



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SAINT-PIERRE-DE- MÉSAGE



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.

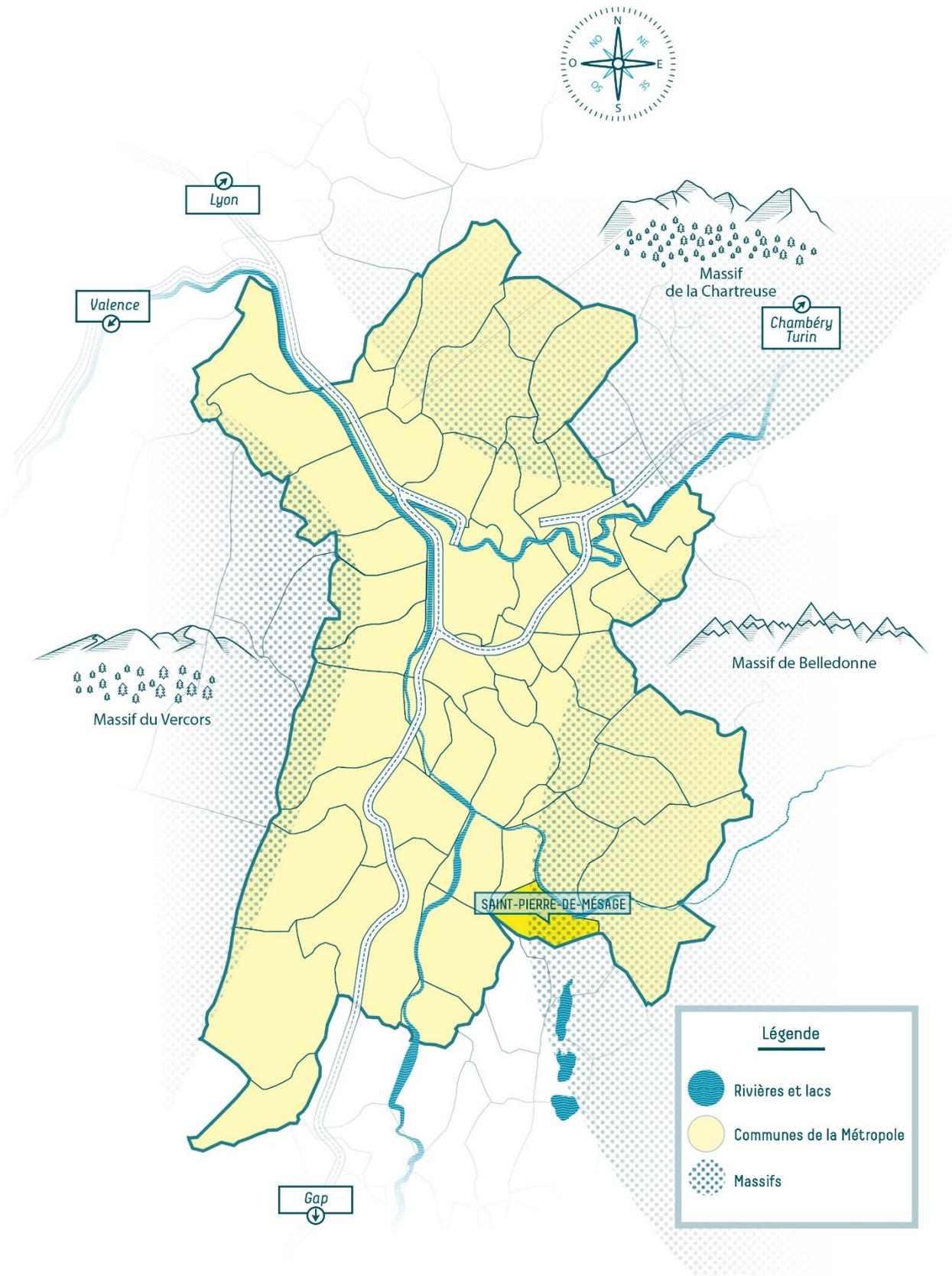
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 757 Mésageois
Superficie : 704 hectares
Densité : 108 hab./km²
Altitude : 290 m à 1 342 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	14
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	15
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	18
INTRODUCTION GÉNÉRALE	19
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 70 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE VILLAGE »	20

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

AFFIRMER L'IDENTITÉ DE SAINT-PIERRE-DE-MÉSAGE

Situés sur le versant est du Connexe, entre la Romanche et la route Napoléon qui relie les Alpes du Nord aux Alpes du Sud, le village Saint-Pierre-de-Mésage (Chavance, Église et Petit David) et ses quatre hameaux (Le Pont, la Croix, les Peyrauds, le Grand David) sont entourés de champs agricoles et de forêt.

L'urbanisation de la commune s'est progressivement détachée des centres anciens caractérisés par des rues étroites et une part importante de constructions groupées bénéficiant de larges espaces dédiés aux potagers. Le développement des dernières décennies, qui se caractérise par la construction de maisons individuelles plus ou moins en accord avec le langage architectural historique, s'est d'abord et majoritairement effectuée au coup par coup de manière dispersée sur des grands terrains (ce qui a créé des « dents creuses » constructibles desservies par les réseaux), puis sous forme de lotissement.

