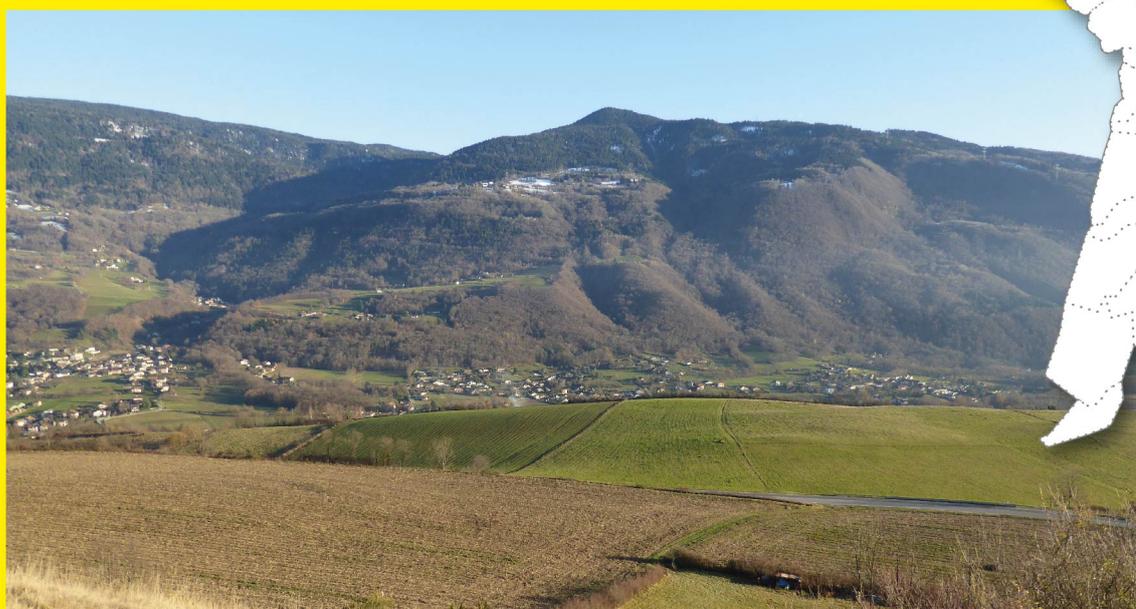




RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE VAULNAVEYS-LE-BAS



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.

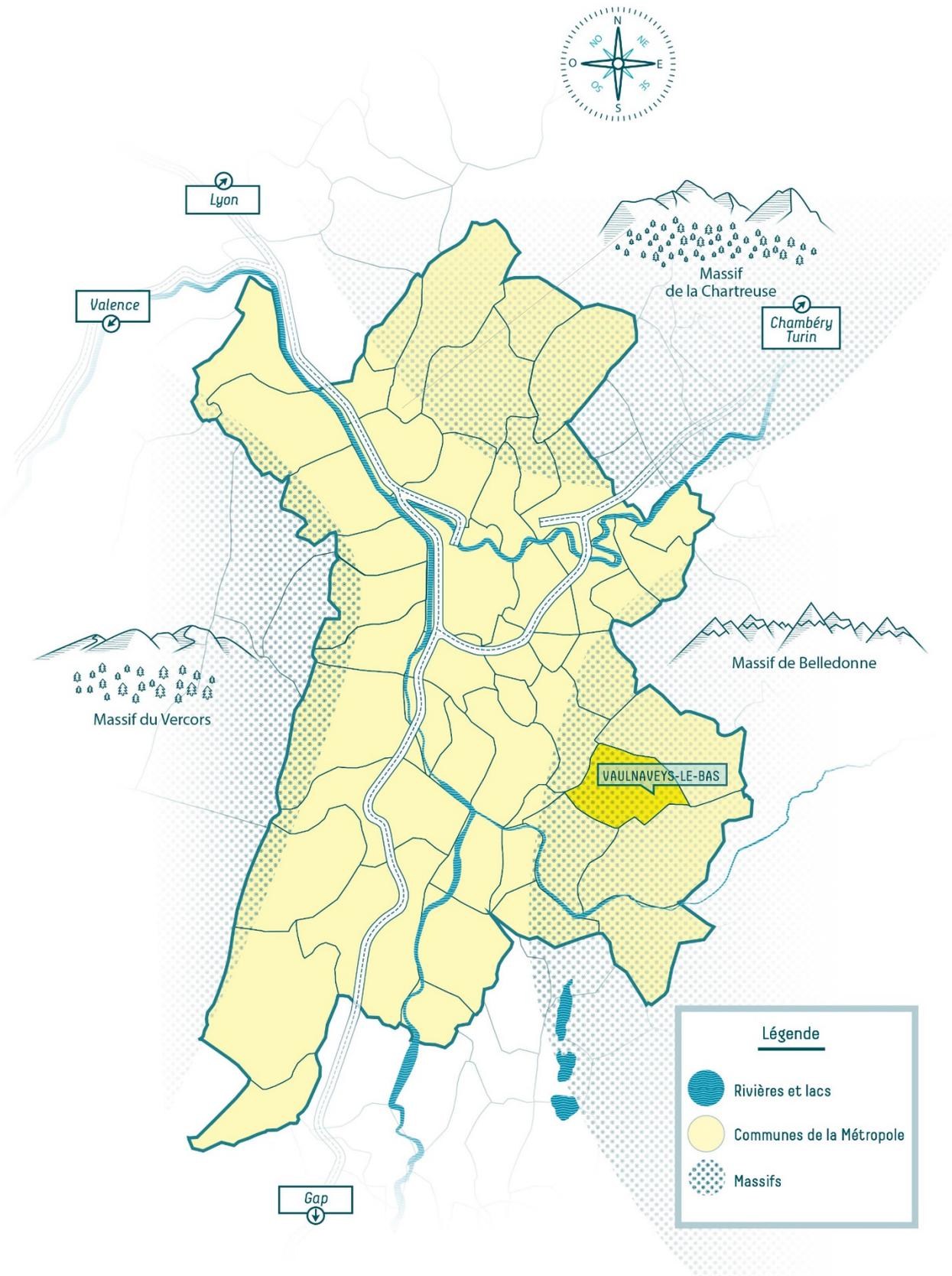
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 1 247 Vaulnaviards
Superficie : 1 195 hectares
Densité : 104 hab./km²
Altitude : 288 m à 1 322 m

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



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE CIRCULATION APAISÉE	14
POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI	15
PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE	22
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	23
ÉCONOMISER LES RESSOURCES ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE	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°82 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES RÉVOLS - AU-DESSUS DE L'ÉCOLE »	30
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°83 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES RÉVOLS - CŒUR DE BOURG »	38

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU CENTRE-VILLAGE, SUR LES SECTEURS DES REVOLS ET DE L'ÉCOLE

Vaulnaveys-le-Bas occupe au sein du polycentrisme le rôle de pôle de proximité se situe proche de la centralité vizilloise et des pôles de proximité de Vaulnaveys-le-Haut. L'objectif du PLUi, dans la continuité de la mise en œuvre du PLU récemment approuvé, est de recentrer l'urbanisation au sein du centre-village pour contribuer au maintien voire au développement de services de proximité.

Pour cela, la commune souhaite permettre la greffe de programmes de logements au tissu existant, dans un objectif de confortement et de restructuration du centre-village. Il s'agit également de promouvoir des formes urbaines alternatives à la maison individuelle et plus économes d'espace (habitat groupé, jumelé) par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale, en confortant en priorité le commerce dans les centralités de proximité
- 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
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires ruraux et montagnards
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage



Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver le caractère historique du centre-village de Vaulnaveys-le-Bas des règles adaptées | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA3 à vocation de confortement du centre-village |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre la mise en œuvre d'une opération mixte sur le site « cœur de bourg » des Revols (habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif), qui s'insère dans le tissu historique du centre-village Développer une offre en logements locatifs sociaux, en adéquation avec l'offre d'équipements et de services dont dispose Vaulnaveys-le-Bas | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone AUD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel → Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Revols – cœur de bourg (OAP 82) avec ouverture de la zone par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Celle-ci préconise la mise en œuvre de formes urbaines plus compactes en lien avec l'environnement bâti existant et la structure paysagère du site → Mise en place d'une servitude de mixité sociale au sein de la zone AUD2 : 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 10 logements |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'une opération de logements intermédiaires et individuels groupés, échelonnée dans le temps sur le secteur « Au-dessus de l'école » en 2 phases : première phase sur la partie aval et seconde sur la partie amont | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone AUD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel sur la partie aval (phase 1) → Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Revols- Au-dessus de l'école (OAP 83) avec ouverture de la zone par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Celle-ci favorise des formes urbaines plus compactes en lien avec l'environnement bâti existant et la structure paysagère du site → Classement en zone AU de la partie amont (phase 2), à vocation d'ouverture à l'urbanisation à long terme par procédure d'évolution du PLUi |
| <ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité | <ul style="list-style-type: none"> → Les équipements publics et collectifs sont autorisés en zone urbaine → Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées en zone urbaine mixte → Création de l'Emplacement Réserve pour la création d'une aire de retournement pour la collecte des déchets sur le chemin du Clocheron |
| <ul style="list-style-type: none"> Créer les conditions permettant l'installation de commerces | <ul style="list-style-type: none"> → Délimitation à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'un espace de développement commercial (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) ayant le même périmètre (p 6) |

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 secondaires tels que Vaulnaveys-le-Bas, 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 Vaulnaveys-le-Bas a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, commerce, services, restauration, etc.

Ces choix sont motivés par l'objectif de recentrer le développement au sein du centre-village, sur les secteurs des Révols et de l'école.

