE BOURG DE POISAT COMME CENTRALITÉ DE PROXIMITÉ ET PRÉSERVER SA DYNAMIQUE COMMERCIALE

Le centre bourg a été construit dans les années 80, sous forme de **petits immeubles mixtes**. Il **accueille les équipements** tel que la mairie, l'école, le local associatif. Il **accueille également l'unique pôle commercial de la commune**, constitué d'un ensemble de cellules commerciales situées en pied d'immeubles. Celles-ci proposent une offre diversifiée de commerces de proximité. L'absence de vacance témoigne d'une bonne dynamique commerciale. Quant aux espaces publics vieillissant, ils ont récemment fait l'objet d'une étude dans le cadre de cœur de ville, cœur de métropole afin de prévoir leur rénovation.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans des centralités de proximité
- 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.
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire

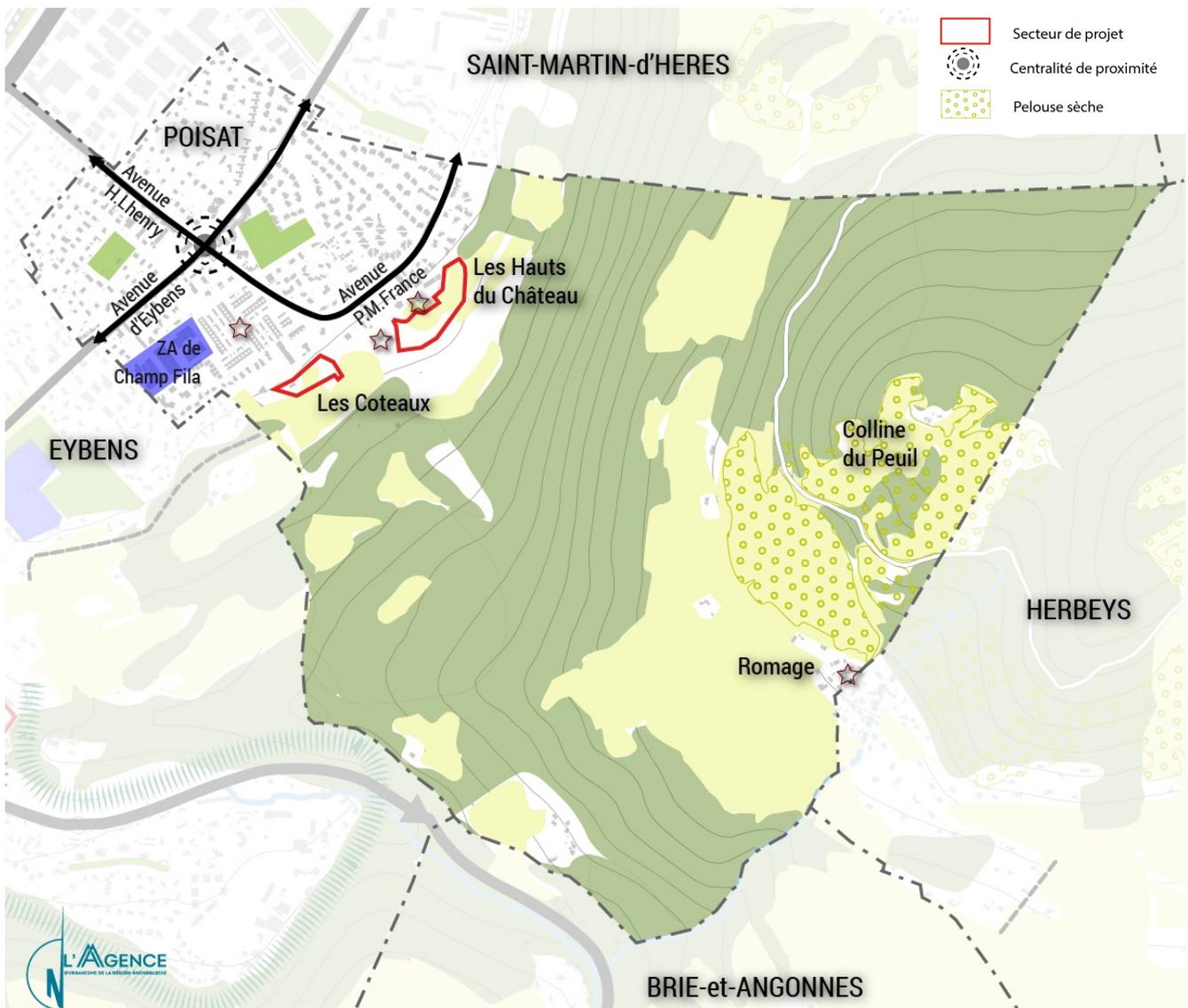
Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le centre bourg par un bâti structurant sur l'espace public. 	<p>→ Classement en UC3, habitat collectif (type R+3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire les équipements tel que l'école, la mairie dans cet ensemble urbain homogène. 	<p>→ Classement des équipements en UC3, habitat collectif (type R+3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser et pérenniser la ceinture verte qui accueille le stade et les tennis rue Camille Saint Soëns. 	<p>→ Classement en parc urbain (UV)</p> <p>→ Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un terrain de sport et de loisirs.</p>

Déclinaisons communales

- Proposer une offre de logement diversifiée afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée.
- Maintenir et valoriser l'offre commerciale.

Traduction réglementaire

- Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour un minimum de 8 logement sociaux à l'angle avec la place du 8 mai.
- Inscription à l'atlas C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), pour un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 10 logements. Cf. justification de la mixité sociale
- Définition d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de 400m² autour des commerces du centre Bourg avec des linéaires de commerces et d'activités excluant le logement (L3).
Cf. Justifications de la mixité fonctionnelle et commerciale



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi des périmètres de la ZACOM 1, délimité en cohérence avec le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GREG). Le secteur de Champ Fila, par sa vocation d'activités est exclu de l'EDC.

Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 400 m² de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.

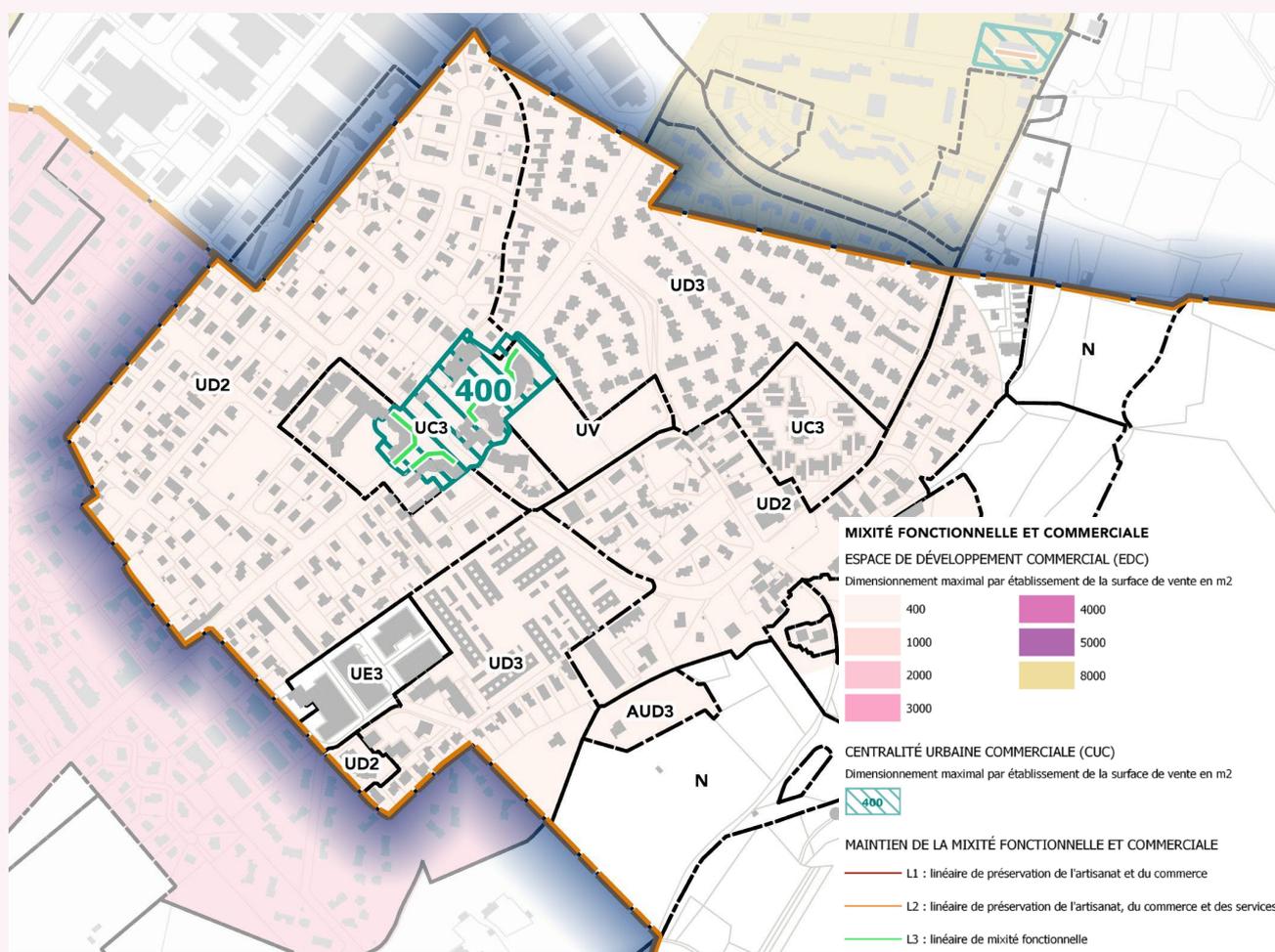
La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Poisat possède un tissu urbain et commercial compact. Afin de polariser la dynamique commerciale préexistante, seule la centralité urbaine commerciale est inscrite comme une CUC de proximité, sur le périmètre du centre-bourg. Elle répond aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité et elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Un seul niveau de linéaire est mobilisé sur Poisat, les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) :