Dans un **objectif général de maintien d'un agréable cadre de vie**, les choix de la collectivité visent d'une part à préserver de la pression foncière les grands espaces agricoles et naturels, et d'autre part à maintenir une part importante d'espaces de pleine terre pour chaque nouvelle construction au sein de l'enveloppe urbaine constituée.



Vue depuis la rue des Durands au cœur de la coupure verte en direction de Notre-Dame-de-Mésage

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
- Conforter les activités agricoles et sylvicoles

Déclinaisons communales

- Valoriser « l'identité villageoise » de Saint-Pierre-de-Mésage et protéger son patrimoine

→ Classement en **zone UA2** du village avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien

Sur le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) :

- Protection dans le village de **l'Eglise, du cimetière, du bassin de la Chavance** et des **jardins potagers** qui forment un ensemble patrimonial cultivé remarquable
- Protection des éléments de patrimoine de proximité dans le tissu bâti plus récent : le **bassin rue paillet** et **l'oratoire de Saint-Pierre-de-Mésage**

- Préserver le patrimoine et les structures anciennes des hameaux du Pont, de la Croix, des Peyrauds, et du Grand David

→ Classement en **zone UA3** des hameaux avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien

Sur le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) :

- Protection dans le hameau de la Croix du bassin des Durands, du bassin monté de la Rhine et du four à pain
- Protection dans le hameau des Peyrauds du **bassin des Peyrauds**
- Protection dans le hameau du Grand David d'**un oratoire**
- Protection de **l'ancien chemin romain** qui traverse le hameau du grand David

- Valoriser « l'identité nature et paysage » comme facteur de l'attractivité résidentielle : des espaces de pleine terre importants dans le tissu pavillonnaire

→ Le tissu pavillonnaire est classé en **zone UD3** (60% de pleine terre)

- Assurer les conditions du maintien de l'activité agricole

→ Les espaces agricoles ont été classées en **zone agricole (A)**

- Entretien et préserver les **pelouses sèches** identifiées à l'extrémité de la route de **Jouchy**

→ Classement en zone agricole stricte (As).

- Limiter le **phénomène d'enfrichement** des terres agricoles

→ Les espaces naturels et forestiers ont été classés en zone naturelle (N)

→ Les espaces **enfrichés récemment ont été classés en zone Agricole (A)** en adéquation avec la vocation qu'ils pourraient retrouver.

- Préserver à très long terme la **coupure verte** entre Saint Pierre et Notre Dame de Mésage

→ Les **limites stratégiques à l'urbanisation** du SCoT de la GReG ont été précisées et traduites par une zonage agricole ou naturel.

→ La haie des îles qui marque le paysage est protégée sur le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)

Déclinaisons communales

- Préserver à très long terme l'espace agricole permettant d'observer **une distinction paysagère entre le village et le hameau du Pont.**

Traduction réglementaire

→ **La limite stratégique à l'urbanisation du SCoT de la GReG au sud de la commune a été précisée en suivant le ruisseau et de manière à assurer la préservation de ces terres agricoles qui sont classées en zone Agricole.**