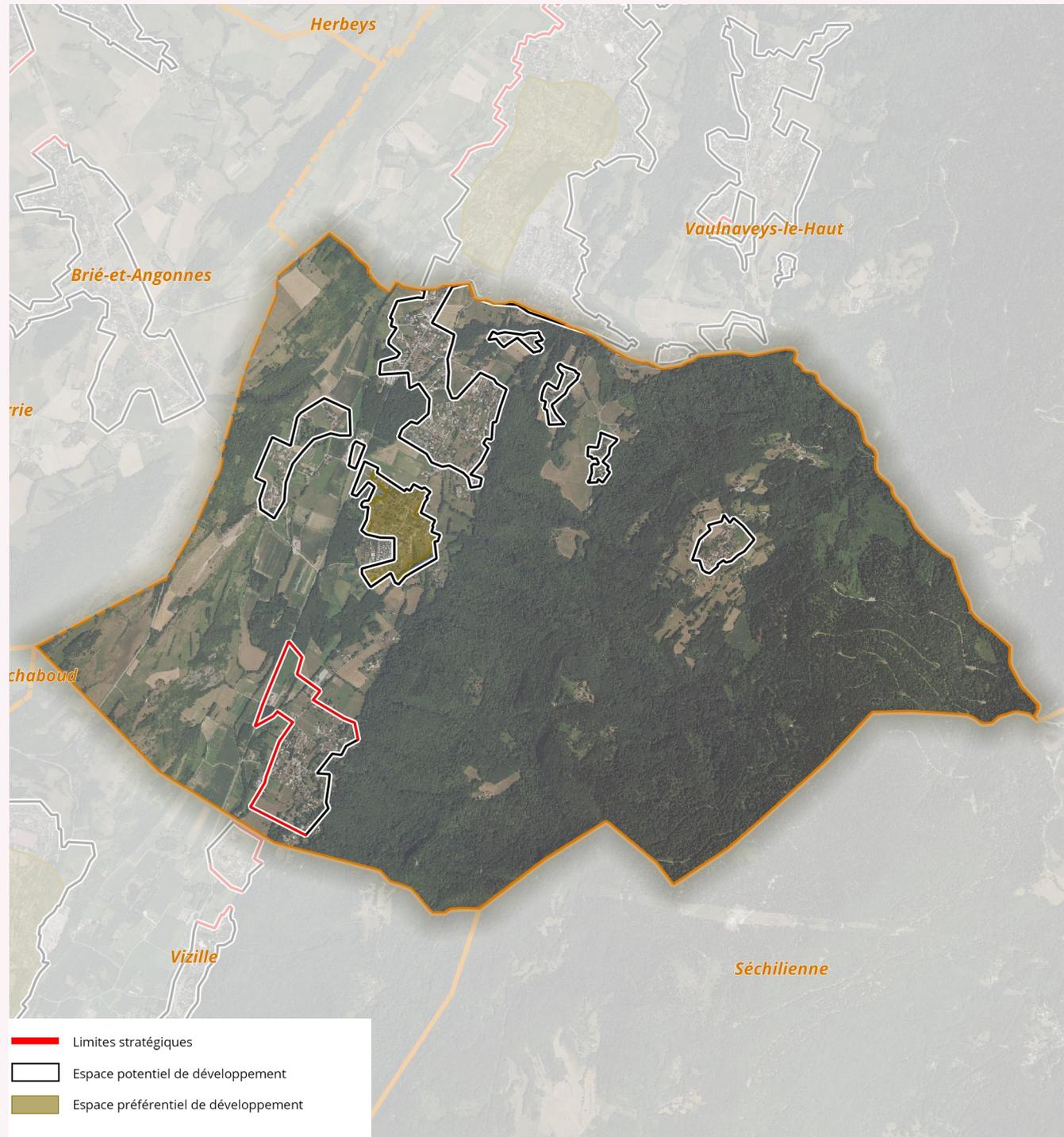
L'espace préférentiel de développement de Vaulnaveys-le-Bas correspond ainsi aux secteurs classés en zone UA2, UA3, UD3, AUD2 et AU qui permettent :

- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Un développement qualitatif possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et les secteurs d'extension urbaine
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement de centre-village

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Vaulnaveys-le-Bas est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles secondaires.

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

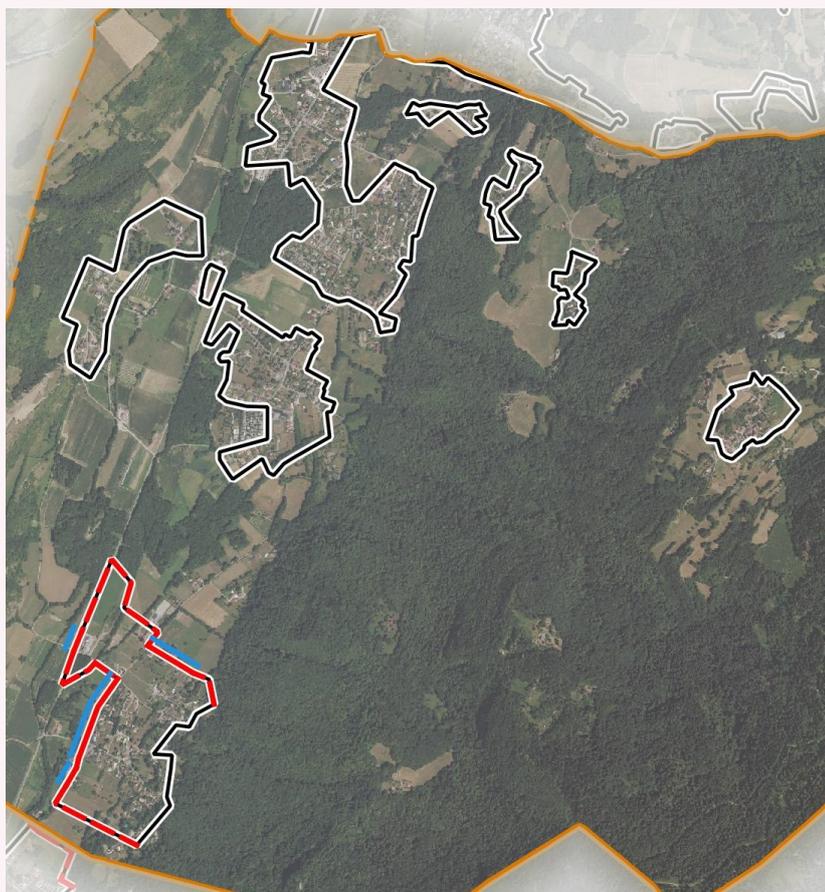


-  Limites stratégiques
-  Espace potentiel de développement
-  Espace préférentiel de développement

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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Vaulnaveys-le-Bas, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident en partie avec la limite des zones urbaines (UD3/AU). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines. De manière générales, ces limites sont qualifiées par des lisières physiques avec les espaces agricoles ou les espaces forestiers.



- Limites stratégiques coïncidant avec la limite d'une zone U ou AU
- Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Limites stratégiques coïncidant avec un périmètre d'OAP sectorielle
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Limites stratégiques ne coïncidant pas avec la limite d'une zone U ou AU ou d'un périmètre d'OAP sectorielle
- Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Espace potentiel de développement

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

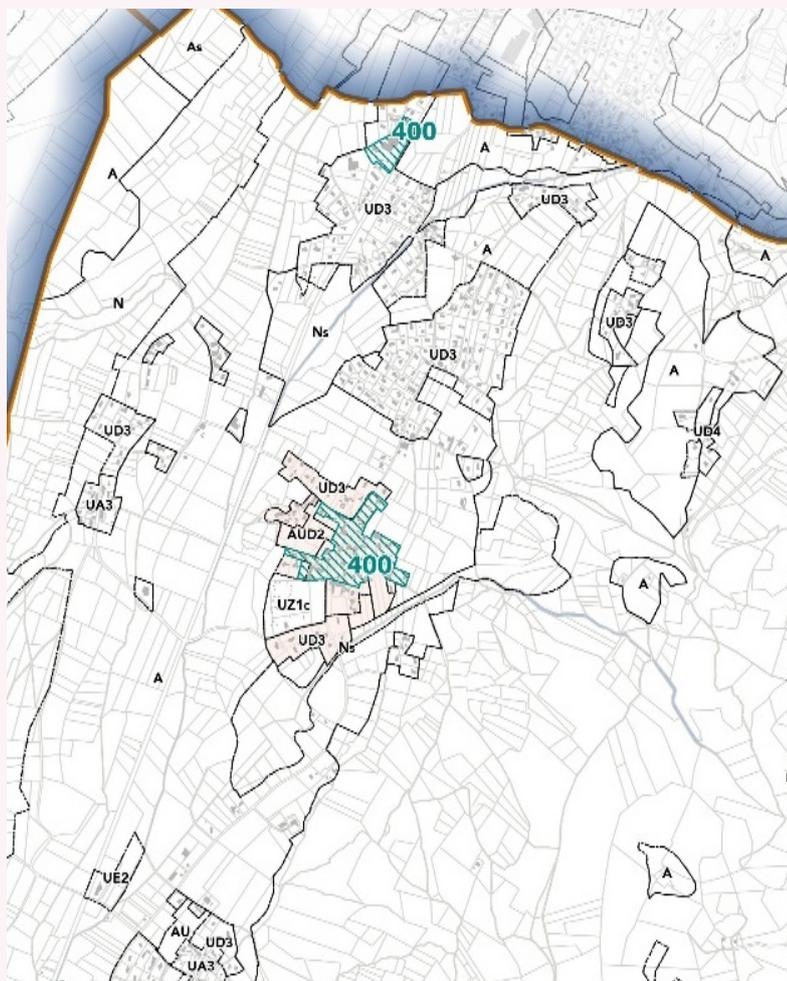
L'Espace de Développement Commercial - EDC

Le périmètre de l'EDC comprend la totalité du centre-village excepté le camping. Il s'étend sur les zones UA3, UD3, AUD2 et AU. Vaulnaveys-le-Bas étant identifié comme pôle secondaire au SCoT de la GREG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé à 400 m².

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

L'enjeu pour la commune de Vaulnaveys le Bas est de créer les conditions permettant, dans le cas d'implantations futures, de polariser le commerce dans le centre-village. 2 CUC sont identifiées :

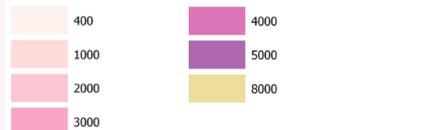
- > Une CUC principale resserrée sur le centre-village aggloméré (périmètre identique à l'EDC). L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 400 m² de surface de vente. La CUC s'étend sur la zone UA3.
- > Une CUC secondaire sur le site d'Ozanam pour permettre à l'activité en place d'évoluer (incluant le garage attenant). L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 400m² de surface de vente.