Le linéaire de mixité fonctionnelle est mobilisé sur les commerces et services existant du centre bourg dans l'objectif de conforter leur présence en garantissant l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisées par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement.



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

L'essentiel de l'urbanisation de la commune a été développé sous forme de **lotissement d'habitat individuel en continuité de l'urbanisation des communes voisines**. Ce tissu est actuellement en mutation sous l'effet des **divisions parcellaires ou des intensifications ponctuelles** qu'il convient d'accompagner pour favoriser des aménagements qualitatifs.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et intensifier le développement du cœur métropolitain
- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement.
- Mieux répartir les logements locatifs sociaux à l'échelle de la Métropole.
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants.
- Maitriser 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.

ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE DENSE ET LA CONTENIR DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE PLUS LACHE

Une part de ce tissu pavillonnaire est constituée de **maisons groupées ou implantées sur des parcelles contraintes** lesquelles ne permettent pas d'accueillir de nouvelles constructions. Quant au hameau de Romage, il convient de limiter le déploiement des constructions récentes sur les terres agricoles afin de préserver les qualités paysagères et le caractère agricole du secteur.

Déclinaisons communales

- Accompagner l'évolution du tissu de **maisons individuelles jumelées** autour de l'avenue Henri Dunant, rue J.P. Rameau, et rue du Rachais
- Accompagner l'évolution du tissu de **maisons individuelles en bande du quartier des Coquelicot**. La composition urbaine et l'architecture symbolique des années 70 sont également valorisées au titre du patrimoine.
- Accompagner l'évolution du tissu de **maisons individuelles implantées sur des parcelles en lanière** en pied de coteaux autour de la rue Jacques Brel et contenir l'urbanisation des coteaux.

Traduction réglementaire

- Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel
- Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel associé à une inscription du quartier comme « ensemble bâti homogène » au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.
- Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Accompagner le projet sur les coteaux de division parcellaire pour un ensemble de maisons individuelles accessibles depuis l'avenue Pierre Mendès France. | <ul style="list-style-type: none">→ <i>Élaboration d'une OAP sectorielle « les coteaux » n°46 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur. Cf. Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement</i>→ <i>Classement en AU-D3, pour inscrire l'évolution à l'image des zones UD3 limitrophes</i> |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Contenir l'évolution des maisons individuelles construites récemment dans la continuité du hameau de Romage. | <ul style="list-style-type: none">→ <i>Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel</i> |



AMENER À UNE INTENSIFICATION QUALITATIVE DU TISSU PAVILLONNAIRE PLUS LÂCHE

Une autre part du tissu pavillonnaire est constituée de **maisons discontinues avec des implantations permettant l'accueil de nouvelles constructions**. Les divisions parcellaires qui ont eu lieu et qui sont à venir contribue au développement de la construction de logement sur la commune. Les secteurs concernés sont situés :

- Entre l'avenue Hippolyte Lhenry et l'avenue d'Eybens
- Entre l'avenue d'Eybens la zone d'activité Champ Fila
- À l'est de l'avenue Hippolyte Lhenry

Déclinaisons communales

- Maintenir un **tissu individuel dans le cœur métropolitain** tout en accompagnant les **divisions parcellaires** pour assurer une qualité urbaine et architecturale :
 - Dans les secteurs nord autour de l'avenue d'Eybens, rue M. Ravel et rue H. Berlioz ;
 - Dans les secteurs sud avenue Pierre Mendès France.
- Inscrire dans les secteurs d'intensification les **secteurs de logements collectifs, de type R+2**, implantés **entre les ensembles d'habitats individuels** et en limite de pente, comme la résidence Belle Colline, le Domaine du Chêne, ...
- Assurer une cohérence de formes urbaines entre la commune d'Eybens et de Poisat sur les logements collectifs, rue Jacques Brel.
- Adapter l'évolution des tissus urbains situés rue Théodore Dubois et rue de l'Ancienne Mairie, **en prenant en compte l'urbanisation vernaculaire**.
- Valoriser le **quartier de Prémol**, ensemble constitué de **petits logements collectifs** intégrés dans le tissu individuel.
- **Proposer une offre de logement diversifiée** afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée.

Traduction réglementaire

- *Classement en UD2, à vocation de densification de l'habitat (type R+2)*
- *Classement en UD2 (type R+2)*
- *Classement en UD2 sur les deux communes*
- *Classement en UD2 (type R+2)*
- *Classement en UC3, habitat collectif (type R+3)*
- *Inscription à l'atlas C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), pour un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 10 logements.*

DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT DANS L'ESPACE CONTRAINT DE POISAT

Malgré les contraintes géographiques, la zone urbaine de Poisat présente une **disponibilité foncière d'environ 2ha** dans la continuité de l'urbanisation existante, au pied des coteaux boisés, dans le parc du château Perrière. Le potentiel de ce site permettrait d'**accroître la part de logements collectifs** et de profiter d'un cadre exceptionnel au cœur d'un espace vert conséquent.

