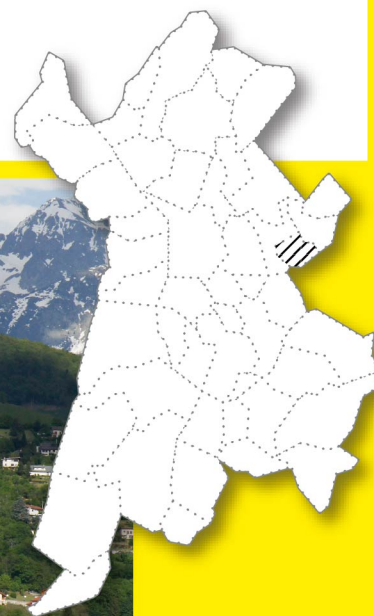




RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE VENON



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.

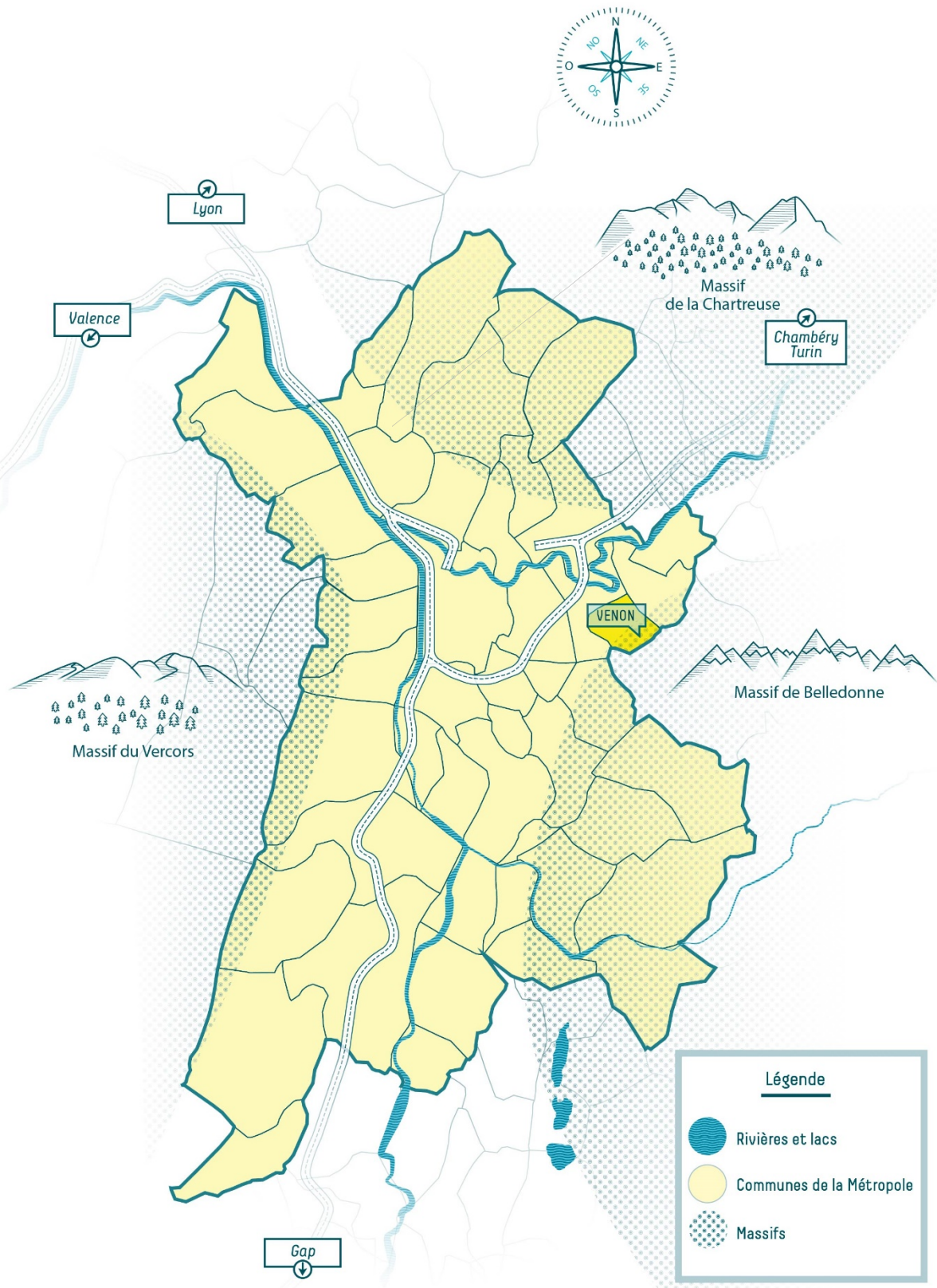
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 723 Venonais
Superficie : 430 hectares
Densité : 168 hab./km²
Altitude : 297 m à 921 m

Pôle local de l'agglomération grenobloise 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	7
POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	10
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	13
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	14
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	18
INTRODUCTION GÉNÉRALE	19
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°87 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PRÉ PERROUD »	20

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ

CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE DE PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLAGE DE VENON

Venon est située sur les contreforts sud-est de la cuvette grenobloise, surplombant la commune de Gières, cette petite commune est un îlot de campagne montagnarde constitué d'un développement regroupé principalement **de part et d'autre de la départementale 164**. Le centre-village très peu développé se situe au cœur d'un **environnement paysager et agricole à préserver**.