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
- L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
- L3 : linéaire de mixité fonctionnelle

PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MESURÉE DES HAMEAUX DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

Dans la logique du PLU récemment approuvé, il s'agit de limiter la dilution des franges bâties autour des hameaux. Aussi, pour limiter ce phénomène et en cohérence avec les orientations du PLUi métropolitain, il convient de tendre vers une meilleure densification des hameaux, permettant d'envisager des formes urbaines plus variées et plus compactes.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Préserver le caractère historique du centre-village de Vaulnaveys-le-Bas et des principaux hameaux par des règles adaptées à leurs caractéristiques 	<p>→ Classement en zone UA3 à vocation de confortement des hameaux de Montchaffrey, le Plâtre et Promenade de la Lavée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir la silhouette des hameaux par densification et comblement des dents creuses, dans le respect de la prise en compte des risques naturels et de la capacité des réseaux 	<p>→ Classement en zones UD3 des extensions récentes de l'urbanisation du village et des hameaux (Le Plâtre, Montchaffrey, Les Guillardières), en vue de permettre l'évolution modérée du tissu existant, dans un logique de densification qualitative</p>
<ul style="list-style-type: none"> Échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future 	<p>→ Classement en zone AU à vocation d'ouverture à l'urbanisation à long terme, par procédure d'évolution du PLUi de deux zones sur les hameaux : Côte Jeaime et le Plâtre</p>
<ul style="list-style-type: none"> Aménager une aire de stationnement publique mutualisée entre les communes de Vaulnaveys-le-Bas et Vaulnaveys-le-Haut dans le hameau historique de La Gorge 	<p>→ Mise en place de l'Emplacement Réservé « Création d'une aire de stationnement publique, route du Pont Neuf » pour aménagement d'une aire de stationnement mutualisée répondre aux besoins de stationnement (ruelles étroites ne permettant pas de stationnement sécurisé)</p>
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte le terrain d'accueil des gens du voyage, dans le secteur des Guillardières 	<p>→ Mise en place d'une zone UD3v, en vue de permettre les aménagements liés au terrain d'accueil des gens du voyage existant</p>

CRÉER LES CONDITIONS D'UNE CIRCULATION APAISÉE

La commune est traversée du Sud au Nord par la RD524 qui relie Vizille à Gières. Cet axe très fréquenté coupe Vaulnaveys-le-Bas en 2 parties. Toutefois, un réseau secondaire permet des alternatives plus sécurisées pour les piétons et cycles. Il s'agit rive gauche du Vernon : des promenades des Noyers et de la Mondée et en rive droite de la Lavée.

La route de Montchaffrey quant à elle est moins fréquentée et pose moins de question. Tout l'enjeu consiste à maintenir le caractère rural de ces chemins tout en permettant un partage des modes sur la chaussée et de réfléchir aux alternatives à la voiture au sein de l'espace préférentiel de développement.

Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée et optimiser l'offre de stationnement

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travailler sur les continuités piétonnes 	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en place de l'Emplacement Réservé pour la création d'un cheminement piéton afin d'assurer une liaison piétonne vers l'école depuis le secteur de projet "Au-dessus de l'école"
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfléchir à l'usage modéré de la voiture dans les nouvelles opérations du centre-village 	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en place de l'Emplacement Réservé pour la création d'un cheminement piéton afin d'assurer une liaison piétonne entre l'école et la future opération "au-dessus de l'école" → Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient l'aménagement de courées circulées pour apaiser la vitesse → Mutualisation des stationnements dans l'opération « au-dessus de l'école » pour laisser les voitures en entrée de site
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en place de l'Emplacement Réservé pour l'élargissement de voie et la sécurisation du carrefour, entre la promenade de la Mondée et le chemin de Côté Jeime,

POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI

CONFORTER LES ACTIVITÉS DE PRODUCTION

Le tissu économique de Vaulnaveys-le-Bas se caractérise par la présence de petites zones artisanales qu'il convient de conforter en réponse aux besoins de la population et pour maintenir des emplois localement.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer l'attractivité économique de la Métropole

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les petites activités productives et artisanales existantes compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein de la plaine entre le secteur du Plâtre et le village 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UE1 à vocation de maintien des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la vocation du camping implanté au cœur du village 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs (UZ1c), pouvant accueillir de l'hébergement touristique → Afin de limiter les nouvelles constructions à l'hébergement de plein air (HLL) la hauteur maximum est fixée à 5m au plan des formes urbaines : hauteurs D2

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Vaulnaveys-le-Bas compte aujourd'hui 11 exploitations agricoles dont il convient d'assurer la pérennité par la préservation des terres nécessaires. En outre, la plaine du Plan est identifiée par la Chambre d'Agriculture comme espace agricole stratégique par conséquent cette vocation doit être affirmée, en cohérence avec la commune voisine de Vizille.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les activités agricoles et sylvicoles

Déclinaisons communales

- Maintenir les espaces agricoles ouverts de la plaine du Plan, des contreforts du plateau de Brié et du versant de Belledonne, nécessaires au maintien de l'activité agricole
- Préserver les espaces forestiers en cohérence avec des usages multiples (exploitation forestière, sentiers et rôle de protection par rapport aux risques)
- Permettre le changement de destination de certaines constructions existantes en zone agricole, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

Traduction réglementaire

- Classement en zone agricole (A) des espaces occupés par l'activité agricole
- Classement en zone naturelle (N) des espaces boisés, au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée
- Repérage au plan de zonage des bâtiments dans lesquels le changement de destination des constructions existantes est autorisé dans la limite du volume actuel et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages (p 11 à p 14)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Le Plâtre

Un bâtiment unitaire regroupant sous le même toit une grange et une écurie a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, chemin de Montjean. D'une surface de 310 m², ce bâtiment se situe au sein d'une zone agricole en limite de la zone urbanisée du hameau du Plâtre. Il n'est pas repéré au titre du patrimoine, mais se caractérise par une toiture à 2 pans avec de larges débords. Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'eaux usées et est desservi par une voirie communale. Pas de risque naturel connu.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu de la limite stratégique du SCoT matérialisée par le chemin de Montjean, entre le hameau du Plâtre (zone urbaine) et le secteur agricole. Cette grange n'est plus utilisée par l'agriculture. Son caractère dégradé et la proximité de l'urbanisation ne semblent plus adaptés à l'implantation d'un nouvel exploitant agricole. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. Les espaces voisins sont valorisés par l'agriculture, mais la mutation potentielle du bâti ne viendrait pas entraver cette activité, qui s'exerce à une échelle plus importante à l'échelle de la plaine. Sur le plan paysager, le bâtiment est situé à proximité de la voirie qui le sépare d'autres constructions déjà existantes du hameau.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Promenade des Noyers

Un bâtiment (parcelle n°572) promenade des Noyers a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Sans intérêt patrimonial, ce bâtiment jouxte la voie de desserte et fait partie d'un ensemble de constructions ouvrant sur une cour intérieure. Il se situe au sein de la zone agricole en limite avec le versant boisé. Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'électricité et d'eau potable. Le traitement des eaux usées se fait par assainissement autonome.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu du caractère isolé des constructions et du risque fort de chute de blocs à proximité. De plus, la taille du bâtiment (75m²) et la proximité de l'urbanisation ne semblent pas adaptés à l'implantation d'un nouvel exploitant agricole. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité, le plus proche est un poney club situé à 300 m environ. **La mutation potentielle du bâtiment ne viendrait donc pas entraver l'activité agricole qui s'exerce à une échelle plus importante au sein de la plaine.** Le bâtiment est visible par les constructions proches uniquement.



Bâtiment repéré parcelle n°572



Bâtiment repéré parcelle n°572

Un bâtiment (parcelle n°138) promenade des Noyers a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'une ancienne charreterie d'une surface de 100 m² environ, ne présentant pas de réel intérêt patrimonial. Elle est dissociée de la partie habitation implantée à une trentaine de mètres et est raccordée aux réseaux d'électricité et d'eau potable, mais pas au réseau d'eaux usées.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu de l'éloignement de l'urbanisation et du faible nombre de constructions existantes. La possibilité d'un autre usage agricole est peu probable car le devenir du bâtiment est directement lié à celui de la maison d'habitation proche, notamment pour l'accès. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité. **La mutation potentielle du bâtiment ne viendrait pas entraver l'activité agricole qui s'exerce à une échelle plus importante au sein de la plaine.** Le bâtiment est peu visible depuis la route des Noyers et son impact paysager faible puisqu'il est situé au sein d'un tènement foncier clos comprenant une maison d'habitation, un vaste jardin (verger) et un boisement sur la partie Nord/Ouest.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Les Alloux

Un ensemble bâti (grange et écurie) dissocié de la partie habitation situé de l'autre côté de la cour est susceptible de changer de destination, secteur des Alloux. Seul le bâtiment au premier plan pourrait changer de destination (le bâtiment au second plan est situé en zone d'aléa moyen de glissement de terrain G2).

D'une surface de 115 m², le bâtiment se situe au sein d'une zone agricole n'ayant pas vocation à changer compte tenu de l'éloignement de la partie urbanisée des Alloux et de l'aléa moyen de glissement de terrain (G2). Il n'est pas repéré au titre du patrimoine, mais se caractérise par une toiture à 2 pans avec de larges débords et un pignon en bardage bois. Il est raccordé aux réseaux d'électricité et d'eau potable. Secteur en assainissement autonome.