Déclinaisons communales

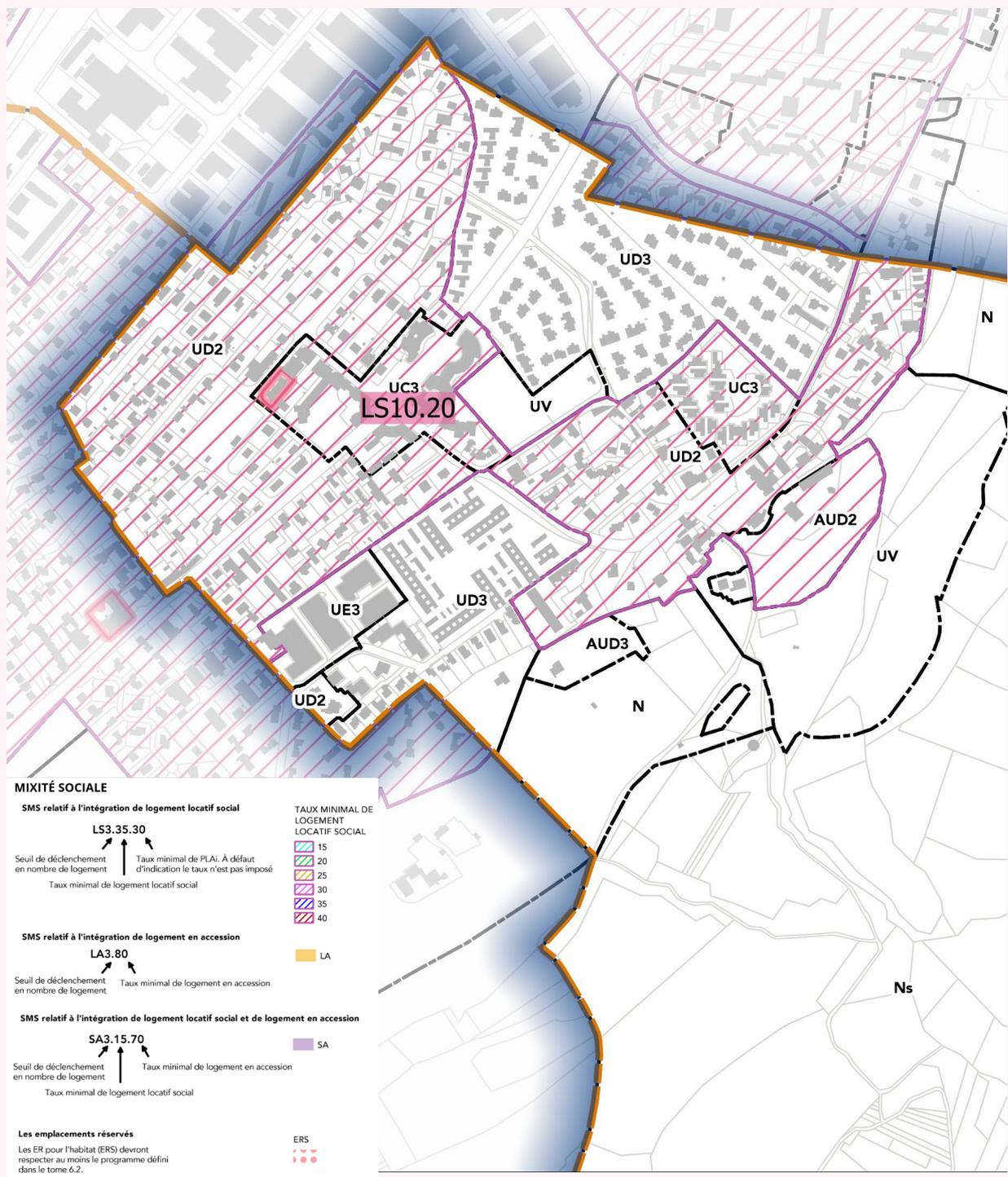
- Permettre une **intensification du secteur des hauts du château** avec l'implantation de logements collectifs inscrits qualitativement dans la pente et dans le parc intégrant une part de logements sociaux.
- Faciliter les mobilités piéton/cycles pour accéder au site des hauts du château.

Traduction réglementaire

- *Élaboration d'une OAP sectorielle « les hauts du château » n°46 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur. Cf. Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement.*
- *Classement en AU-D2, pour inscrire l'évolution du tissu à l'image des zones UD2 limitrophes.*
- *Inscription du château Perrière et d'une partie de son parc au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription au plan D1 des hauteurs dans le Plan des Formes Urbaines pour autoriser une hauteur du bâti à 11m sur le secteur classé AU-D2 afin de faciliter l'implantation dans la pente. Cf. justification du plan des formes urbaines*
- *Inscription à l'atlas C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), pour un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 10 logements.*
- *Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'élargissement de voirie menant au cimetière permettant la création d'un cheminement piéton.*
- *Classement d'un STECAL NLv2 pour l'aire d'accueil des gens du voyage. (Voir encadré pages suivantes)*

- Permettre, dans un périmètre précis, des aménagements spécifiques en zone naturelle pour les aires d'accueil des gens du voyage.

L'atlas de la mixité sociale



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

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

Pour les pôles locaux et secondaires tels que Poisat, 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 Poisat a été délimité de manière à inclure le **centre-ville** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, commerce, services, restauration, etc. Cette délimitation permet de marquer la continuité de l'urbanisation au sein de l'espace préférentiel de développement entre Eybens et Saint-Martin-d'Hères.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité, commercial du centre-ville
- > Limiter fortement l'urbanisation dans les autres secteurs urbains

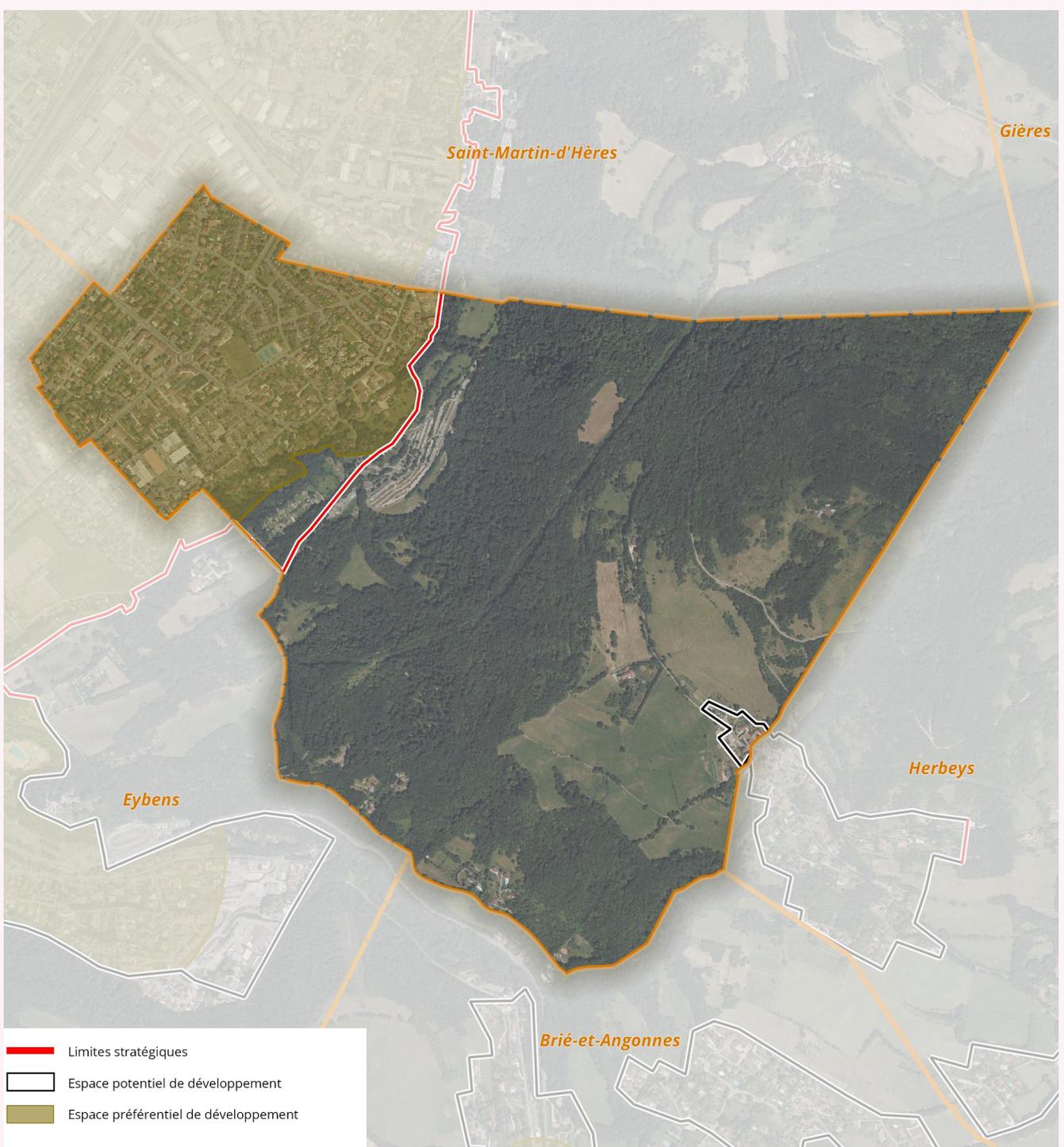
L'espace préférentiel de développement de Poisat correspond ainsi aux limites des zones UC3, UD2, UD3, AUD2 et AUD3 qui permet :

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

Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

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



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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Poisat, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas la limite des zones urbaines et à urbaniser (UD2 / AUD2). Sur une partie du linéaire, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines : au sud du cimetière métropolitain, la limite stratégique s'appuie la rue de l'ancienne mairie.