Rappel des orientations du PADD

- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, équipements publics de proximité...) dans ces pôles. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale.
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Valoriser les entités paysagères : les Balcons de Belledonne dans un écrin pastoral.
- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés.

Déclinaisons communales

- Créer les conditions permettant le **maintien des services existants** et d'offrir la **possibilité d'implanter de nouveaux commerces et services** dans le cœur du village, en réponse aux besoins de la population locale.
- **Assurer la continuité des liaisons sécurisées**, les déplacements actifs (piétons/cycles) en développant les **itinéraires entre les secteurs d'urbanisation future et le cœur du village**.
- **Requalifier l'espace public du centre-village** aux abords la mairie, de l'église en lien avec l'ancienne école rénovée en améliorant la sécurisation des connexions piétonnes entre le vieux village, l'école et la salle polyvalente.
- **Permettre la mise en place d'espaces de covoiturage**, de rencontre et d'articulation entre les cycles et les arrêts de la ligne de transports en commun flexo 43.

Traduction réglementaire

- **Délimitation d'un espace de développement commercial (EDC)** sur l'ensemble de la partie urbanisée en piémont des coteaux de Belledonne. Cette délimitation correspond à celle de l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT de la GREG
- **Délimitation d'une centralité urbaine commerciale (CUC)** de proximité incluant le centre-village (UD2m).
- **Les commerces pouvant être implantés dans l'EDC et la CUC devant répondre aux besoins des habitants de la commune, la surface de vente par établissement est limitée à 400 m².**
- **Création d'emplacements réservés** permettant la réalisation d'aménagement de l'espace, élargissement de voiries et des liaisons piétonnes nouvelles ou à requalifier, notamment : **création d'un cheminement piéton** du chemin des Ecoles à la RD 164 ; **création d'une aire de stationnement** chemin du Nas ; **élargissement d'une voie pour une aire de croisement** chemin de l'Adret ; **élargissements de voies** pour une aire de retournement chemin de Panama et chemin des Comblasses ; **élargissements de voies pour des aménagements sécuritaires** sur la RD164 ; **emplacement de collecte et abribus** chemin de **Pré Bousson** ; **création d'une aire de stationnement et abri** chemin du René ; **création de cheminement piétons-cycle** sur la RD164.