Initialement à usage agricole, cette grange n'est plus utilisée aujourd'hui. Il est peu probable que ce bâti serve à terme à un usage agricole en raison de l'absence de demande. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. **Les prés voisins valorisés par l'agriculture, mais la mutation potentielle de la grange ne viendrait pas entraver cette activité, qui s'exerce à une échelle plus importante autour des Allouids.** Sur le plan paysager, l'environnement proche se caractérise par un espace agricole de pente en voie de fermeture. Le bâti s'inscrit dans la pente et est peu visible depuis la route de Montchaffrey.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Route Pont Neuf

Un bâtiment à usage d'atelier et de garage route du Pont Neuf, a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. D'une surface de 90m² environ et sans caractère patrimonial, celui-ci se situe dans un environnement agricole à proximité du hameau de La Gorge, à cheval sur les communes de Vaulnaveys-le-Bas et Vaulnaveys-le-Haut.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu de la volonté de ne pas développer l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie des hameaux. Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Les modalités d'assainissement ne sont pas connues et le secteur est classé en aléa faible crue torrentielle (T1). La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. La possibilité d'un usage agricole est peu probable compte tenu de la taille et de la faible hauteur du bâtiment. **Un changement de destination serait sans impact sur l'espace agricole compte tenu de la proximité de 8 autres habitations.** Il s'agit d'un bâtiment de faible hauteur, avec donc un impact visuel faible sur la zone.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Les Roberts

Un ensemble bâti (parcelle n°384) comprenant 2 bâtiments : une grange (90m²) et une écurie (60m²) en zone agricole a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Bien que non repéré au titre du patrimoine, cet ensemble correspond à une typologie bâtie rurale traditionnelle. La grange et l'écurie sont dissociées de la partie habitation située en contrebas et sont dégradés. À noter la présence d'un faible risque de glissement de terrain (G1).

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu, de l'occupation des sols et du caractère isolé des constructions existantes. Les constructions sont raccordées aux réseaux d'électricité et d'eau potable. La desserte par la voirie est bonne, en revanche la capacité des sols à l'infiltration des eaux usées est défavorable. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. Un usage agricole est peu probable compte tenu du caractère des bâtiments qui ne correspondent plus aux usages agricoles actuels. **Un changement de destination serait sans impact sur l'espace agricole car le bâtiment est situé en bord de voirie et à proximité de 6 habitations.**



Bâtiment repéré parcelle n°384



Bâtiment repéré parcelle n°399

Un bâtiment (parcelle n°399) actuellement utilisé et classé en zone agricole a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il regroupe une grange et une écurie dissociées de la partie habitation située à quelques mètres. Ce bâti traditionnel rural non repéré au titre du patrimoine, se situe en secteur de glissement faible (G0).

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu, de l'occupation des sols et du caractère isolé des constructions existantes. Les constructions sont raccordées aux réseaux d'électricité et d'eau potable. La desserte par la voirie est bonne, en revanche la capacité des sols à l'infiltration des eaux usées est défavorable. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. La possibilité d'un autre usage agricole est peu probable car le devenir du bâtiment est directement lié à celui de la maison d'habitation, notamment pour l'accès. **Le bâtiment se situe au sein d'un tènement foncier comprenant une maison d'habitation et à proximité de 6 maisons d'habitation. Un changement de destination serait donc sans impact sur l'espace agricole.**

PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Vaulnaveys-le-Bas bénéficie d'une grande diversité de paysages et de richesses écologiques reconnues : la zone humide de la plaine du Plan commune avec Vizille, les corridors hydrographiques (les Mailles, le Vernon), le massif de Belledonne et la chaîne des Hurtières sur la partie Est.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés
- Protéger les espaces naturels remarquables

Déclinaisons communales

- S'appuyer sur la trame des cours d'eau pour maintenir les continuités écologiques : ruisseaux des Mailles, de Prémol et du Vernon
- Assurer la fonctionnalité des 3 corridors écologiques identifiés par le SCoT : le ruisseau des Mailles et 2 corridors sur les contreforts du plateau de Brié à l'Ouest
- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT dans la plaine du Plan
- Préserver les ZNIEFF : massif de Belledonne et chaîne des Hurtières, lac Luitel, zone humide du Grand Plan et boisement d'aulnes glutineux des Guillardières
- Identifier et préserver les zones humides de la plaine du Plan, pour leurs « services écologiques » avérés

Traduction réglementaire

- Classement des cours d'eau en zone naturelle (N) ou agricole (A) selon l'occupation des sols. Ils sont également identifiés au plan patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des grands espaces identifiés : les contreforts du plateau de Brié, la plaine du Plan et le versant de Belledonne, selon l'occupation des sols
- Classement en zone agricole sensible (As) des extrémités Nord et Sud des contreforts du plateau de Brié (pelouses sèches)
- Classement en zone naturelle (N) du ruisseau des Mailles, excepté la section proche du village, classée en zone naturelle stricte (Ns) car plus vulnérable du fait de la proximité des activités humaines
- Classement en zone naturelle sensible (Ns) de l'aulnaie des Guillardières et des secteurs les plus proches de l'urbanisation existante en plaine, compte-tenu de la proximité des activités humaines
- Les zones humides sont identifiées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA VALLÉE DES VAULNAVEYS

Appartenant à l'Espace Belledonne, la commune de Vaulnaveys-le-Bas s'inscrit dans un contexte de piémont emblématique, par la qualité des grands paysages (espaces agricoles ouverts, espaces boisés) et de son patrimoine rural vernaculaire. Ces éléments façonnent l'identité, le cadre de vie de ce territoire et doivent être préservés en cohérence avec l'OAP paysage plateau de Champagnier et piémont de Belledonne.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les espaces ouverts et réaffirmer la vocation agricole des secteurs en voie d'enfrichement, notamment les contreforts du plateau de Brié 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone agricole (A) des espaces ouverts de la plaine du Plan, autour du village et des hameaux dont Montchaffrey → Classement en zone agricole (A) des espaces en voie d'enfrichement des contreforts du plateau de Brié, pour conforter leur vocation agricole
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et protéger les zones à fort intérêt écologique de manière à maintenir leurs intérêts faunistiques et floristiques, notamment sur les secteurs de la Grande Combe, les Charriers et les contreforts de la route d'Uriage 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement zone agricole inconstructible (As) des espaces agricole et naturels à fort intérêt écologique : cela concerne, le secteur agricole de la Grande Combe, le secteur forestier des Charriers en continuité avec la commune de Vizille ; et un secteur agricole au sud de la route d'Uriage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les grands espaces forestiers en vue de les pérenniser et d'en assurer une gestion cohérente à l'échelle de la vallée 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) des grands espaces forestiers, au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les coupures paysagères secondaires identifiées par le SCoT : entre le village et les Guilladières et entre les Guillardières et la Gorge (Vaulnaveys-le-Haut) 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) selon l'occupation du sol, afin de garantir une coupure d'urbanisation entre les hameaux



Déclinaisons communales

- Protéger les éléments patrimoniaux qui participent à l'identité de Vaulnaveys-le-Bas : la fontaine de Montchaffrey, le lavoir du Gorgot et la partie du site inscrit du lac Luitel à l'extrémité Est du territoire communal

- Ménager les limites d'urbanisation autour du hameau du Plâtre, en cohérence avec les limites stratégiques du SCoT

Traduction réglementaire

- *Repérage au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (niveau 1). La démolition est soumise à autorisation préalable et la restauration admise dans le respect de l'existant*
- *Trois éléments de patrimoine de proximité qui font l'identité de la commune sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2) : la fontaine de Montchaffrey, le lavoir du Gorgot et la borne n°13. Ils font l'objet d'une protection de niveau 1 (intéressant).*

Le secteur concerné par le site inscrit du lac de Luitel est classé en zone naturelle N.

- *Qualification des « limites intangibles » à l'urbanisation, par un classement en zone agricole (A) en frange de l'urbanisation existante. La zone d'urbanisation future (AU) est située à l'intérieur des limites stratégiques*

ÉCONOMISER LES RESSOURCES ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE

PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU ET LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES NATURELS

La ressource en eau est un bien précieux qu'il convient de préserver pour la population actuelle et future.

En outre, d'après la carte des aléas, Vaulnaveys-le-Bas est concerné par la présence de glissements de terrain et de chutes de blocs sur versant, par des crues torrentielles le long des cours d'eau et par le risque de crue en plaine (zones humides). Ces aléas sont pris en compte dans les choix de développement pour limiter l'exposition des biens et des personnes.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Protéger les périmètres de captages d'eau potable présents sur la commune : Mulet, Fontaine du Mulet, La Gorge, Le Plâtre et Passe Rivière 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des périmètres immédiats et rapprochés. Les Annexes précisent les périmètres de protection et le règlement les dispositions qui s'appliquent
<ul style="list-style-type: none"> limiter strictement le développement dans les secteurs soumis à des aléas naturels forts 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des secteurs soumis à un aléa fort, induisant l'inconstructibilité du secteur → Repérage au plan des risques naturels anthropiques B1 des secteurs affectés par des aléas dont la constructibilité est limitée voire interdite → Mise en place d'espaces boisés classés sur le versant, afin d'interdire les « coupes à blanc » qui fragilisent la stabilité des sols → Le secteur du Plâtre est concerné par un risque fort de chutes de pierres et de blocs et un risque de glissement de terrain (RP2Bg). En ce sens, le secteur est classé en zone UD4, dans l'objectif de pouvoir permettre la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants, tout en gérant l'exposition aux risques naturels en présence.
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte le risque minier (risque de mouvement de terrain non écarté et jugé peu préoccupant) : chemin des Alloux 	<ul style="list-style-type: none"> → Le secteur des Alloux est concerné par un potentiel risque de mouvement de terrain. En ce sens, il est classé en zone UD4, dans l'objectif de pouvoir permettre la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants, tout en gérant l'exposition aux risques naturels en présence.
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les eaux de ruissellement et le risque de crues torrentielles pour les ruisseaux de Prémol et des Mailles 	<ul style="list-style-type: none"> → Mesures sur les secteurs d'OAP en faveur du libre écoulement des eaux, de l'aménagement de parcours à moindre dommage et maintien de structures végétales (cordons boisés, arbres fruitiers...)