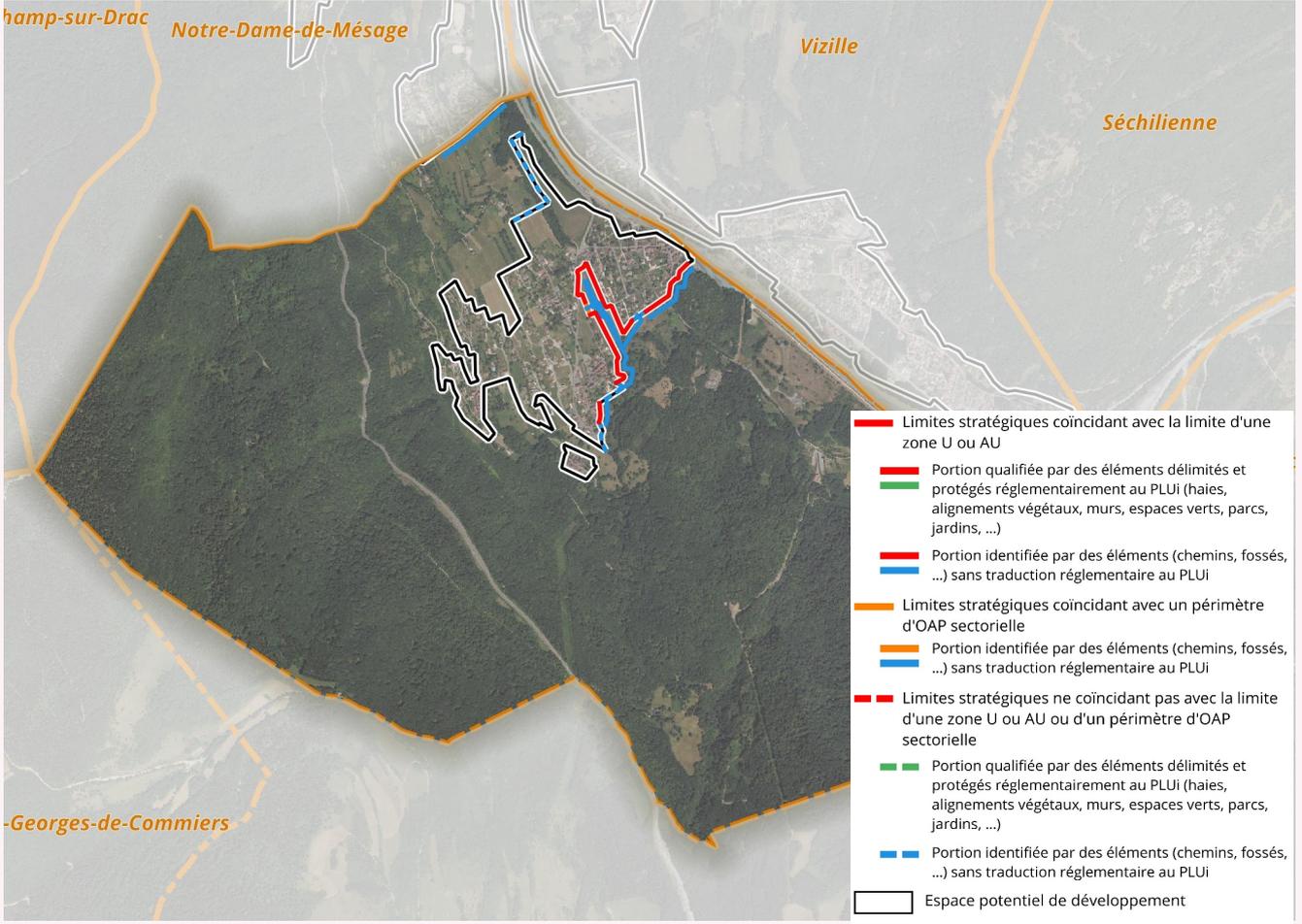
Rue des Chardonnetts – Vue sur le Hameau du Pont et l'espace agricole permettant d'observer une distinction paysagère avec le village



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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Saint-Pierre-de-Mésage, les **trois limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble sont précisées en cohérence avec les éléments naturels existants qu'il sera nécessaire de valoriser en compatibilité avec l'OAP Paysage et Biodiversité. Deux d'entre elles permettent de garantir à très long terme la préservation de la coupure verte entre Saint Pierre et Notre Dame qui est classée en zone A et N. La troisième préserve l'espace agricole permettant de distinguer le village du hameau du Pont et son extension.



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE DE PROXIMITÉ

CONFORTER LE VILLAGE PAR UN PROJET FÉDÉRATEUR

En cohérence avec les ambitions relatives à l'identité de la commune, pour assurer la sécurité des accès et la constructibilité des terrains situés entre le village et le hameau de la Croix, assurer une qualité architecturale et paysagère des aménagements, et permettre aux ménages en situation délicate de se loger, la collectivité a défini les grandes lignes d'un projet d'aménagement fédérateur.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- 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
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le village par un projet d'aménagement situé de part et d'autre de la route du Connexe entre le village et le hameau de la Croix qui permette de répondre aux besoins de tous (dont logement social) 	<ul style="list-style-type: none"> → Secteur de projet « Village » ouvert à l'urbanisation en deux temps (zone AUD2 et zone AU) et sous condition d'opérations d'ensemble → Délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui privilégie des formes urbaines intégrées dans leur environnement bâti et paysager dans l'atlas des OAP et secteurs de projet (G) : Le Village (OAP70)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux besoins en équipements des habitants actuels et futurs de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour l'extension de l'école située dans le village
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'installation d'un commerce de proximité autour du Village 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité avec limite de 400 m² de surface de vente par établissement sur l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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