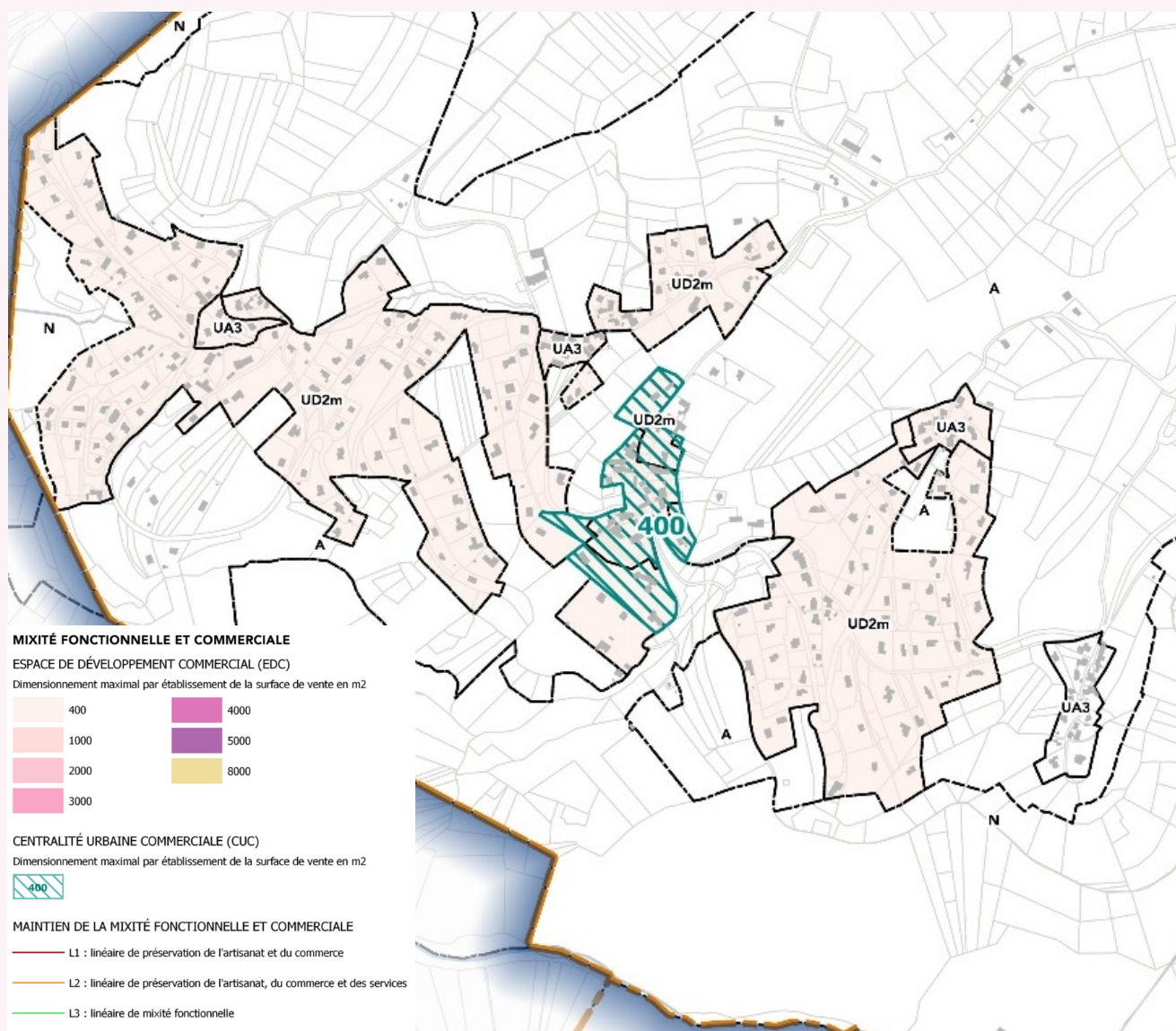
Déclinaisons communales

- Permettre la réalisation d'un équipement public et de logements en lien avec l'école.

Traduction réglementaire

→ *Création d'un ER pour la réalisation d'une voirie de desserte et d'un carrefour pour permettre l'accès au terrain de l'école sans impacter l'activité de l'école.*

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)



POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

MODÉRER LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'ENSEMBLE DES VOCATIONS DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

La commune de Venon offre un **cadre de vie et paysager remarquable**, ses vues sur la Chartreuse et Belledonne, la proximité avec la ville-centre et des zones d'emplois importants comme le domaine universitaire et Inovalée en font un secteur très prisé de la Métropole.

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation d'espace dans les territoires périurbains, ruraux et montagnards.
- 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.
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux.

Déclinaisons communales

- **Privilégier l'urbanisation dans les secteurs proches des équipements publics** et à proximité de la ligne de transports en commun traversant le territoire communal, **permettre une offre diversifiée d'habitat** et l'implantation de nouveaux services ou équipements publics proches du centre-village
- **Accompagner la densification qualitative** en veillant à l'**intégration paysagère des constructions** dans leur environnement proche afin de poursuivre la diversification des formes bâties (maisons groupées, habitat intermédiaire et petits collectifs)
- **Préserver la spécificité des hameaux denses** notamment La Faurie, La Ville, Le Chalp et Reyné
- Promouvoir **des formes urbaines alternatives à la maison individuelle**, plus économes en espace sur le secteur de « Pré Perroud »

Traduction réglementaire

- **Classement des secteurs d'habitat en zone UD2m**, afin de permettre une densification adaptée de ces espaces urbains de coteaux.
- **Délimitation d'un zonage stationnement S6** sur toute la commune, afin de calibrer la norme tout en prenant en compte que les alternatives à l'auto-solisme sont moins présentes, et l'absence de stationnement sur l'espace public.
- **Classement des secteurs d'habitat dense en zone UA3** avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti existant.
- **Classement en zone UD2m**, secteur pavillonnaire en densification, du secteur Pré Perroud faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. (Cf. document graphique F1 Plan de l'OAP paysages et biodiversité et document graphique G Plan des OAP et secteurs de projet).

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

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

Pour les pôles locaux (et secondaires) tels que Venon, 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 Venon a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, services publics, restauration, etc. de même que le bourg élargi (Planchon, la Ville, le Chalp, la partie sud de Grange Neuve, la Faurie, Cul Froid, Châtaigneraie et Sous-Perroud). Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les hameaux qui de fait sont éloignés du centre (Les Cochettes, le Chapon).

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité et commercial du centre du village
- > Limiter fortement l'urbanisation dans les hameaux éloignés