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	391,0
Zones naturelles	725,6
Zones urbaines	74,5
Zones à urbaniser indicées	2,1
Zones à urbaniser strictes	2,2

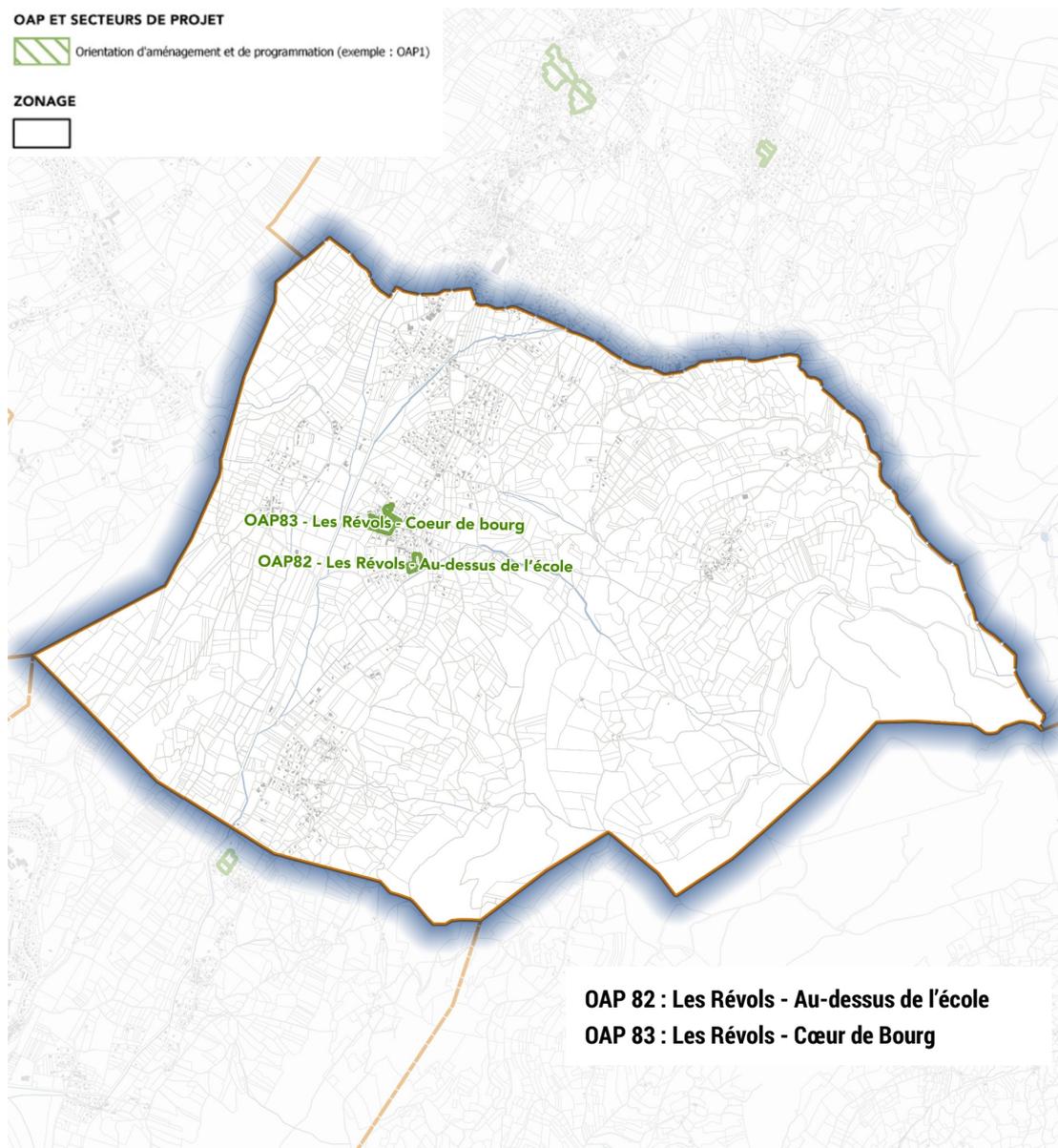


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Vaulnaveys-le-Bas dispose de deux secteurs de projets intégrés à son espace préférentiel de développement. Il s'agit pour la commune d'intensifier son bourg principal à savoir le hameau des Révols, qui accueille l'ensemble des équipements publics de la commune : mairie, écoles, salle polyvalente, terrains de sport... Les objectifs liés à l'urbanisation de ces nouveaux secteurs relèvent majoritairement de quatre champs : l'accompagnement qualitatif d'une certaine densité, l'intégration paysagère des projets, le traitement résilient des eaux pluviales ou des risques naturels et enfin la création de conditions favorable à l'usage des mobilités douces.



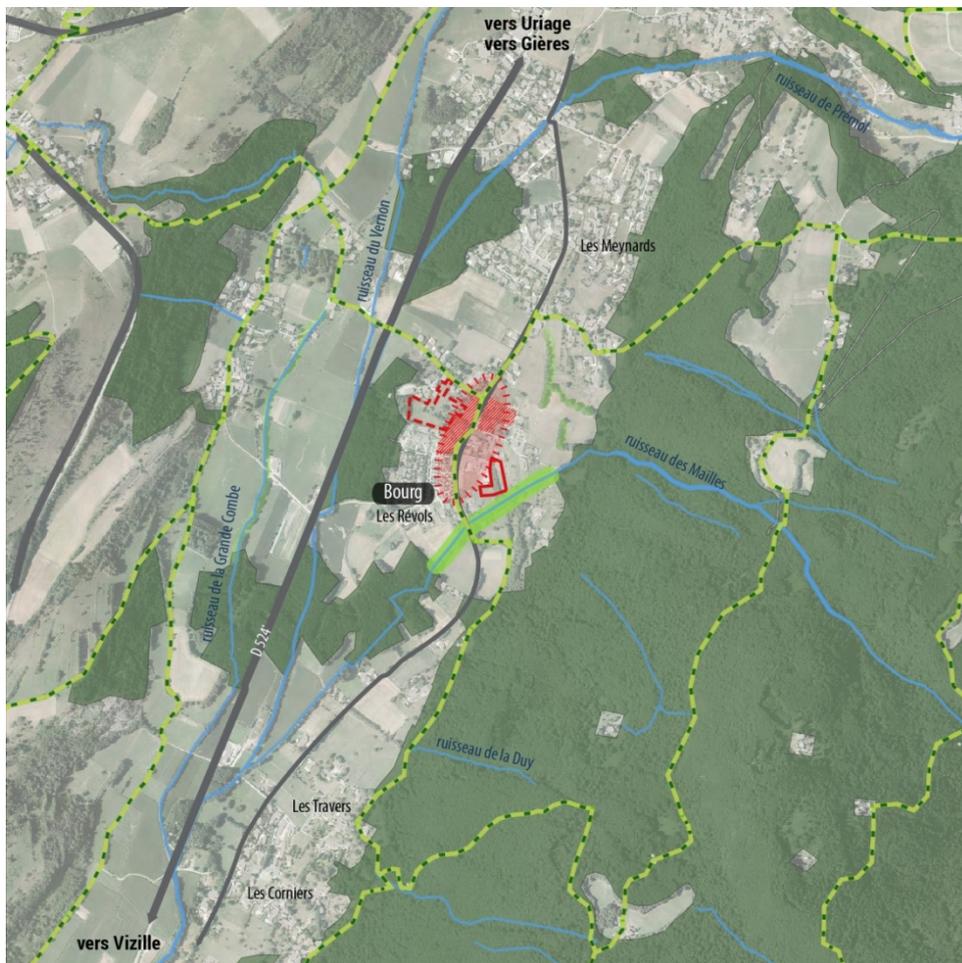
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°82 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES RÉVOLS - AU-DESSUS DE L'ÉCOLE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Au-dessus de l'école », d'une superficie de 5 800 m² environ, est localisé en cœur de bourg, dans le hameau des Revols, à proximité immédiate des équipements du village et en lisière d'espaces agricoles et naturels. Il jalonne le circuit de promenades de la vallée des Vaulnaveys.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de confortement du centre bourg, de diversification de l'offre de logements et de prise en compte d'enjeux environnementaux, à travers un projet d'éco quartier.

Afin de conforter le bourg, de proposer une mixité des formes urbaines et une insertion harmonieuse du projet, une capacité de l'ordre d'une douzaine de logements est envisagée.



UN SECTEUR POSITIONNÉ
EN CONFORTEMENT DU BOURG

À LA LISIÈRE ENTRE ESPACE BÂTI
VILLAGEOIS ET ESPACE NATUREL

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE
DES AXES STRUCTURANTS

SECTEUR D'OAP
«AU-DESSUS DE L'ÉCOLE»

NOYAU BÂTI HISTORIQUE

AXE VIAIRE STRUCTURANT

AUTRE SECTEUR D'OAP

ESPACE BOISÉ

ITINÉRAIRES PIETONS/CYCLES
STRUCTURANTS

PÔLE STRUCTURANT DU VILLAGE

COURS D'EAU

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Localisation du site « Au-dessus de l'école » dans le hameau des Revols à Vaulnaveys-le-Bas. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP82 SUR LE SECTEUR « LES REVOLS - AU-DESSUS DE L'ÉCOLE »



INSCRIRE LE PROJET DANS LA SILHOUETTE DU HAMEAU ET DANS LE PAYSAGE DU COTEAU

- POINT DE VUE SUR LE SITE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC À CONSERVER
- POROSITÉ VISUELLE À CONSERVER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE
- HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE À CONSERVER
- JARDINS EN RELATION AVEC L'ESPACE AGRICOLE À AMÉNAGER

COMPOSER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS CHAMPÊTRES

- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS À CONSERVER
- PRINCIPE DE COURBÉE À CRÉER ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT

METTRE EN VALEUR LA PRÉSENCE DE L'EAU ET INTÉGRER LE RISQUE DE RUISSELLEMENT

- CHEMINEMENT PIÉTON AVEC AMÉNAGEMENT AUTOUR DE LA THÉMATIQUE DE L'EAU À CRÉER SUPPORT DE PARCOURS À MOINDRES DOMMAGES
- LISIÈRE AVEC LA RIPISYLVE À VALORISER
- ESPACE COMMUN À CRÉER DÉVELOPPANT DIVERS USAGES EN RELATION AVEC LE RUISSEAU
- SENTIER PIÉTON À CRÉER

LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

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 remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales*)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées [...] et s'appuyer sur des « infrastructures » vertes [...])
- 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 à proximité du centre village et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP au-dessus de l'école 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 :

- Conforter la centralité du village par un éco quartier
- Composer avec les motifs champêtres et avec la topographie du site
- Constituer des lisières avec les espaces naturels et agricoles
- Mettre en valeur la présence du ruisseau des Mailles
- Intégrer le risque de crue des torrents et rivières torrentielles
- Travailler sur une accessibilité apaisée pour les véhicules et des continuités modes doux à travers le site

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier se compose d'une prairie en pente douce partiellement boisée et coupée en deux parties par le chemin de l'ancienne caserne. La partie amont est caractérisée par la présence d'un cordon boisé important et la seconde par un dégagement paysager. Son organisation en peigne correspond à une structuration du paysage caractéristique de la rive gauche du Vernon, dont les témoignages dans la vallée des Vaulnaveys deviennent de plus en plus rares. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune (nous sommes dans le hameau des Revols, qui constitue le cœur du village) et la seconde liée à son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (maintien d'un cordon boisé, traitement des eaux pluviales, regroupement du stationnement en entrée de site...) 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 cœur du village de Vaulnaveys-le-Bas.
- Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone afin d'assurer un aménagement cohérent.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Conforter la centralité du bourg par un éco-quartier

Le site est localisé en bordure de l'espace préférentiel de développement juste derrière l'école (comme son nom l'indique). L'accès se fait par le chemin de l'ancienne caserne qui se termine en impasse. L'urbanisation de ce tènement en belvédère aura un impact non négligeable sur le paysage. Sa bonne intégration est donc primordiale. Compte tenu de la pente et de cet accès confidentiel ; il a été décidé de procéder comme pour un éco-quartier à savoir :

- > **Maintenir une forte proportion de végétal**
- > **Promouvoir des formes urbaines variées**
- > **Soumettre le site à un projet d'aménagement d'ensemble**
- > **Limiter l'emprise de la voirie**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La localisation du site sur un coteau, en surplomb du bourg et en lisière de hameau, incite à envisager une densité bâtie limitée, en veillant à ce que la proportion de végétal soit dominante sur le bâti.</i> → <i>Les constructions nouvelles pourront être mitoyennes et présenter des formes urbaines variées.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments végétaux qui participent à l'image d'éco quartier :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>La haie structurante à préserver</i> · <i>Les arbres fruitiers existants à conserver</i> · <i>La présence de jardins à aménager.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit prévoit un CES de 35 % ce qui permet compte tenu des contraintes du site (maintien du cordon boisé, traitement des lisières...) de pouvoir réaliser des formes urbaines variées.</i>

Composer avec les motifs champêtres et avec la topographie du site

Le site s'inscrit dans l'unité paysagère des piémonts de Belledonne, caractérisée par un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures, délimité par des versants boisés sillonnés par des ruisseaux de montagne.

Le secteur possède un tissu bâti aéré, à dominante pavillonnaire, et des motifs paysagers ruraux (patrimoine bâti vernaculaire important (corps de ferme, granges, exploitations agricoles, jardins potagers, etc.).

Il se caractérise par des motifs ruraux : alignement d'arbres fruitiers, reliquat de verger et présence de murets bas de pierre à proximité, délimitant les parcelles le long du chemin de Clocheron. Ces motifs sont renforcés par les vues que l'on en a depuis l'espace public (depuis l'école ou le chemin du Clocheron par exemple). Le maintien d'une porosité visuelle est donc essentiel.

Cette perception est d'autant plus importante que le site est marqué par la pente. Une bonne insertion des bâtiments est donc essentielle à plusieurs titres, d'une part car ces derniers auront un impact visuel important sur le paysage et d'autre part en terme de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur versant. Les deux objectifs principaux sont :

- > **Maintenir et conforter les motifs champêtres qui caractérisent le site**
- > **Construire dans la pente en respectant la morphologie du terrain**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les aménagements extérieurs du site retranscriront une ambiance de coteau rural, laissant une part importante de prairies. → Le projet s'adaptera à la morphologie du terrain. Les constructions s'implanteront le long des courbes de niveaux et s'intégreront dans la pente de manière à laisser passer des vues. → Les vues depuis le site sur le cœur de bourg seront préservées.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent des motifs champêtres à maintenir ou conforter : <ul style="list-style-type: none"> · Des arbres fruitiers existants à conserver · Un principe de courée (sur le modèle des cours de ferme) à créer accueillant le stationnement → Le principe d'inscription du projet dans la silhouette du hameau et dans le paysage du coteau se retrouve dans le schéma de l'OAP par différents figurés et notamment par : <ul style="list-style-type: none"> · Le principe d'implantation des constructions dans la pente · La porosité visuelle à conserver entre les bâtiments construits
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique dans ses dispositions générales précise par des schémas le calcul des hauteurs et notamment en cas de bâtiments construits dans la pente.

Constituer des lisières avec les espaces naturels et agricoles

Situé sur un coteau dominant le hameau, le site est très visible depuis la Promenade des Noyers, axe structurant du village, et depuis le chemin de Clocheron, support d'itinéraires de promenades. Il offre des vues linéaires sur le cœur de bourg.

Le terrain correspond à une prairie en pente douce, issue du regroupement de parcelles agricoles organisées en lanières le long des courbes de niveaux. Son organisation en peigne correspond à une structuration du paysage caractéristique de la rive gauche du Vernon, dont les témoignages dans la vallée des Vaulnaveys deviennent de plus en plus rares.

Une haie d'arbres de hautes tiges occupe le centre du terrain. Une ambiance de sous-bois est ressentie à ses abords. Elle est structurante à l'échelle du coteau car elle souligne le découpage historique en lanières du parcellaire agricole, amorce une transition avec les coteaux boisés et séquence le terrain en deux ambiances en définissant un premier plan plus urbain, dans la continuité du cœur de bourg et du groupe scolaire et un second plan très champêtre, dans la continuité de l'espace naturel et agricole.

Ainsi le travail sur les lisières agricoles ou naturelles s'exprime à travers trois objectifs :

- > **Maintenir un cordon boisé entre la partie haute et la partie basse du site**
- > **Travailler la lisière avec l'espace agricole à l'amont du site**
- > **Valoriser la lisière avec le ruisseau des Mailles**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La haie d'arbres de hautes tiges existante au milieu du site, structurant le paysage du coteau, sera conservée. Celle-ci pourra être éclaircie de manière à agir comme un filtre visuel entre la partie basse et la partie haute du terrain, participant au dessin de la lisière du hameau avec l'espace agricole.</i> → <i>Une lisière qualitative est à constituer avec l'espace agricole situé en amont du site, pour garantir l'intégration paysagère de l'opération dans le hameau, et la transition avec le coteau boisé. Celle-ci pourra s'appuyer sur des cultures vivrières ou être traitée par des jardins.</i> → <i>La mise en relation des jardins des constructions nouvelles avec le ruisseau sera recherchée.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>La haie structurante à préserver ainsi</i> · <i>Les jardins en relation avec l'espace agricole à aménager</i> → <i>Le schéma présente également 2 espaces indiquant le traitement de la lisière naturelle : le premier concerne la lisière avec la ripisylve qui est à valoriser et le second l'espace commun à créer développant divers usages en relation avec le ruisseau des Mailles</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques</i>

Mettre en valeur la présence du ruisseau des Mailles

Le site est bordé au sud par le ruisseau des Mailles et sa ripisylve, qui constituent un corridor écologique important. Cette localisation le rattache à l'ambiance caractéristique de la vallée du Vernon, dans laquelle l'eau vive de montagne constitue un motif structurant. Cette mise en valeur est multiple et s'opère en répondant à divers objectifs :

- Traiter la lisière entre le site du projet et le ruisseau
- Aménager un parcours à moindre dommage en direction du ruisseau des Mailles
- Travailler sur des continuités piétonnes vers les sentiers de promenade (dont celui qui longe le ruisseau)

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La ripisylve du ruisseau sera mise en valeur, des vues sur le ruisseau depuis le site seront maintenues. La mise en relation des jardins des constructions nouvelles avec le ruisseau sera recherchée. ➔ Un parcours à moindre dommages, de type fossé paysagé, est à aménager de manière à guider les eaux vers le ruisseau des Mailles. Celui-ci pourra s'adosser à la haie arborée centrale et être intégré à un aménagement paysager sur la thématique de l'eau. ➔ Des continuités mode doux traversant le site permettront aux riverains de rejoindre l'école et le cœur de bourg et les sentiers de promenades de la vallée. (l'un deux longeant le ruisseau des Mailles)
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le schéma de l'OAP indique 3 éléments relatifs au ruisseau des Mailles : <ul style="list-style-type: none"> · La lisière avec la ripisylve à valoriser, · L'espace commun à créer développant divers usages en relation avec le ruisseau, · Les deux cheminements valorisant l'accès au ruisseau (le cheminement piéton sur le thème de l'eau et le sentier de promenade le long du ruisseau)
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le ruisseau des Mailles se situe à environ 20 m au sud du site. Les parcelles situées entre le site du projet et le ruisseau sont classées en zone N et les dispositions générales du PLU imposent un recul de 15 m de toute construction par rapport aux berges. ➔ Le cours d'eau est identifié au plan patrimoine bâti paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Intégrer le risque de crue des torrents et rivières torrentielles

Le site est localisé dans un secteur de risque de crue torrentielle. Afin de ne pas aggraver ce risque et de l'intégrer au projet, des choix d'aménagement doivent être réalisés notamment pour :

- > **Ne pas entraver l'écoulement de l'eau**
- > **Gérer les eaux de ruissellement**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les bâtiments, l'allée circulée et les aires stationnement sont à organiser de manière à favoriser l'écoulement de l'eau. → Un parcours à moindre dommages, de type fossé paysagé, est à aménager de manière à guider les eaux vers le ruisseau des Mailles. Celui-ci pourra s'adosser à la haie arborée centrale et être intégré à un aménagement paysager sur la thématique de l'eau.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique la création d'un cheminement piéton avec aménagement autour de la thématique de l'eau servant de support de parcours à moindres dommages.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées.