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

Le **STECAL NLV2** est délimité en zone naturelle, sur un tènement situé sur la commune de Poizat. Il a pour objet le maintien de l'aire d'accueil 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 environ 1300 m². Le règlement du STECAL précise que l'aire d'accueil des gens du voyage est destinée à accueillir 20 résidences mobiles ou démontables maximum ainsi que quelques constructions nécessaires au fonctionnement du site (sanitaires, locaux techniques). 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 site est situé dans une clairière d'un boisement dense. Il est donc peu visible depuis la route de desserte du parc Hubert Dubedout. D'autre part, il est situé à proximité immédiate du réservoir d'eau potable de Poizat et du cimetière intercommunal.

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, soient plantés d'arbustes variés. Les clôtures devront être conçues de façon à ménager l'intimité au sein de l'aire d'accueil ou du terrain familial. Il n'est pas fixé de surface minimale de pleine terre ou d'espace végétalisé au regard de la nature actuelle du sol et du périmètre resserré du STECAL.



INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

UNE COMMUNE À L'INTERFACE ENTRE UN ENVIRONNEMENT RURAL ET URBAIN

Le territoire communal est composé de grands ensembles boisés situés sur les coteaux, en limite avec la plaine urbaine. Un secteur intermédiaire s'est néanmoins constitué proposant **divers loisirs aux portes de l'urbain**. Il se compose de **différents parcs** : le parc du Château Perrière, le parc de l'ancienne mairie ; de **différents jardins familiaux** et d'un **cimetière paysager intercommunal** qui mène au parc intercommunal Hubert Dubedout.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le parc de l'ancienne mairie comme un parc communal et permettre ainsi de le valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone de parc urbain (UV)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser le cimetière paysager intercommunal et sa future extension comme une des entrée dans le parc Hubert Dubedout. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone de parc urbain (UV) associé à une protection au titre du patrimoine</i> → <i>Inscription du cimetière au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le Parc Hubert Dubedout de toute construction afin de valoriser son caractère naturel aux portes de l'urbain et ainsi avoir une cohérence sur l'ensemble de la colline du Murier et du fort des 4 seigneurs. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone Naturelle stricte (Ns)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les deux ensembles de jardins familiaux accessibles depuis la rue de l'ancienne mairie propriétés des communes de Grenoble et de Poisat. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone Naturelle (N)</i> → <i>Inscription des jardins familiaux au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser et pérenniser la ceinture verte qui accueille le stade et les tennis rue Camille Saint Soëns 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en parc urbain (UV)</i> → <i>Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un terrain de sport.</i>

Déclinaisons communales

- Inscrire le parc du quartier Prémol dans le tissu d'habitat collectif, pour autant pérenniser sa présence.
- Inscrire le square du lotissement implanté de part et d'autre de la rue Jean-Philippe Rameau dans le tissu urbain d'habitat individuel groupé, pour autant pérenniser sa présence.

Traduction réglementaire

- Classement en UC3
- Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace vert de loisirs.
- Classement en UD3
- Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace vert de loisirs.

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL DANS LES DIFFÉRENTS CONTEXTES

La commune de Poisat, offre un paysage contrasté entre **deux entités paysagères fortes** : **les confluences grenobloises** et **le plateau de Champagnier et le piémont de Belledonne** qu'elle doit faire valoir. Dans la plaine urbaine, la commune présente un patrimoine bâti relativement diversifié, comme le quartier des coquelicots, présenté précédemment comme un ensemble urbain homogène à préserver ; ou encore l'ancienne mairie et le château Perrière, marqueurs du bâti historique de la commune. A l'interface entre l'urbain et le naturel, les différents espaces qui constituent la frange verte, tels que les jardins familiaux, le cimetière intercommunal sont à mettre en valeur. Quant au secteur rural, le hameau de Romage qui surplombe la plaine et profite d'une vue dégagée sur les massifs environnant, il présente un ensemble vernaculaire implanté de part et d'autre des communes de Poisat et d'Herbeys. Il est fortement marqué par des motifs ruraux (anciennes fermes, granges, fontaine...).

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Valoriser les 7 entités paysagères, ici le cœur de la Métropole et le plateau de Champagnier
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- 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

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contenir l'urbanisation aux abords du hameau de Romage afin de garder les caractéristiques du hameau et de l'environnement agricole voisin. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UA3 pour le bâti ancien caractéristique du hameau. → Classement en UD3 au plus proche des éléments bâtis pour les constructions plus récentes. → Inscription du hameau au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les éléments du petit patrimoine comme la croix rue Théodore Dubois et le puit de l'ancienne mairie 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription du éléments du patrimoine de proximité au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'évolution de l'ancienne mairie et préserver ces caractéristiques patrimoniales. 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription du bâtiment au plan F2 des prescriptions relatives aux éléments de patrimoines bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser la diversité des paysages et prendre en compte leurs caractéristiques dans le cadre de réaménagements. 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription au plan F1 dans les ambiances paysagères «Plaine Urbaine» «piémont urbain», «versant boisé», «pente agricole» et «bourg, villages et hameaux» dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

CONFORTER LA PRÉSENCE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE CHAMP FILA DANS CE TISSU RÉSIDENTIEL DENSE

La commune dispose d'une zone économique dédiée, Champs Fila, qui accueille une diversité d'activités. Elle est implantée de part et d'autre des communes de Poisat et d'Eybens. Il est constaté des dynamiques différenciées entre les deux : des bureaux et des logements sur Eybens, un ensemble d'activités sur la commune de Poisat. Cette diversité d'usages est retranscrite dans le règlement.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain
- Privilégier l'implantation des pôles tertiaire dans les secteurs urbains bénéficiant d'une bonne accessibilité aux transports en commun
- Préserver dans les tissus urbains les espaces économiques diffus à vocation artisanale et compatible avec l'habitat

Déclinaisons communales

- Maintenir la dynamique de la zone de **Champ Fila** avec sa **diversité d'activités** compatible avec l'habitat et permettre également le commerce de gros.
- Limiter l'implantation d'activités polluantes et nuisantes du fait de sa proximité avec l'habitat
- Assurer une **cohérence morphologique** sur la zone avec l'environnement constitué d'habitat individuel.