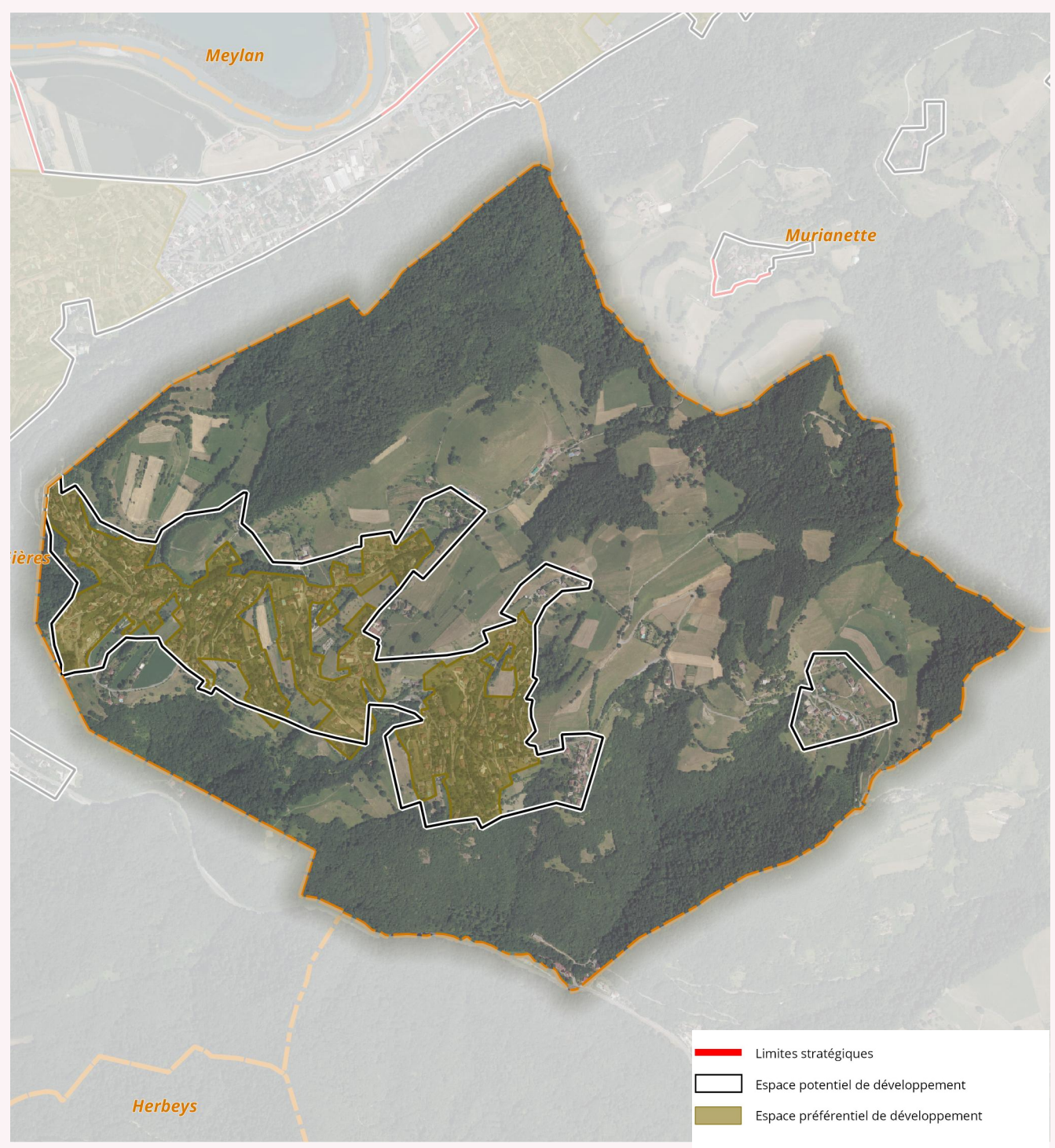
L'espace préférentiel de développement de Venon est couvert par des zones UA3 et UD2m qui permettent :

- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses
- > La mutation qualitative du tissu d'habitat pavillonnaire

Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

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



CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

PRÉSERVER LES ZONES AGRICOLES DES COTEAUX ET MASSIFS FORESTIERS

Sur ce territoire de moyenne montagne le nombre d'exploitation ne cesse de diminuer. On dénombre encore **cinq sièges d'exploitations** dont trois, très **insérés dans le tissu urbain** doivent être classés en zone urbaine au regard de leur situation. Les exploitations sont tournées vers le bovin viande. Cependant une exploitation laitière subsiste ainsi qu'une exploitation maraîchère.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pente, dans les zones de montagne, en luttant contre la progression de la forêt.
- Identifier les sièges d'exploitation situés dans les hameaux, afin d'assurer un périmètre de fonctionnement.
- Préserver les conditions d'accessibilité par des engins et de desserte des terrains cultivés, afin d'éviter leur enclavement. Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés.

Déclinaisons communales

- **Préserver l'activité agricole** permettant de maintenir les espaces ouverts d'intérêt agronomique, situés entre les espaces urbanisés du territoire et les espaces forestiers.
- **Préserver les bâtiments d'exploitations agricoles** pérennes et les parcelles attenantes, afin de **maintenir leur fonctionnement** et **limiter les risques de nuisances** réciproques vis-à-vis du voisinage.