Travailler sur une accessibilité apaisée pour les véhicules et des continuités modes doux à travers le site

Le site est accessible aux véhicules depuis la RD 524 par la promenade des Noyers, puis par le chemin de l'ancienne Caserne. Il se trouve à proximité immédiate des équipements du village (sportif, culturel et de loisirs, scolaire, petite enfance et administratif) et à 700 m de l'arrêt de bus « le Village » desservi par la ligne Vizille/ Grenoble. La topographie du site ainsi que la proximité immédiate de l'école et des chemins de promenade ont conduit à une réflexion plus large sur la place du piéton. C'est pourquoi les objectifs suivant sont visés :

- > **Créer une courée circulée qui regroupera le stationnement des véhicules du nouveau quartier**
- > **Travailler sur les continuités modes doux.**

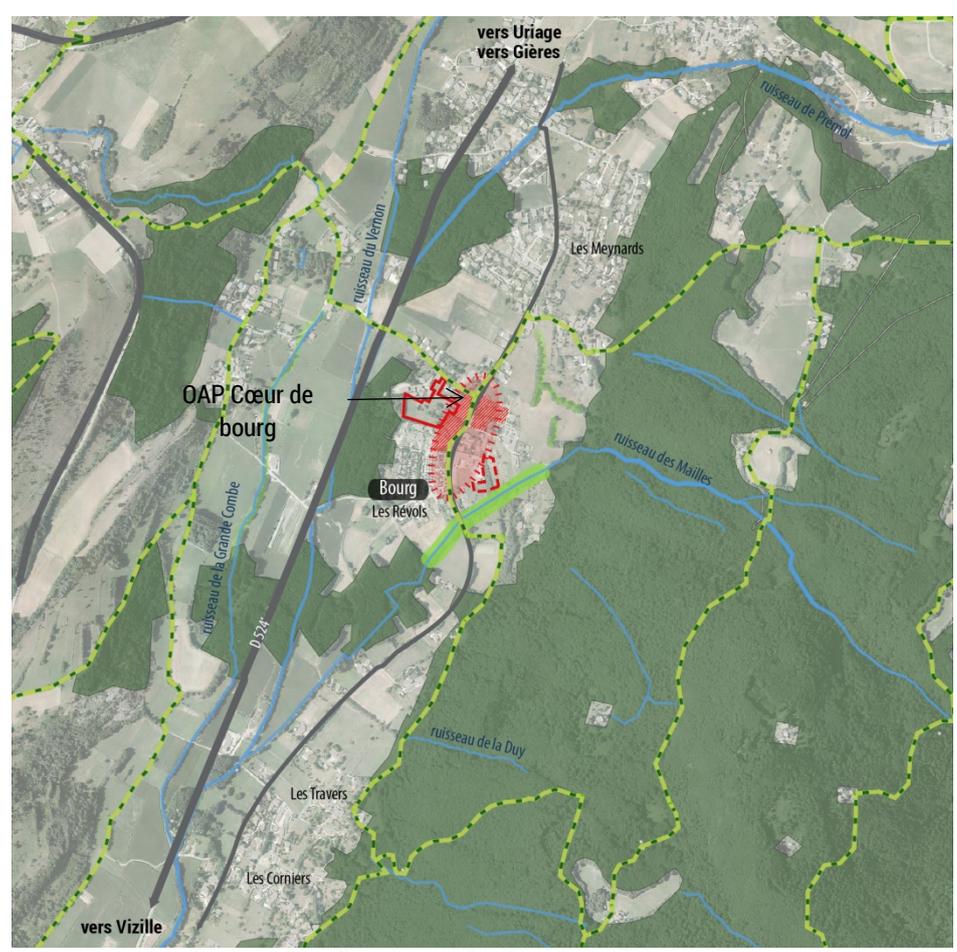
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Dans cet éco quartier, un accès véhicule est à créer en continuité avec le chemin de l'ancienne Caserne. Une courée circulée positionnée en aval de la haie centrale permettra de desservir les constructions et accueillera le stationnement des véhicules. Cette dernière devra permettre le retournement des véhicules dédiés à la collecte des ordures ménagères, en jonction avec le chemin de l'ancienne Caserne. → Des continuités mode doux traversant le site permettront aux riverains de rejoindre l'école et le cœur de bourg et les sentiers de promenades de la vallée.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les le principe de courée à créer accueillant le stationnement et des cheminements piétons permettant de rejoindre l'école ou le sentier de promenade le long du ruisseau. → La continuité piétonne est également valorisée par le cheminement piéton qui sert de support au fossé paysager du parcours à moindre dommage
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, un emplacement réservé permet de rendre publique la traversée amont-aval du site en direction de l'école. Ce qui permet aussi d'ouvrir le quartier à l'amont lorsque la zone de future urbanisation qui se situe en continuité s'ouvrira à son tour.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°83 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES RÉVOLS - CŒUR DE BOURG »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Cœur de bourg », d'une superficie d'1,3 ha environ, est localisé dans la vallée du Vernon, en lisière d'espace naturel humide et en dent creuse dans le hameau des Revols, l'unique centralité de la commune qui regroupe les équipements du village.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de confortement du bourg 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 de 25 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux



- UN SECTEUR POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU BOURG
 - À LA LISIÈRE ENTRE ESPACE BÂTI VILLAGEOIS ET ESPACE NATUREL
 - À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES AXES STRUCTURANTS
- | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---|
| SECTEUR D'OAP «CŒUR DE BOURG» | NOYAU BÂTI HISTORIQUE | AXE VIAIRE STRUCTURANT |
| AUTRE SECTEUR D'OAP | ESPACE BOISÉ | ITINÉRAIRES PIETONS/CYCLES STRUCTURANTS |
| PÔLE STRUCTURANT DU VILLAGE | COURS D'EAU | |

Localisation du site « Cœur de bourg » dans le hameau des Revols à Vaulnaveys-le-Bas. Grenoble-Alpes Métropole

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 remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales*)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées [...] et s'appuyer sur des « infrastructures » vertes [...])
- 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 centre bourg et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP cœur de bourg 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 :

- Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée, dans le prolongement des caractéristiques rurales du cœur de bourg
- Composer le projet avec les motifs ruraux environnants
- Constituer une lisière avec la zone naturelle humide du ruisseau de Prémol
- Intégrer les eaux de ruissellement et le risque de crue des torrents et rivières torrentielles
- Veiller à la bonne accessibilité du site

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 juste derrière la mairie, l'ancienne école et la salle polyvalente. Il s'inscrit dans l'unité paysagère des piémonts de Belledonne, caractérisée par un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures, délimité par des versants boisés sillonnés par des ruisseaux de montagne. L'accès se fait par le chemin de la mairie.

Le tènement foncier se compose de grandes parcelles jardinées où sont présents de nombreux arbres fruitiers. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune (nous sommes dans le hameau des Revols, qui constitue le cœur du village) et la seconde liée à son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (maintien d'une porosité visuelle et des arbres fruitiers, traitement des eaux pluviales, ...) 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 cœur du village de Vaulnaveys-le-Bas
- 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 AVEC L'OAP

Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée, dans le prolongement des caractéristiques rurales du centre bourg

Le site s'inscrit en second rang bâti, dans le tissu villageois du cœur de bourg juste derrière la mairie, l'ancienne école et la salle polyvalente. Il est bordé en limite nord par les jardins des villas associant potagers, arbres fruitiers et espaces d'agrément. On dénombre sur le terrain une vingtaine d'arbres fruitiers, reliquats de vergers. La forte présence du végétal est en outre renforcée par la proximité de la zone naturelle humide ainsi que des boisements. Le caractère aéré du tissu bâti du bourg permet une porosité visuelle diffuse et ménage des vues sur le cœur jardiné du site depuis l'espace public. Ainsi il est proposé de :

- > **Maintenir et renforcer les caractéristiques végétales du site**
- > **Conserver la porosité visuelle du site et les vues**
- > **Intégrer une mixité des formes urbaines en fonction des différents lieux du site pour préserver les ambiances**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Intégrer les constructions dans un vaste jardin arboré → Implanter en partie nord du site, dans le prolongement du tissu bâti de villas des années 30, des constructions de petits gabarits sous les arbres fruitiers existants qui seront conservés, dans la mesure du possible. Elles seront distribuées par des venelles et posséderont des espaces de stationnements extérieurs privés → Intégrer en partie sud du site, des constructions de gabarits moyens et de formes urbaines plus compactes, dans une prairie arborée et les associer à des espaces extérieurs (jardin, terrasses ou balcon) → Conserver la porosité visuelle caractéristique du tissu aéré du bourg → Préserver les fenêtres visuelles depuis l'espace public sur le cœur jardiné du site et depuis le site sur les jardins des villas
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments : <ul style="list-style-type: none"> · La vue sur le site depuis l'espace public situé entre la salle polyvalente et la salle communale est indiquée · Les principes de porosité visuelle sont indiqués sur 2 secteurs : le premier sur la partie nord-est et les petites constructions prévues et la seconde dans la partie sud est. · Le principe d'implantation des constructions dans un vaste jardin arboré est indiqué ainsi que les arbres fruitiers existants à conserver ou la végétation existante si l'intérêt est démontré.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit prévoit un CES de 35 % ce qui permet compte tenu des contraintes du site (maintien des arbres fruitiers, traitement des lisières...) de pouvoir réaliser des formes urbaines variées et de maintenir une ambiance jardinée.