Traduction réglementaire

→ *Classement en zone d'activité productives et de services UE3.*

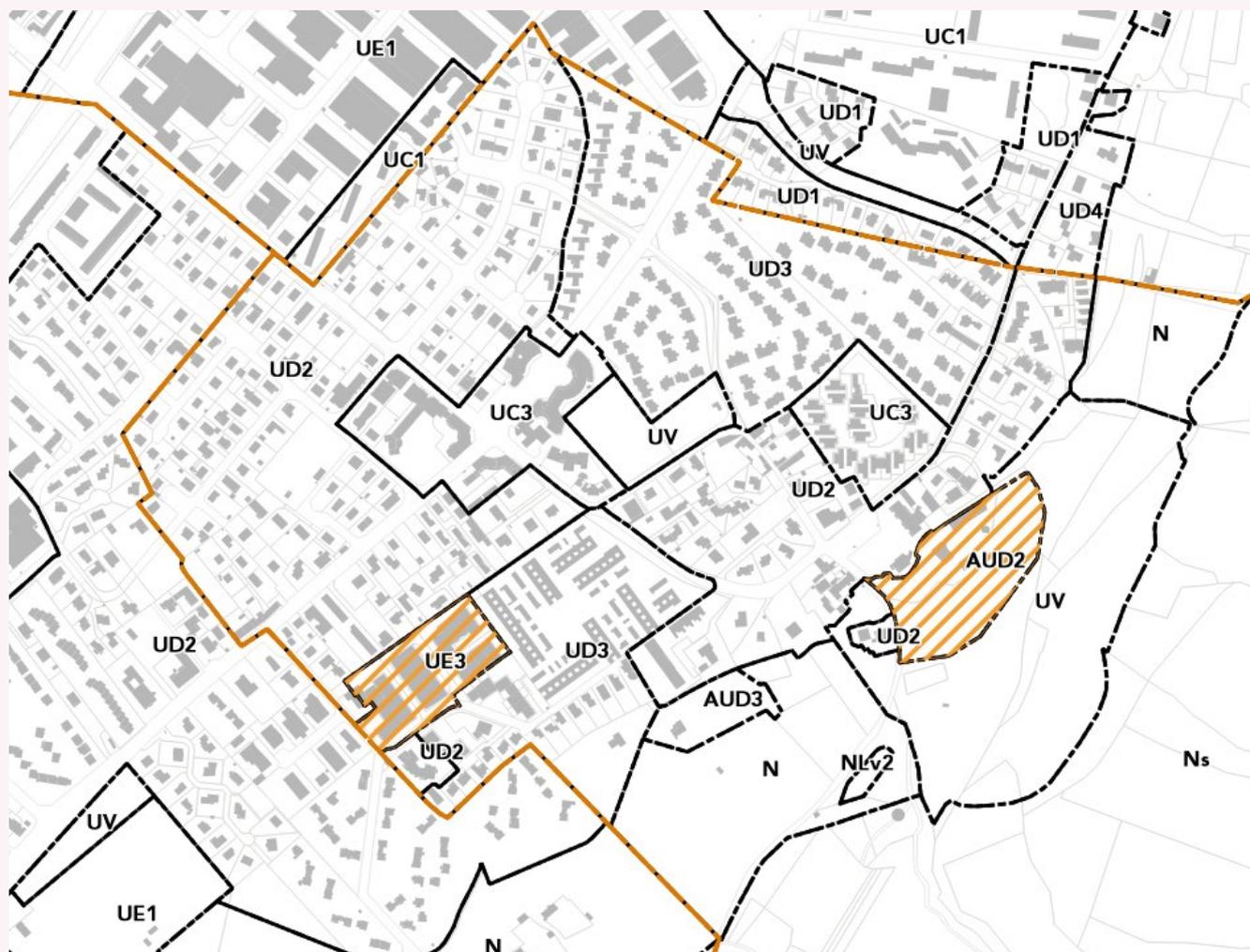
→ *Le Plan des formes urbaines D2 permet de faire varier la hauteur du bâti sur la zone de Champ Fila pour du R+2.*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Pour favoriser une transition plus graduée entre constructions nouvelles et constructions existantes, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues dans deux cas :

- > Pour tenir compte de l'environnement bâti existant, particulièrement quand les constructions existantes présentent une hauteur nettement inférieure à celle autorisée dans la zone où est défini le PFU : la hauteur maximale est fixée à 11 mètres sur la zone économique de Champ Fila, au lieu des 20 mètres inscrits dans le règlement de la zone UE3.
- > Pour tenir compte de l'environnement bâti existant et faciliter l'implantation dans la pente du futur bâti sur le site du château Perrière, il est fixé une hauteur de 11, soit légèrement supérieure à celle autorisée sur la zone.



CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES ET SYLVICOLES A PROXIMITÉ DES HAMEAUX DE ROMAGE ET CHAMPANEY

À l'amont de la commune les parcelles agricoles du coteau offrent un espace homogène qui permet de maintenir des ouvertures vers le paysage lointain. Ces espaces s'inscrivent en continuité avec les parcelles agricoles de la commune d'Herbeys. Ils sont utilisés comme prairie de fauche, et ponctuellement comme zone de transhumance (pour un pâturage d'intersaison), ils pourraient à terme avoir une vocation d'agriculture de proximité. Il est également à noter que l'entretien de ces terres agricoles participe pleinement à la biodiversité notamment sur les pelouses sèches et évite l'enfrichement par les importants boisements environnants. La gestion de la forêt est à prendre en compte à l'échelle intercommunale pour ses enjeux paysagers, environnementaux, récréatifs et économiques.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pentes dans les zones de montagnes en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt, notamment en soutenant une agriculture patrimoniale
- Limiter, le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs (au sein ou en bordure de ces espaces forestiers) et favoriser leur accessibilité.
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces.

Déclinaisons communales

- Maintenir une **vocation agricole importante sur les coteaux** en contrebas du chemin du Murier dans la continuité du hameau de Romage ainsi que sur le tènement à proximité de Saint-Martin-d'Hères.
- **Interdire toutes constructions dans l'espace agricole sur la colline du Peuil** afin de préserver les pelouses sèches et le paysage de cet espace sommital.
- Valoriser les **différents boisements de ces versants constitutifs de la Frange Verte** : Bois de Pératière, Bois de Pisis, Bois de Jaillot, Bois de Champaney
- Préserver les zones naturelles de constructions éparses comme le secteur de Champaney.

Traduction réglementaire

- *Classement en zone agricole (A)*
- *Classement en zone agricole stricte (As) sur la colline du Peuil afin de préserver les pelouses sèches de toutes constructions*
- *Classement en zone naturelle (N)*
- *Classement en zone Naturelle (N) des maisons de Champaney*

METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISIN, CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE DE POISAT POUR FAVORISER UNE MOBILITÉ APAISÉE

Les différents secteurs d'urbanisation de Poisat entre le cœur d'agglomération et le hameau de Romage entraînent une mobilité différenciée. Ainsi le secteur du cœur d'agglomération est desservi par les lignes 11 et 13. Elles circulent sur les deux axes structurants de la commune, mais leur fréquence incite peu les actifs à en faire usage. L'**évolution de l'offre en transport en commun**, pour transformer la ligne 13 en ligne chrono C7, pourrait nécessiter de définir le périmètre d'intensification urbaine de la commune comme sur les communes limitrophes. Néanmoins la **commune n'est pas astreinte à des densités minimales** par son statut de pôle secondaire, et la **présence de risques contraignent** trop fortement l'urbanisation. Pour autant, cette desserte par les transports en commun régule l'usage de la voiture et conditionne les zones de stationnement. Quant à Romage, il n'y a pas de transports en commun desservant le hameau. D'autre part, la commune souhaitant requalifier les espaces publics de son centre-bourg, elle a initié avec la Métropole une réflexion sur le réaménagement du centre-bourg et les mobilités douces.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer le maillage du réseau structurant de transport collectif dans le cœur métropolitain
- Faciliter l'accès au cœur de la Métropole en transport en commun
- Optimiser l'offre de stationnement automobile
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, facilité l'usage de la marche pour tous)

Déclinaisons communales

- Assurer une **cohérence du stationnement avec l'offre de transport en commun**, soit une offre différenciée selon la distance aux arrêts de transports en commun.
- Favoriser les **continuités piétonnes** entre les quartiers de l'allée des Provençales à l'allée Picasso ; et au sein des nouveaux projets des coteaux.

Traduction réglementaire

- Classement en secteur S3 à l'atlas H du stationnement dans un périmètre de 200 mètres aux arrêts de transports en commun.
- Classement en secteur S4 à l'atlas H du stationnement au-delà de 200 mètres aux arrêts de transports en commun.
- Inscription à l'atlas J de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace vert de loisirs.
- Intégration dans les OAP sectorielles « les coteaux » n°46 et « les hauts du château » n°45 de prescriptions concernant les continuités piétons-cycles. Cf. Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	45,9
Zones naturelles	147,5
Zones urbaines	56,8
Zones à urbaniser indicées	2,7
Zones à urbaniser strictes	0,0