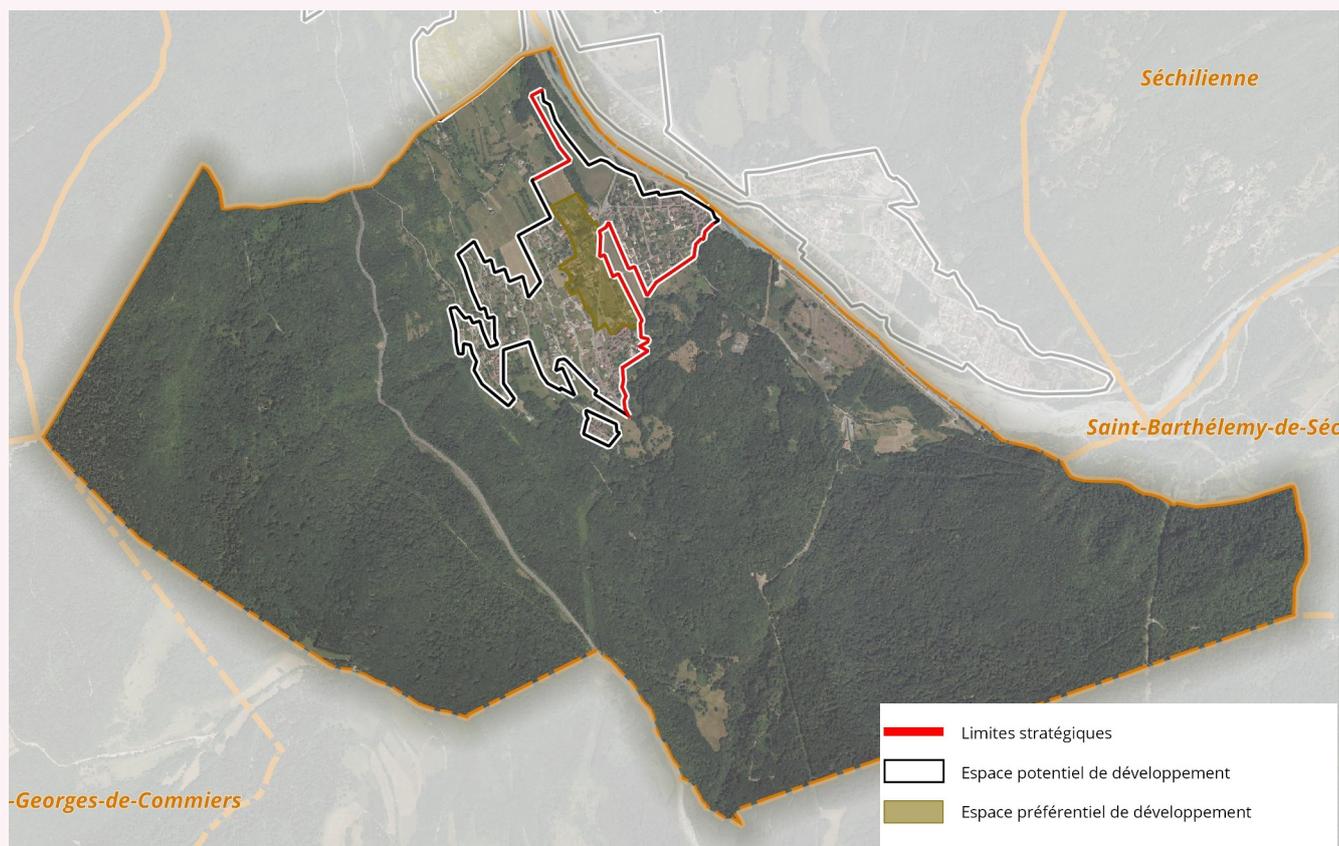
Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les 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 Saint Pierre de Mésage, 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 Saint Pierre de Mésage a été délimité de manière à inclure le **secteur de projet « Village »** (zones AUD2 et AU) destiné à conforter l'urbanisation entre le village ancien (zone UA2) où se situe l'école et le hameau de la Croix (zone UA3).

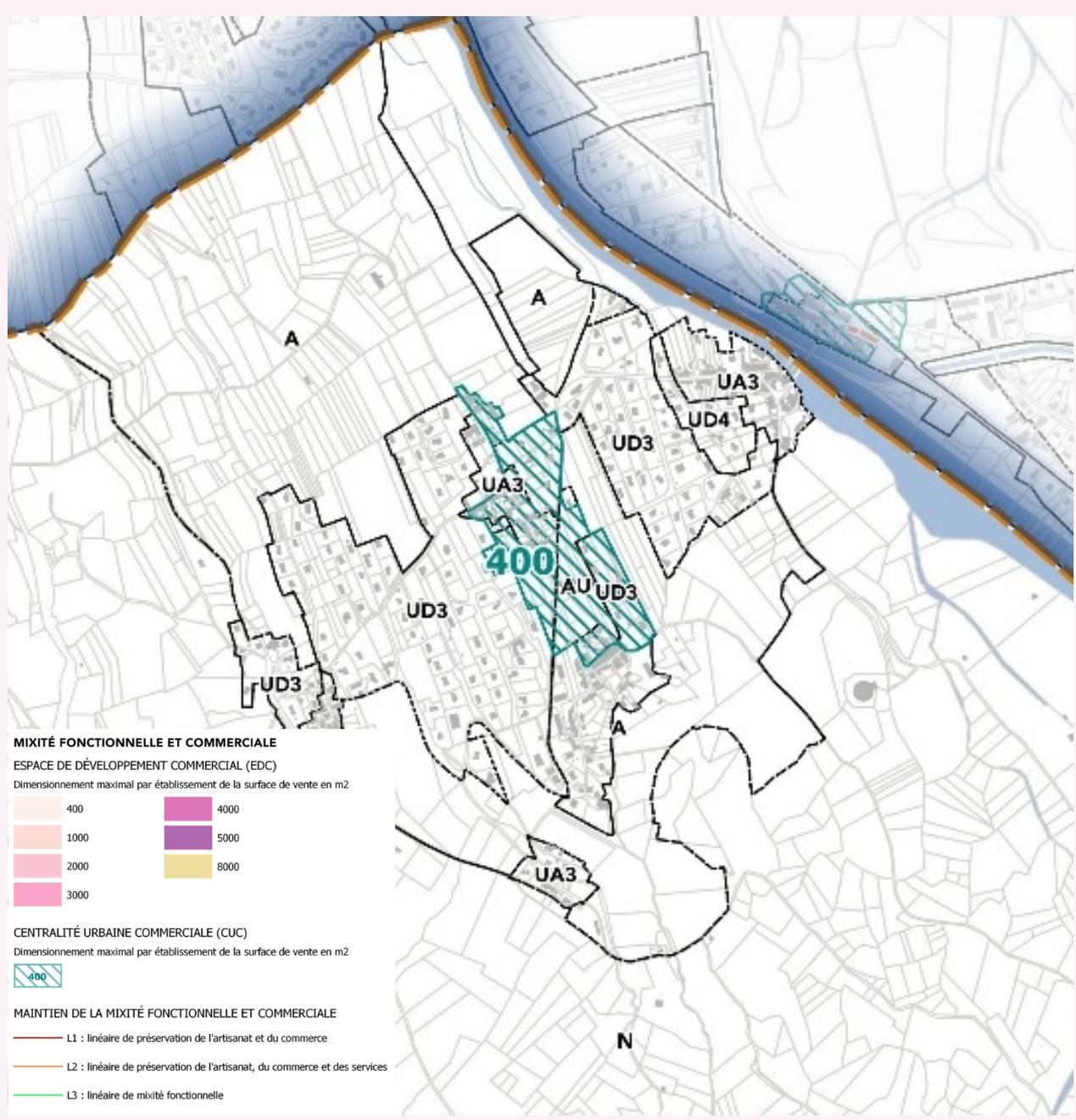
Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