Traduction réglementaire

- *L'ensemble des espaces agricoles du territoire a été classé en zone A, zone agricole.*
- *Classement des bâtiments d'exploitations agricoles pérennes en zone A.*
- *Classement en zone UA3 et UD2m des sièges d'exploitations très insérés dans le tissu urbain, à l'Est de Grand Champ et au lieux-dits Perroud et Sous Les Vignes.*

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PLACER LA RICHESSE DES PAYSAGES AU CŒUR DU PROJET MÉTROPOLITAIN

Située dans le périmètre de préfiguration du Parc Naturel Régional de Belledonne, la commune de Venon se doit de protéger les grands motifs paysagers et le patrimoine qui caractérisent son territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité statutaires SCOT, pelouses sèches)
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts, notamment pour limiter l'avancée de la forêt
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Mettre en valeur les éléments remarquables du petit patrimoine

Déclinaisons communales

- **Préserver les grands espaces forestiers et les identifier** par un classement homogène avec les territoires voisins (Murianette et Gières) en vue de les pérenniser et d'en assurer **une gestion cohérente.**
- **Maintenir les espaces ouverts autour des hameaux** nécessaires au maintien de l'activité agricole (pâtures) et affirmer la vocation agricole des espaces en voie d'enrichissement (notamment Les Roux, Pied de Venon, Le Molaret, Grand Champ, Grange Neuve, Reyné, Pressembois et le Chapon)

Traduction réglementaire

- **Classement en zone N, zone naturelle, des espaces boisés au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée.**
- **Classement en zone A, zone agricole, des espaces occupés par des activités agricoles.**

Déclinaisons communales

- **Préserver les éléments patrimoniaux marqueurs de l'identité de Venon**, notamment : le patrimoine rural et montagnard, les ensembles bâtis homogènes tels que Le Chalp et Reyné, le petit patrimoine rural et le patrimoine remarquable tel que le château.

Traduction réglementaire

- *Inscription des **maisons d'habitation d'intérêt patrimonial** au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : maison Jallifer-Verne, maison Bolle-Reddat, maison Mermond, etc.*
- *Inscription des **maisons fortes, du château de Venon et de leurs dépendances** au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.*
- *Inscription du **patrimoine rural et campagnard** au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : granges remarquables (Coquet, Grands Champs, etc), ferme de Pressembois, bergerie du Chapon, etc.*
- *Inscription des **ensembles bâtis anciens formant un ensemble urbain cohérent** au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : hameau du Reyné, le Chalp, la Ville, etc.*
- *Inscription des **éléments de proximités** hérités du patrimoine rural au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : bassins et fours.*
- *Inscription du **chêne de Venon** plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 en tant que patrimoine végétal.*

Une protection de niveau 2 s'applique pour les dépendances de la maison forte, la maison d'habitation Bolliet, la maison, le bassin, le four et les dépendances Piaget, la maison forte château de Venon, la mairie.

Une protection de niveau 3 s'applique à l'église.

Un EBC s'applique au chêne de Venon.

- **Préserver et valoriser les points de vue** sur le grand paysage notamment vers Mollard, Les Roux, Le Chalp, Perroud ainsi que sur les routes forestières, notamment chemin de Racherais et Fontaine Bénite.

- *Classement en zone A et N des espaces permettant de préserver les vues sur le grand paysage.*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

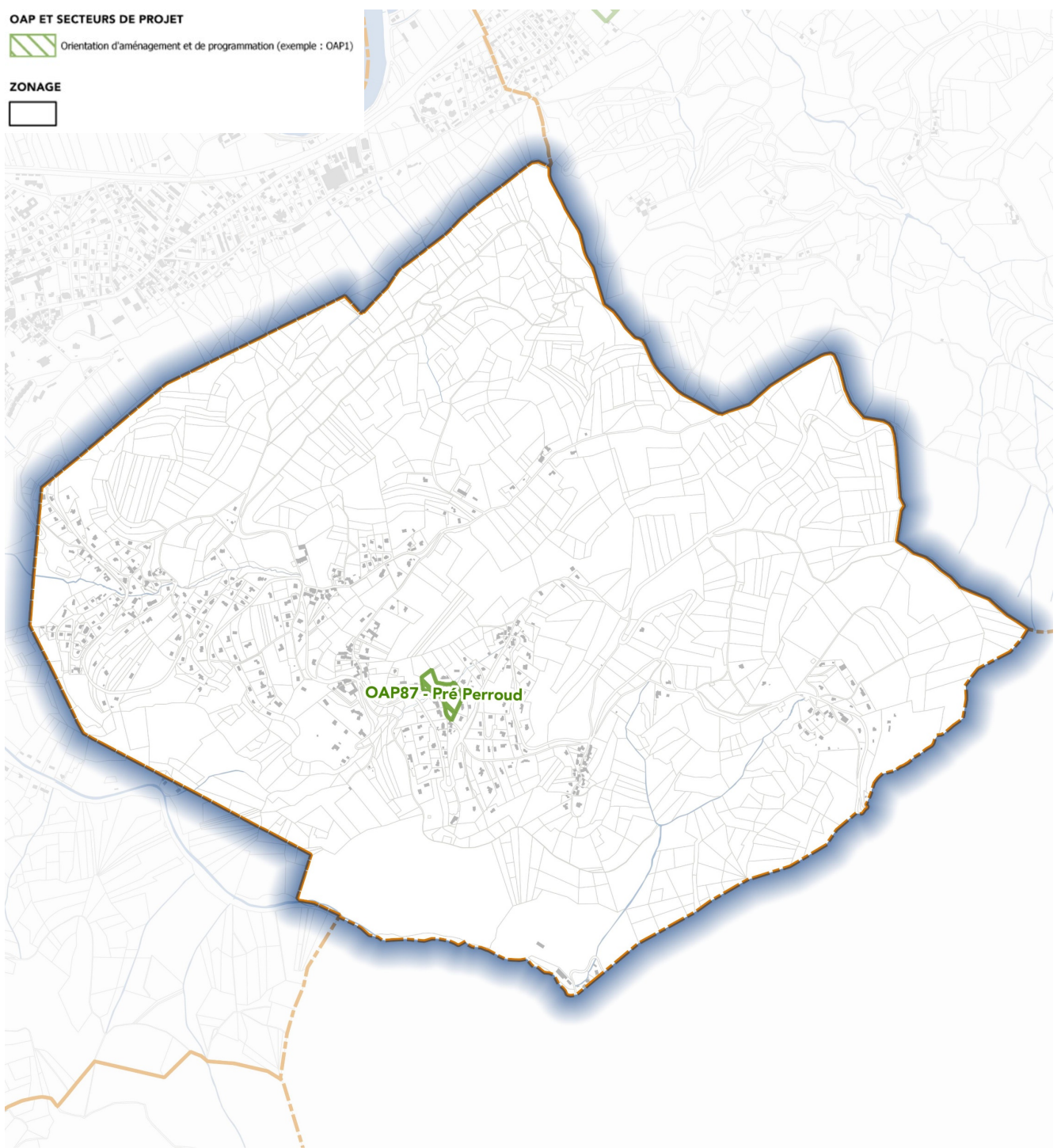
Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	191,8
Zones naturelles	186,5
Zones urbaines	54,8
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