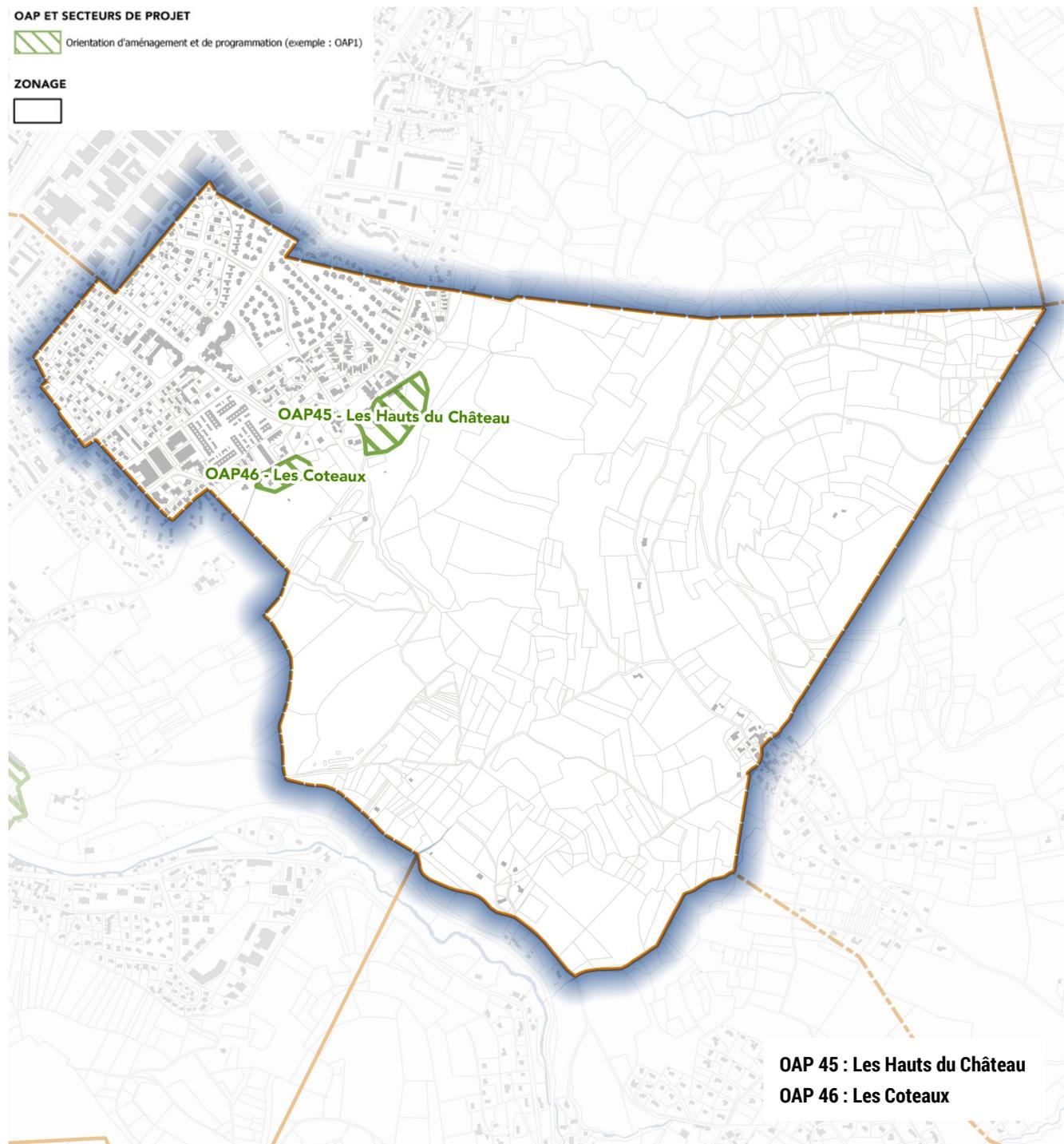


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Poisat dispose de deux secteurs de projets intégrés à son espace préférentiel de développement: les hauts du Château et les Coteaux. Ces deux sites s'inscrivent à l'interface de la plaine urbanisée et de la frange verte et leur urbanisation aura un impact non négligeable sur la commune du fait de leur position sur les premiers contreforts de Belledonne. Trois champs doivent être pris en considération pour assurer la qualité des opérations : l'accompagnement qualitatif d'une certaine densité, l'intégration paysagère des projets et enfin la création de conditions favorable à l'usage des mobilités douces.

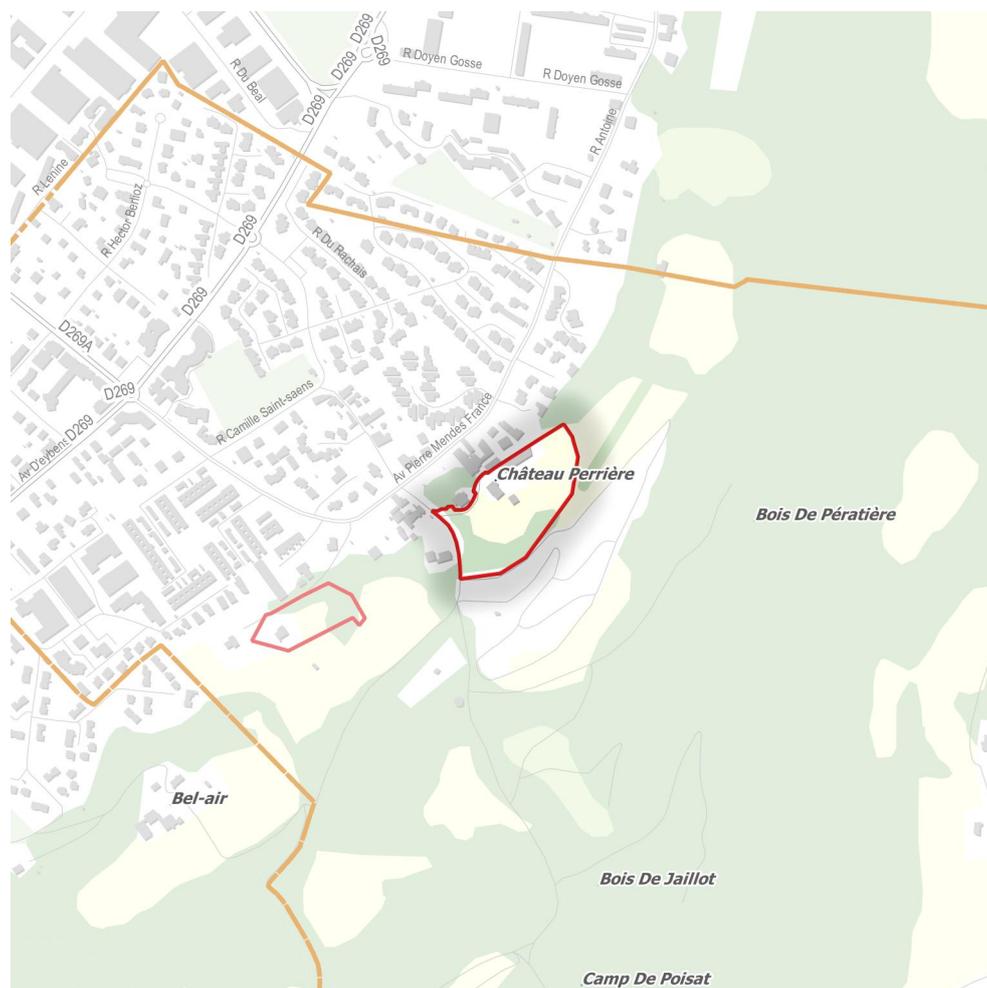


JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°45 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES HAUTS DU CHÂTEAU »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Les Hauts du Château », d'une superficie de 2 ha environ comprend le château Perrière et l'ensemble du tènement situé entre ce dernier et le cimetière intercommunal. Il est marqué à la fois par la topographie liée à sa position géographique (sur les pentes de la frange verte) et par la végétation très présente sur le tènement foncier et ses pourtours.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de confortement de la plaine urbanisée dans le prolongement de ses caractéristiques, en répondant à une offre de logements diversifiée. Afin de proposer une mixité des formes urbaines et une insertion harmonieuse du projet, il est proposé une capacité de l'ordre d'environ 50 à 60 logements dont 20% de logements locatifs sociaux.



Localisation du site « Les hauts du Châteaux » à Poisat. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP45 SUR LE SECTEUR « LES HAUTS DU CHATEAU »



ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP | MAINTENIR UN ENVIRONNEMENT NATUREL QUALITATIF | |
|  | ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT |  | TRAME VÉGÉTALE EXISTANT A MAINTENIR |
|  | BÂTI EXISTANT À VALORISER |  | POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER / ENTRÉE DU SITE À MARQUER |
| ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS | |  | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR ENTRE DES VOLUMES BÂTIS |
|  | ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT |  | VUE DÉGAGÉE SUR LE CHATEAU À PRÉSERVER |
|  | ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN | CRÉER DES ESPACES COMMUNS QUALITATIF | |
|  | CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL & SON EXTENSION |  | ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER |
| CRÉER UN RÉSEAU OUVERT | | CONSTRUIRE DANS LA PENTE A PROXIMITÉ D'UN PATRIMONE BÂTI | |
|  | ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UN PARC HABITÉ |
|  | CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER | | |
|  | PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER | | |

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.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site en continuité du village et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP « les Hauts du Château » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères et patrimoniales du site ou la mobilité apaisée :

- Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs urbanisés
- Maintenir un environnement patrimonial et naturel qualitatif
- Constituer une transition avec les coteaux de la frange verte
- Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site est localisé au sein de l'espace préférentiel de développement en face de l'ancienne mairie. Il comprend le château Perrière et les terrains situés à l'aval du cimetière intercommunal. Il s'inscrit dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » caractérisé par une plaine dont l'urbanisation s'est développée jusqu'aux piémonts (en l'occurrence Belledonne), les centres historiques étant reliés par des nappes urbaines formant une mosaïque hétérogène et plutôt dense.