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 CYCLES ET MAÎTRISER LE STATIONNEMENT

Les déplacements sur la commune de Saint-Pierre-de-Mésage sont majoritairement effectués en voiture. La route du connexe qui traverse l'ensemble du village présente un caractère très routier mais étroit. La commune est peu desservie par les transports en commun : les arrêts de deux lignes Transisère sont situés route de Laffrey et au Péage de Vizille.

Cependant des aménagements ont été réalisés ces dernières années afin de favoriser les déplacements piétons en aménageant des parkings publics et des itinéraires piétons le long de la route du connexe et vers les équipements (salle des fêtes, écoles, mairie).

Le projet d'aménagement au cœur de la commune, de part et d'autre de la route du Connexe est l'occasion d'améliorer encore le maillage et les conditions de circulation et de sécurité pour tous les modes de déplacements.

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

- Réaménager le carrefour rue des Durands / route du Connexe dans le cadre du projet d'aménagement « Le Village »
- Améliorer les **circulations douces** et connexions entre quartiers, particulièrement pour **relier le hameau du pont au village**
- 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
- Gérer le stationnement sur voirie en proposant des parkings publics au niveau des Peyrauds et de l'entrée de la commune

Traduction réglementaire

- **Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour le réaménagement du carrefour**
- **Délimitation de deux emplacements réservés sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création d'un cheminement piéton en prolongement de la rue des chardonnetts et pour l'élargissement de la route du connexe**
- **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.**
- **Délimitation de deux emplacements réservés sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création d'aires de stationnement rue du baillet et route du connexe**

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

Globalement, la capacité de la ressource en eau et du réseau est évalué comme étant suffisante pour répondre aux besoins de consommation actuels et projetés. La commune est toutefois concernée par un **périmètre de protection des captages** autour de **Jouchy**, et les périmètres de Vizille sur le hameau ancien du Pont. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés de ces captages 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, **Saint-Pierre-de-Mésage est soumise à des risques naturels** 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	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Éviter les risques sanitaires aux abords des captages d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> → Périmètres et dispositions de protection des captages dans le plan de prévention des pollutions (B3) → Classement en zone naturelle ou agricole stricte des périmètres immédiat et rapproché de Jouchy → Classement en zone naturelle ou UA3 du périmètre rapproché de Vizille
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'exposition de la population aux risques naturels, en particulier vis-à-vis du risque d'inondation (PPRI Romanche) qui impacte le hameau du Pont. 	<ul style="list-style-type: none"> → Périmètres et dispositions de protection dans le plan des risques naturels (B1) → Classement en zone UD4 du tissu pavillonnaire impacté autour du hameau du Pont de manière à limiter son évolution (CES 5 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entretien des ruisseaux et atténuer la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels 	<ul style="list-style-type: none"> → 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	69,9
Zones naturelles	591,7
Zones urbaines	38,6
Zones à urbaniser indicées	1,0
Zones à urbaniser strictes	1,4