Composer le projet avec les motifs ruraux environnants

Le site s'inscrit dans un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures. Il s'inscrit en second rang bâti du cœur de bourg, et en limite du noyau bâti ancien formé le long de l'allée du Gorgot, il associe donc à la fois les motifs ruraux de la commune et l'ambiance villageoise des années 1930. Ainsi pour participer au maintien de ces caractéristiques, il est proposé de prendre en compte les objectifs suivants :

- > Traiter les dessertes internes comme des courées circulées
- > Préserver l'intimité des constructions existantes
- > S'inspirer des caractéristiques, compositions, volumes, orientations du bâti environnant
- > Maintenir une fluidité et une transparence des espaces extérieurs

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Les voies de desserte internes seront traitées comme des courées circulées (par leur largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic. → Un espace de stationnement arboré de type verger pourra être positionné à l'entrée du site, le long de sa limite nord-ouest, pour préserver l'intimité des constructions existantes. L'aménagement de cette aire de stationnement potentielle sera traité en lien avec l'ambiance champêtre du site. → En cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer de l'architecture des années 1930 (volumes simples, lignes épurées, espaces de prolongement de logements extérieurs, entrées marquées, par des perrons, balcons, toitures plates ou à pans, dessins de façades travaillées par des bandeaux, encadrement de baies, etc.). → Les abords des constructions (passages, cours, entrées, espaces communs) apporteront, dans leur aménagement, une valeur ajoutée au projet, dans un objectif de transparence et de fluidité des espaces extérieurs.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent des motifs paysagers ruraux à maintenir ou conforter : <ul style="list-style-type: none"> · Des arbres fruités existants à conserver · Un principe de courée (sur le modèle des cours de ferme) à créer accueillant le stationnement · Une aire de stationnement possible à créer sous un verger à l'entrée nord-ouest du site.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques

Constituer une lisière avec la zone naturelle humide du ruisseau de Prémol

Le site se situe à l'articulation entre l'espace naturel humide et le noyau bâti du bourg. Situé en lisière du ruisseau de Prémol, un affluent du Vernon, et de sa zone naturelle humide, le site est bordé en limite ouest par deux réservoirs de biodiversité : le boisement des Guillardières et un boisement d'aulnes. De plus, la proximité du site avec le lavoir du Gorgot implique la présence potentielle d'une source sur le terrain. Ce n'est pas seulement le traitement de la lisière entre urbaine et naturel qui est visé mais plutôt une mise en valeur de celle-ci à travers des objectifs qualitatifs :

- > Articuler les aménagements extérieurs communs avec la zone humide
- > Aménager un parcours sur le thème de l'eau

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En partie ouest du site, les aménagements extérieurs du projet pourront s'articuler avec l'espace naturel humide. Des usages communs (de type jardin partagé, espace de rencontres, de détente...) participant au dessin de la lisière avec l'espace naturel seront définis. → Un parcours sur le thème de l'eau traversant le site d'est en ouest reliant le parking de l'ancienne école au lavoir du Gorgot et au ruisseau de Prémol pourra être aménagé entre les différents espaces bâtis et paysagés du projet.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments naturels suivants : <ul style="list-style-type: none"> · La zone humide à prendre en compte · La lisière avec la ripisylve à valoriser → Le schéma précise également les aménagements à réaliser : <ul style="list-style-type: none"> · La création d'un cheminement piéton qui traverse le site d'est en ouest avec aménagement autour de l'eau (ce cheminement sera support du parcours à moindre dommage abordé dans le paragraphe des risques) · La création d'un espace commun à la lisière de la zone humide
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → La zone humide présente en bordure ouest du site est inscrite au plan du patrimoine bâti paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Intégrer les eaux de ruissellement et le risque de crue des torrents et rivières torrentielles

Par sa topographie (pente d'est en ouest en direction du ruisseau) le site est concerné par un risque faible de ruissellement sur versant. Il est également touché par un risque faible de crue des torrents et rivières torrentielles par la présence à l'aval du ruisseau de Prémol et sa zone humide. Cette situation le rattache d'ailleurs à l'ambiance caractéristique de la vallée du Vernon, dans laquelle l'eau vive de montagne constitue un motif structurant. La question des risques permet d'envisager le futur projet sous l'angle de la résilience afin de :

- > Favoriser l'écoulement de l'eau par des aménagements adaptés
- > Aménager un parcours à moindre dommage

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site et du bassin versant. Les bâtiments, l'allée circulée et les aires stationnement sont à organiser de manière à favoriser l'écoulement de l'eau. → Un parcours à moindre dommages (de type fossé paysagé) est à aménager pour guider les eaux vers le ruisseau de Prémol. Celui-ci pourra être associé au cheminement doux créé au centre du site et être intégré à un aménagement paysager sur le thème de l'eau.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique la création d'un cheminement piéton avec aménagement autour de la thématique de l'eau servant de support de parcours à moindres dommages.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

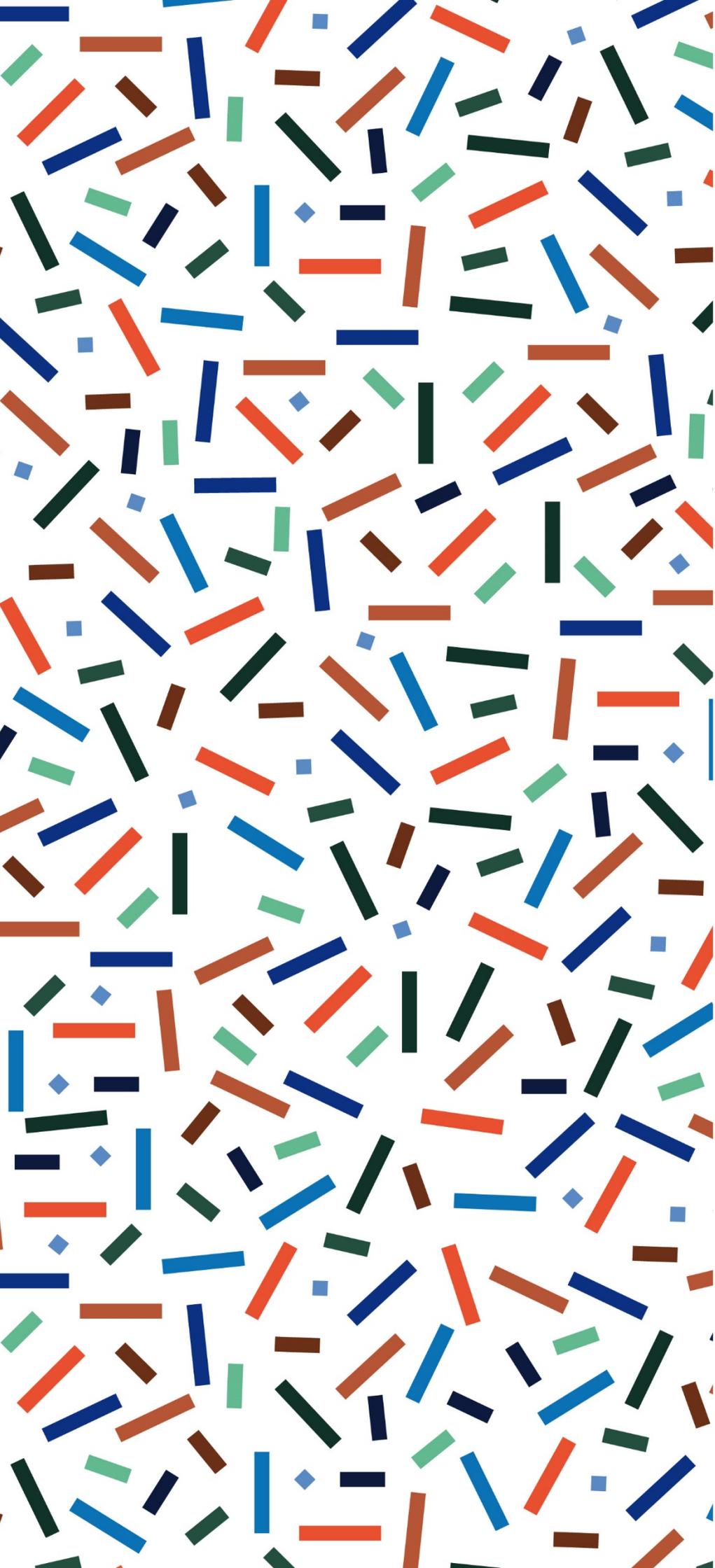
Veiller à la bonne accessibilité du site

Le site est accessible depuis la RD 524, axe structurant de la vallée, par le chemin de la Mairie et se trouve à 200 m de l'arrêt de transport en commun « le Village » desservi par la ligne Vizille/ Grenoble. Il se trouve à proximité immédiate des équipements publics (sportifs, culturels, de loisirs, scolaire, de petite enfance et administratifs) du village. Ceux-ci sont accessibles à moins de 100 m à pied. Enfin, il est bordé de ruelles villageoises utilisées comme des itinéraires de promenades : la promenade des Noyers, qui constitue l'axe viaire structurant de la commune reliant ses différents hameaux entre eux, et le chemin de la Mairie. Cette accessibilité tout mode nécessite de :

- > **Créer une accroche entre le site et le chemin de la mairie pour les véhicules**
- > **Créer des cheminements doux pour les habitants du nouveau quartier à l'intérieur du site ou du site vers les espaces publics voisins.**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un accès pour les véhicules est à créer en accroche avec la voirie communale du chemin de la Mairie. → Une aire de présentation des déchets sera positionnée en entrée de site. → La question de l'apaisement de la voirie interne et son aménagement sont abordés dans l'objectif « composer le projet avec les motifs ruraux environnants ». → Un parcours sur le thème de l'eau traversant le site d'est en ouest reliant le parking de l'ancienne école au lavoir du Gorgot et au ruisseau de Prémol pourra être aménagé entre les différents espaces bâtis et paysagers du projet. → Le parcours à moindre dommage pourra être associé au cheminement doux créé au centre du site
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Une flèche figure l'accès des véhicules à créer depuis le chemin de la mairie. → Le principe de circulation à l'intérieur de l'opération n'est pas précisé mais on constate que les véhicules ne pénètrent pas trop au sud pour laisser un maximum de place au concept de jardin arboré. → Le schéma de l'OAP indique le principe de courée à créer accueillant le stationnement et des cheminements piétons permettant de rejoindre les équipements publics pour les habitants de l'opération → La continuité piétonne est également valorisée par le cheminement piéton qui sert de support au fossé paysager du parcours à moindre dommage
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques





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