Le tènement foncier se compose du château et de son parc d'agrément constitué par des boisements et quelques arbres isolés sur une vaste prairie. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer trois éléments fondamentaux : premièrement la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement, deuxièmement son intégration paysagère et enfin son rattachement au réseau des modes doux de la commune et notamment piéton. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (maintien d'une porosité visuelle et d'éléments végétaux structurants, préservation patrimoniale...) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

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

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement du village de Poisat.
- Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir un aménagement cohérent pour la zone
- Un secteur de mixité sociale (20%) permet également de créer quelques logements sociaux

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

L'urbanisation de ce site qui intègre l'espace préférentiel de développement ne doit pas faire oublier sa position géographique et topographique particulière. Effectivement les constructions seront situées sur les premières pentes des contreforts de Belledonne et devront donc composer avec le facteur pente. Cette visibilité accrue de l'urbanisation impose un gage de qualité qui nécessite de :

- > **Garantir une urbanisation de qualité**
- > **Adapter les nouvelles constructions et les aménagements au terrain en pente**
- > **Implanter les volumes au plus proche de la desserte**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Favoriser des typologies de logements diversifiées à travers la diversité des volumes bâtis. → Adapter les nouvelles constructions au terrain en pente par des façades orientés en cohérence avec ceux des bâtiments existants (avec un terrassement minimal) → Implanter les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable. → Apporter une qualification paysagère à la desserte construite dans la pente avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus. → Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques
	<i>Graphique</i>	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Trame végétale existante à maintenir → Espace commun paysager à créer → Implantation du bâti à l'aval de la voirie interne de desserte
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Classement des boisements qui bordent le mur de clôture au plan du patrimoine bâti paysager et écologique



Maintenir un environnement patrimonial et naturel qualitatif

L'espace qui accueillera les nouvelles constructions s'inscrit en second rang bâti du château Perrière dans le parc de ce dernier. L'opération d'aménagement doit donc placer ce préalable au cœur du projet. Le caractère aéré du tissu bâti permet une porosité visuelle diffuse et ménage des vues sur le parc du château depuis l'espace public. Ainsi il est proposé de :

- > **Préserver le château**
- > **Maintenir et renforcer les caractéristiques végétales du site**
- > **Conserver la porosité visuelle du site et les vues**
- > **Maintenir une fluidité et une transparence des espaces extérieurs**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir une vue dégagée sur le château Perrière et ainsi associer l'aménagement d'un espace commun pouvant également être utile à différents usages techniques. → Adapter la qualité architecturale à la proximité du château et au site. → Maintenir et conforter l'espace végétalisé entre les nouvelles constructions et le château Perrière. → Conserver autant que possible le mur en pierre qui ceinture l'ensemble du tènement. → Intégrer les constructions dans un vaste parc arboré. → Conserver la porosité visuelle caractéristique du site.
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Trame végétale existante à maintenir → La vue sur le site depuis l'entrée de celui-ci est indiquée → Les principes de porosité visuelle sont indiqués entre les bâtiments
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le plan du patrimoine bâti paysager et écologique préserve le château ainsi que les boisements implantés le long du mur de clôture. → Le règlement écrit prévoit un CES de 35% ce qui permet compte tenu des contraintes du site (maintien de boisement...) de pouvoir réaliser des formes urbaines variées et de maintenir une ambiance de parc.

Constituer une transition avec la frange verte et le cimetière intercommunal

Le site se situe à l'articulation entre la plaine urbanisée et la partie plus naturelle de la commune (cimetière intercommunal paysager et frange verte). Une partie du site est fortement marqué par des boisements qui participent à la constitution d'une lisière avec l'équipement public. La forte présence du végétal est en outre renforcée par la proximité du cimetière intercommunal paysager ainsi que des boisements. Ce caractère est souligné par l'usage qui est fait des tènements situés au-delà de l'ancienne mairie : parc, jardins familiaux... Ce n'est pas seulement le traitement de la lisière entre urbain et naturel qui est visé mais plutôt une mise en valeur de celle-ci à travers des objectifs qualitatifs :

- > **S'appuyer sur la trame végétale existante pour maintenir un effet de lisière**
- > **Garantir une transition entre le bâti et l'espace naturel**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Maintenir le boisement le long du mur ancien de la rue de l'ancienne mairie.</i> → <i>Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques</i> → <i>Apporter une qualification paysagère à la desserte construite dans la pente avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus.</i>
	<i>Graphique</i>	<p><i>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Trame végétale existante à maintenir notamment entre la voie de desserte interne et le cimetière ainsi qu'en partie sud-ouest du site</i> → <i>Implantation de la voie d'accès à l'arrière des volumes bâtis</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le plan du patrimoine bâti paysager et écologique préserve le château ainsi que les boisements implantés le long du mur de clôture.</i>



Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

Le site est accessible depuis la rue de l'ancienne mairie (très étroite) et se trouve à moins de 100 m de l'arrêt de transport en commun « Prémol » desservi par la ligne 13. Il se trouve à proximité immédiate de certains équipements publics dont la fréquentation est variable durant l'année (cimetière, jardins familiaux, parcs). Enfin, il est bordé de ruelles villageoises utilisées comme des itinéraires de promenade et par les sentiers de la Frange verte. Cette accessibilité tout mode nécessite de :

- > Limiter l'impact des voiries
- > Conforter le maillage piéton-cycle

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Réaménager l'accès du site à l'interface de la rue de l'ancienne mairie pour faciliter en interne les circulations des différents modes de déplacement. → Favoriser les continuités piétonnes entre l'arrêt de bus, l'accès au site du château Perrière et le cimetière métropolitain. → Apporter une qualification paysagère à la desserte construite dans la pente avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus. → Implanter les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable.
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Une flèche figure l'accès des véhicules à créer depuis la rue de l'ancienne de la mairie. → La voirie de desserte interne (tout mode) est localisée à l'arrière des bâtiments → La continuité piétonne est valorisée par un cheminement réalisé le long de la voie existante menant au cimetière.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le classement du secteur en zone de stationnement S4 permet d'éviter le report des véhicules sur l'espace public dans un espace contraint (pente, étroitesse de la rue de l'ancienne mairie) et fréquenté. → Inscription à l'atlas J d'un emplacement réservé pour l'élargissement de voirie menant au cimetière permettant la création d'un cheminement piéton.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°46 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES COTEAUX »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Les Coteaux », d'une superficie de 6 905 m² environ est localisé sur les premiers contreforts de Belledonne, au-dessus de l'avenue Pierre Mendès France. Il est marqué à la fois par la topographie liée à sa position géographique (sur les pentes de la frange verte) et par la végétation très présente sur le tènement foncier et ses pourtours.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de confortement de la plaine urbanisée dans le prolongement de ses caractéristiques, en répondant à une offre de logements diversifiée. Afin de de proposer une insertion harmonieuse du projet, il est proposé une capacité de l'ordre de 6 logements.



Localisation du site « Les coteaux » à Poisat. Grenoble-Alpes Métropole



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP46 SUR LE SECTEUR « LES COTEAUX »



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

■ BÂTI EXISTANT À VALORISER

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

■ ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

● ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

CRÉER UN RÉSEAU OUVERT

⇄ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

⇄ CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES
À CRÉER OU À VALORISER

⇄ VOIE DE DESSERT À CRÉER OU À REQUALIFIER

MAINTENIR UN ENVIRONNEMENT NATUREL QUALITATIF

■ TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À MAINTENIR

✂ PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

CONSTRUIRE DANS LA PENTE À PROXIMITÉ D'UN PATRIMONE BÂTI

■ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
DANS UN PARC HABITÉ

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maitriser 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.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site en continuité du village et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP « les Coteaux » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères du site ou la mobilité apaisée :

- Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés
- Garantir l'intégration paysagère du projet
- Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site est localisé au sein de l'espace préférentiel de développement en surplomb du quartier desservi par la rue Jacques Brel et à l'aval des jardins familiaux. Il reste relativement confidentiel aujourd'hui car marqué par des arbres de hautes tiges au premier plan. Il comprend une construction existante et le jardin d'agrément de cette dernière. Une des problématiques traitées tient justement à cette position géographique singulière à l'articulation de la plaine urbanisée et des piémonts de Belledonne que l'on retrouve sur l'ensemble de le carnet de paysage « Confluence grenobloise ».