2

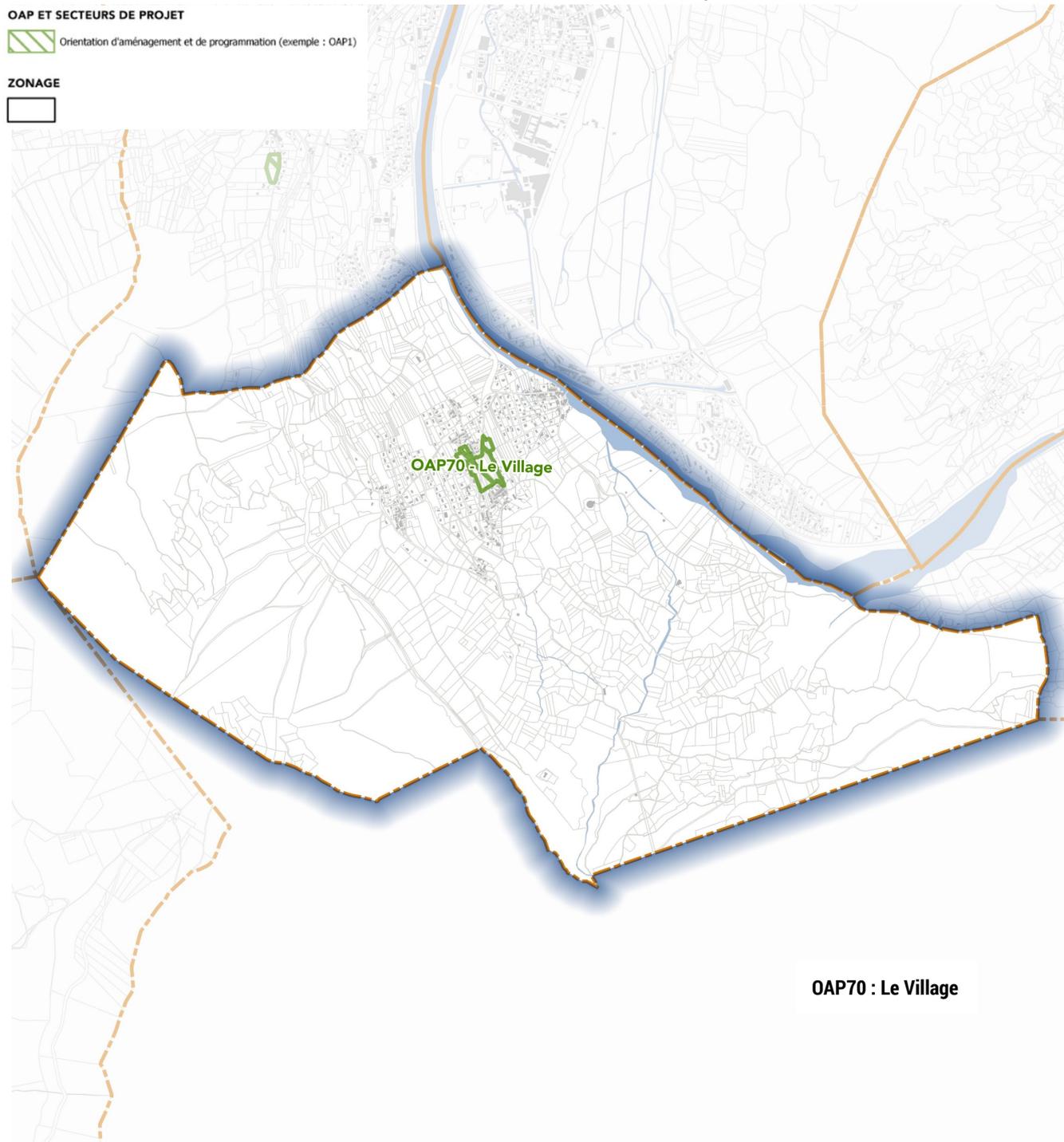
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le secteur de projet « Le village » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de conforter le cœur du village de Saint-Pierre-de-Mésage en optimisant l'espace et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Situé en légère pente et traversé de part et d'autre par la route du Connexe qui relie Saint-Pierre-de-Mésage à Vizille, la gestion de l'eau et des accès est indispensable à l'aménagement sécurisé de ce site.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 70 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE VILLAGE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Située au cœur de La commune de Saint-Pierre-de-Mésage, le secteur du « village » se situe sur un tènement d'environ 2,4 ha. La proximité des équipements communaux (école, mairie, salle polyvalente...) et le passage de la route du Connexe reliant la commune au centre de Vizille en font un carrefour privilégié.

Le secteur doit permettre d'affirmer un caractère résidentiel de qualité, à l'interface entre des tissus bâtis hétérogènes (lotissement organisé, bâti ancien, pavillon). En accompagnant le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation dans la commune, le projet devra donc s'assurer de la bonne relation avec les différents types de constructions environnantes tout en valorisant les qualités paysagères du lieu.

De manière générale, les orientations et principes définis pour l'aménagement de ce tènement devront impérativement être abordés au regard de l'OAP thématique Risques, en particulier pour ce qui concerne la partie basse de la route du Connexe.



Localisation du site Le Village à Saint-Pierre-de-Mésage. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Maîtriser le développement des villages bourgs et hameaux.

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

- Composer l'espace par la trame paysagère.
- Structurer les réseaux et les accès.
- Affirmer et révéler l'identité rurale.