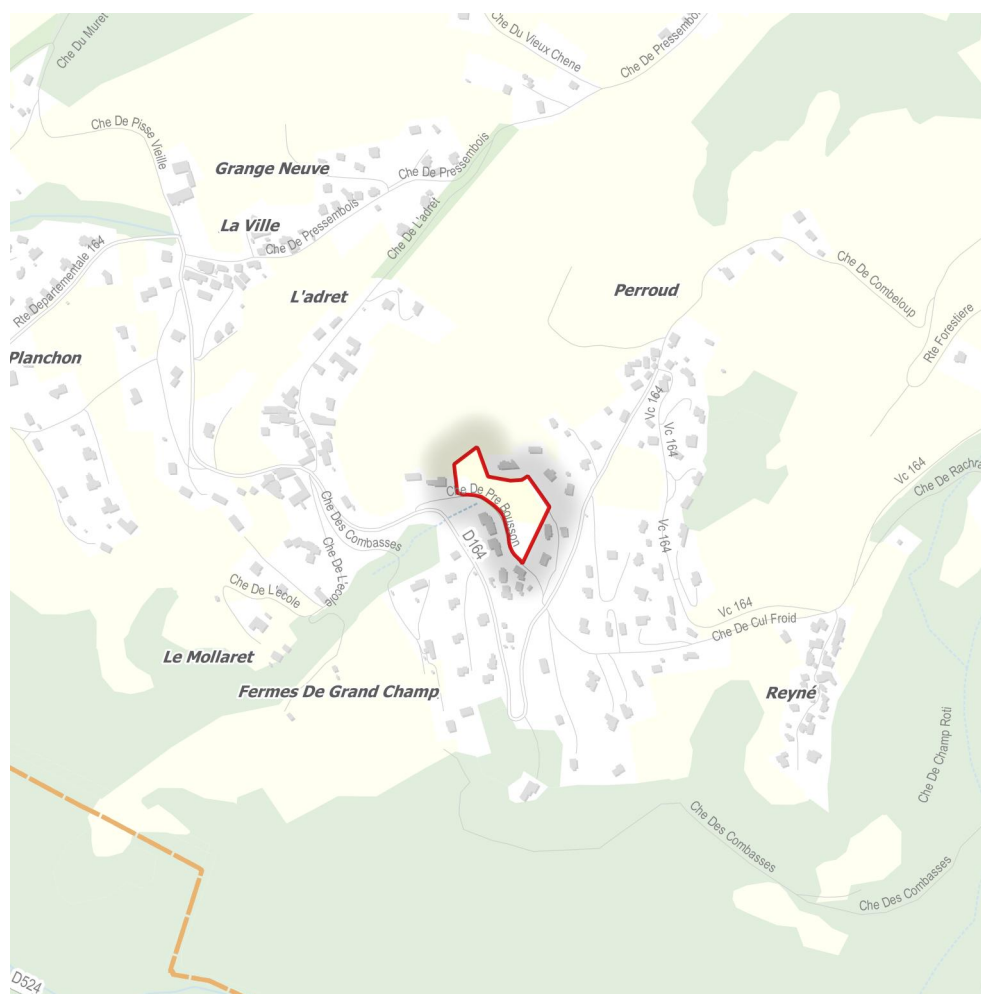


JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°87 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PRÉ PERROUD »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site de Pré Perroud à **proximité immédiate de la D 164**, axe majeur de desserte traversant la commune, se situe à environ 400 mètres de la Mairie et à environ 5 minutes à pied de l'école et de la salle polyvalente. **L'arrêt de transports en commun le plus proche se situe à 200 mètres** du site, donnant accès à la ligne flexo 43 desservant l'agglomération grenobloise. La **situation privilégiée** du site au regard des équipements publics à proximité et de ses infrastructures existantes justifie le développement d'un **programme mixte**, comprenant la **réalisation de logements** et l'**implantation d'un équipement public**, de type maison de retraite ou crèche. Le site s'inscrit dans l'ambiance « montagne pastorale » de l'OAP paysage.