L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer trois éléments fondamentaux : premièrement la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement mais au sein d'une zone pavillonnaire, deuxièmement son intégration paysagère et enfin son rattachement au réseau des modes doux de la commune et notamment piéton. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (maintien d'une porosité visuelle et d'éléments végétaux structurants, intégration dans la pente...) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

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

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD3 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD3 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain*
- *Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir un aménagement cohérent pour la zone*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

L'urbanisation de ce site qui intègre l'espace préférentiel de développement ne doit pas faire oublier sa position géographique et topographique particulière. Effectivement les constructions seront situées sur les premières pentes des contreforts de Belledonne et devront donc composer avec le facteur pente. Cette visibilité accrue de l'urbanisation notamment depuis la rue Jacques Brel impose un gage de qualité qui nécessite de :

- > **Garantir une urbanisation de qualité**
- > **Adapter les nouvelles constructions et les aménagements au terrain en pente**
- > **Implanter les volumes au plus proche de la desserte**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Favoriser des typologies de logements diversifiées à travers la diversité des volumes bâtis (habitat individuel ou groupé). → Adapter les nouvelles constructions au terrain en pente par des façades orientés en cohérence avec ceux des bâtiments existants (avec un terrassement minimal) → Implanter les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espace perméable.
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Trame végétale existante à maintenir → Implantation du bâti à l'amont de la voirie interne de desserte
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Les règles de densité (CES de 25%), de hauteur (10m au faitage) permettent de réaliser des volumes bâtis variés.

Garantir l'intégration paysagère du projet

L'espace qui accueillera les nouvelles constructions s'inscrit au bout d'une voie privée relativement confidentielle sur les hauteurs du quartier reliée à l'avenue Pierre Mendès France. Sa particularité est due à la fois à sa topographie et sa position à l'interface de la zone urbaine et de la frange verte. Le site est fortement marqué par des boisements qui participent à la constitution d'une lisière avec l'espace naturel situé à l'amont. La forte présence du végétal est en outre renforcée par la proximité des jardins familiaux.

Ainsi il est proposé de :

- > **Maintenir et renforcer les caractéristiques végétales du site**
- > **Conserver la porosité visuelle du site et les vues**
- > **Maintenir une fluidité et une transparence des espaces extérieurs**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Apporter une qualification paysagère à la desserte construite dans la pente avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus.</i> → <i>Conforter la végétation en aval des emprises constructibles</i> → <i>Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques</i>
	<i>Graphique</i>	<p><i>Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Trame végétale existante à maintenir</i> → <i>Les principes de porosité visuelle sont indiqués entre les bâtiments</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit prévoit un CES de 25% et un coefficient de végétalisation de % et % de pleine terre, ce qui permet à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une forte proportion de végétal.</i>

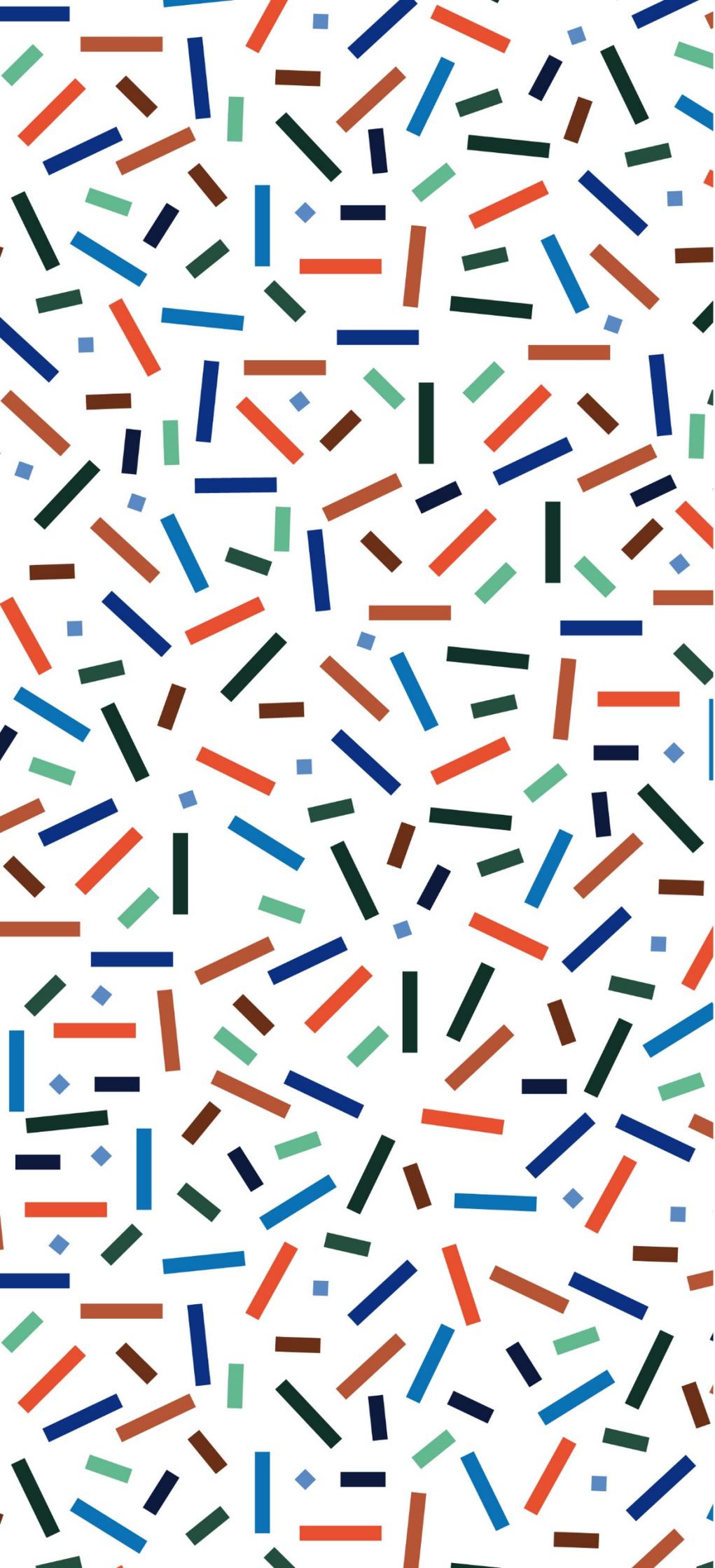
Favoriser un réseau ouvert à la mobilité apaisée

Le site est accessible depuis un chemin privé partant de l'avenue Pierre Mendès France et se trouve à moins de 300 m de l'arrêt de transport en commun « Prémol » desservi par la ligne Proximo 13. Il se trouve à proximité immédiate de certains équipements publics dont la fréquentation est variable durant l'année (cimetière, jardins familiaux, parcs). Enfin, il est bordé de ruelles villageoises utilisées comme des itinéraires de promenade et par les sentiers de la Frange verte. : Cette accessibilité tout mode nécessite de :

- > **Limiter l'impact des voiries**
- > **Conforter le maillage piéton-cycle**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Réaliser un accès unique depuis l'avenue Pierre-Mendès France par voie de desserte de statut privé → Maintenir, une servitude d'usage pour les modes doux permet de relier l'avenue Pierre Mendès France aux boisements de la Frange verte
	<i>Graphique</i>	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Une flèche figure l'accès des véhicules à créer depuis l'avenue Pierre Mendès France → La voirie de desserte interne (tout mode) est localisée au plus près des bâtiments → La continuité piétonne est également valorisée par la servitude d'usage présente en bordure du site
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le classement du secteur en zone de stationnement S4 permet d'éviter le report des véhicules sur l'espace public dans un espace contraint et fréquenté.





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