Par ailleurs ces principales dispositions sont complétées par le règlement.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°70 - LE VILLAGE



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
 - ARRÊT DE BUS EXISTANT
 - TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE À DÉPLACER
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - VOIE DE DESSERTE PRIVÉE À CRÉER
 - - - CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER
 - POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
 - CARREFOUR APAISÉ À AMÉNAGER
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
 - ZONE DE RISQUE DE SUFFOSION À VALORISER EN ESPACES COLLECTIFS
 - ZONE D'ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT À PRENDRE EN COMPTE
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - ▲ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - ESPACE PAYSAGER ÉTAGÉ
 - LISIÈRE À TRAITER
 - JARDINS POTAGÉ À PRÉSERVER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - RÉHABILITATION DE LA FERME CHARRUT EN LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE MÊME LANGAGE ARCHITECTURAL
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix des zones et de leurs délimitations

D'une surface d'environ 2,4 ha, ce site est composé en deux zones, de part et d'autre de la route du Connexe. La partie située sous la route du Connexe présente une problématique de gestion de l'eau plus complexe à étudier puis traiter de manière à atténuer la vulnérabilité du site. En outre, l'aménagement de cette zone (AU) nécessite la réalisation d'équipements publics. L'aménagement du site « Le Village » se limitera ainsi dans un premier temps à la partie haute (AUD2) d'un potentiel d'environ 30 logements dont l'aménagement doit permettre d'optimiser un foncier en dent creuse stratégique tout en préservant l'intimité des tissus bâtis environnants. L'aménagement doit également permettre d'améliorer le maillage piéton et la sécurité des accès carrossables.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir un zonage différencié entre la partie basse du site et la partie haute, où une opération d'aménagement d'ensemble permettra d'optimiser le potentiel foncier et de réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur la partie haute du site, le zonage en AUD2 reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement et de densification modérée et qualitative.</i> → <i>Sur la partie basse du site, le zonage en AU temporeuse l'ouverture à l'urbanisation jusqu'à la réalisation des réseaux.</i>
--	---

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Composer l'espace par la trame paysagère

La déclivité générale du secteur offre de nombreux points de vues, tant sur le grand paysage (Pic de l'Oeilly et vallée de la Romanche) que sur les nombreux espaces de nature qui structurent et composent le site (jardins potagers, vergers).

Ces espaces de nature ont un rôle à jouer dans la gestion des risques qui pèsent notamment sur la partie basse du secteur. À cet endroit, l'écoulement des eaux de ruissellement sous la route du Connexe provoque l'érosion du gypse et des affaissements du sol qui sont parfois visibles à l'œil nu.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de valoriser les espaces de nature et favoriser la résilience du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Composer l'espace par la trame paysagère ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Espaces non constructibles (affaissement) à valoriser en espaces multifonctionnels structurants (loisirs, sports, aire de jeux, maraîchage, jardins et vergers partagés, poulailler collectif...)</i> → <i>La réalisation et prise en compte des études techniques spécifiques, en particulier concernant l'écoulement des eaux de ruissellement sous la route (Aléa V1) doivent permettre un aménagement fonctionnel et résilient du secteur situé sous la route du Connexe</i> → <i>Entre les nouvelles et les anciennes constructions, des espaces tampons végétalisés doivent être dimensionnés en cohérence avec le tissu bâti environnant.</i> → <i>Un espace paysager étagé dans la pente au niveau du carrefour doit pouvoir offrir un espace public de qualité au cœur de l'opération et marquer une distance entre la route du Connexe et les nouveaux logements.</i> → <i>Les cônes de vues sur le grand paysage doivent être valorisés à partir des constructions existantes et futures.</i>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique les percées visuelles à maintenir, l'espace paysager étagé à créer, la lisière à traiter, ainsi que le jardin potager à préserver.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2 au moins 50% de surfaces végétalisées, avec au moins 35% traitées en pleine terre.</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>

Structurer les réseaux et les accès

Le secteur de projet est traversé par la route du Connexe, un axe structurant à l'échelle de la commune puisque celui-ci permet de relier le centre-bourg à la polarité Vizillioise. Le flux de circulation qui y règne soulève des enjeux en matière de sécurité routière, à plus forte raison au niveau du carrefour avec la rue des Durands, dont la configuration en épingle apparaît dangereuse. L'optimisation de la desserte à l'intérieur du site est par ailleurs un enjeu pour optimiser sa constructibilité (dents creuses).

Situé au niveau de ce même croisement, un transformateur électrique soulève de plus la question du traitement électrique sur la zone de projet et ses environs. D'autant que le paysage immédiat se trouve nettement marqué par les lignes électriques aériennes.

- > Il est nécessaire d'organiser et requalifier le réseau viaire pour sécuriser l'accès au site et d'améliorer l'intégration paysagère des réseaux électriques.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Favoriser l'intégration urbaine et paysagère du cadre bâti »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur la partie haute du site, les accès carrossables sont à organiser depuis une voie de desserte à aménager reliée à la rue des Durands en un seul point situé à l'arrière de la ferme Charrut. → Sur la partie basse du site, les accès carrossables sont à organiser depuis une voie de desserte à aménager reliée à la route du Connexe en un seul point, de préférence au niveau du carrefour identifié comme à aménager. → L'intersection de la rue des Durands et de la route du Connexe fera l'objet d'un aménagement permettant d'améliorer la sécurité routière et piétonne. → Les liaisons douces entre quartiers sont à assurer et valoriser, en particulier sur le « chemin de l'école » → L'enfouissement des réseaux électriques, ainsi que la relocalisation et l'insertion paysagère du transformateur doivent être étudiés et mis en œuvre de façon concomitante à l'aménagement du site.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent l'emplacement des accès, les principes de desserte et de cheminement, l'aménagement souhaité au niveau du carrefour, et l'emplacement des espaces mutualisés de stationnement.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.