Localisation du site de Pré Perroud à VENON



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 87






ORIENTATIONS

ENVIRONNEMENT ET ELEMENTS NATURELS

-  PERIMETRE DE L'OAP
-  POINT DE VUE OUVERT A PRESERVER
-  TRAME VÉGÉTALE
-  RUISSEAU EXISTANT A VALORISER
-  LISIERE A TRAITER

CONNEXIONS ET MAILLAGE RESEAUX

-  CHEMINEMENT PIETON A CREER OU A VALORISER
-  PRINCIPE D'ACCES VEHICULES
-  PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT

ESPACES COMMUNS

-  ESPACE COMMUN PAYSAGER A CREER
-  JARDINS PARTAGES A CREER

STATIONNEMENT

-  AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGER A CREER

IMPLANTATION DU BATI

-  PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES DANS LA PENTE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
Les Guichards

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation d'espace dans les territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maitriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux

Les orientations de l'OAP Pré Perroud s'inscrivent dans les orientations générales du PADD :

- Préserver la qualité du site et les vues sur le grand paysage
- Créer des espaces communs récréatifs et de rencontre
- Envisager différents modes d'accès à ce secteur de développement, appropriés à la configuration du relief

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix des zones et de leurs délimitation

Plusieurs éléments contextuels de ce site conduisent à une approche spatiale complémentaire aux règles édictées par le règlement écrit et graphique, il s'agit pour l'OAP plus précisément, de définir les principes d'aménagement et d'insertion paysagère des futures constructions afin d'atteindre, in fine, les objectifs d'un développement urbain qualitatif.

- > En cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation le développement pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Règlement
(écrit et graphique)

- Zonage en UD2m permettant des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain existant et d'inscrire le site dans une dynamique de renforcement urbain visant à une consommation économe de l'espace en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Préserver la qualité du site et les vues sur le grand paysage

En promontoire, le chemin de Pré Perroud offre de belles perspectives sur le grand paysage, notamment sur la colline du Mûrier. Malgré une pente significative du terrain, une implantation inappropriée des constructions serait susceptible d'obérer les percées visuelles vers le sud pour certaines constructions existantes, il conviendrait dans cet objectif de maintenir ces vues lointaines pour ces constructions.

- > Dans le cadre du développement urbain du site, il est nécessaire de prendre en considération l'environnement paysager et construit immédiat, visant à préserver les vues qualitatives sur la colline du Mûrier.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Préserver la qualité du site et les vues sur le grand paysage ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → L'implantation des futures constructions, en fonction de leurs hauteurs respectives, devra prendre en compte le fonctionnement d'agrément des bâtiments existants dont notamment certains de leurs ouvrants sont orientés vers le sud, afin de maintenir leurs perspectives visuelles sur le grand paysage. → La voie de desserte et les espaces de stationnements devront être accompagnés de plantations permettant le lien avec un traitement paysager de la lisière du foncier déjà construit, à l'est du terrain. → Le ruisseau et ses abords devront être paysagés en lien avec la création d'un espace commun de détente. → La haie arbustive en bordure du chemin de Pré Bousson devra être requalifiée ou partiellement reconstituée. → Les constructions nouvelles pourront s'étagérer dans la pente en prenant en compte les contraintes techniques relatives aux affouillements et exaucements autorisés en zone de risques naturels « G2a » modérant les modelés de terrains trop importants incompatibles avec la gestion du risque naturel en présence.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les points de vues ouverts à préserver, les principes d'implantation des constructions semi-enterrées dans la pente, les espaces de lisière à traiter, les aires de stationnement paysager à traiter, la trame paysagère existante à requalifier en bordure du chemin de Pré Bousson, le positionnement d'un espace commun paysager à créer en lien avec le ruisseau existant à valoriser
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les fonctions liées aux programmes de développement du site. → En complément le règlement écrit prévoit dans la zone UD2m, une hauteur maximum des constructions fixée à 7 m à l'égout de toiture et 10 au faîtage, un CES maximal de 35%, et qu'au moins 50% de l'unité foncière doit être constituée d'espaces végétalisés dont 35% traitées en pleine terre.