Affirmer et révéler l'identité rurale

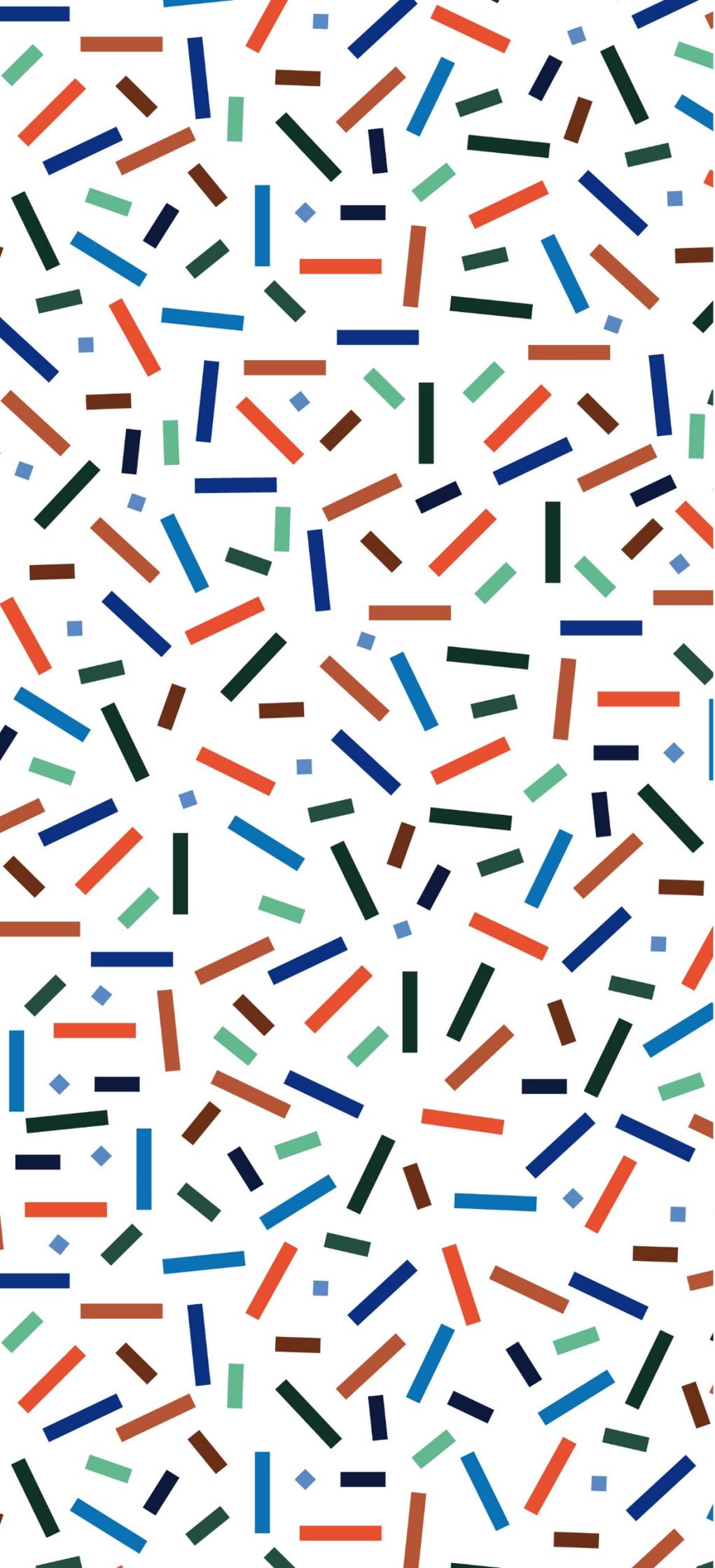
Le secteur de projet se situe à l'articulation de tissus pavillonnaires diffus et d'autres, plus denses, qui se retrouvent au sein des hameaux originels d'urbanisation (village et hameau de La Croix).

Certaines caractéristiques architecturales que l'on observe dans ce tissu ancien sont notamment illustrées par l'ancienne ferme Charrut, qui participe au caractère rural du lieu. Ce bâtiment est un potentiel à prendre en considération dans l'aménagement futur du tènement.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation des différentes formes bâties et l'insertion du projet en accord avec le caractère rural de Saint-Pierre-de-Mésage.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« Affirmer et révéler l'identité rurale »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le bâtiment de l'ancienne ferme Charrut est à réhabiliter dans son volume tout en préservant ses caractéristiques architecturales. Son emplacement peut être légèrement modifié s'il est démontré que l'insertion paysagère et les accès sur l'ensemble de l'opération s'en trouvent améliorés. → La continuité des formes et des orientations est à rechercher avec le village, les hameaux et l'intégration dans la pente. À titre d'exemple, des maisons en bande peuvent être insérées dans la trame parcellaire du hameau de la Croix, en partie nord du périmètre défini.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le principe d'implantation des constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout de toiture et 10m au faitage.





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