Créer des espaces communs récréatifs et de rencontre

La présence d'un ruisseau obère d'environ 1 200 m² la constructibilité du foncier, marquant la présence d'un risque très fort de crues de torrents et rivières torrentielles. Cependant cet exutoire naturel permettra une gestion adaptée des eaux pluviales en lien avec des espaces étanches de tamponnage des eaux pluviales permettant de réguler les débits, toute infiltration étant inappropriée au regard de la présence d'un aléa moyen de glissement de terrain « G2a » sur l'ensemble du foncier de l'OAP.

- > Dans le cadre du développement urbain du site, il est nécessaire d'indiquer la nécessité de prévoir un espace fonctionnel adapté pour le tamponnage des eaux pluviales, en lien avec la zone de risques de glissement de terrain G2a et de crues torrentielles du ruisseau existant, en articulation avec les perspectives paysagères à préserver.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Créer des espaces communs récréatifs et de rencontre ».

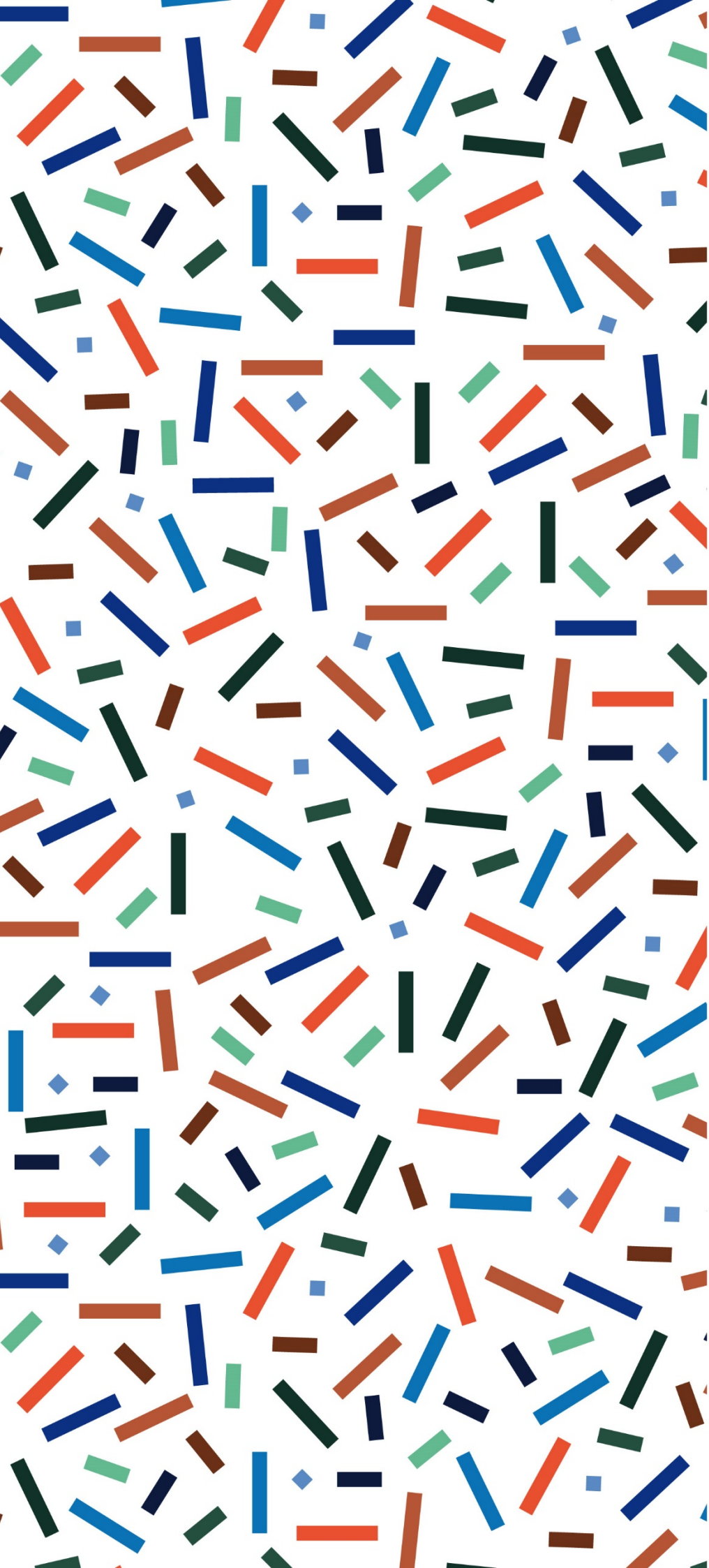
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En lien avec l'exutoire naturel requalifié devront s'organiser des noues de stockage des eaux pluviales, permettant des débits d'écoulement adaptés au réseau récepteur. Ces éléments paysagers seront articulés avec un espace récréatif arboré et un petit parc de stationnement public pouvant être mutualisé avec les futurs logements, desservis par le chemin de Perroud requalifié. → Des jardins partagés seront aménagés au nord du site en articulation avec le futur chemin piéton reliant le centre-village et les espaces fonctionnels de desserte et de service des éventuelles nouvelles constructions. → Prendre en compte les contraintes du site relatives aux risques de ruissellement torrentiel et de glissement de terrain. → Maintenir la végétation en place et la ripisylve du ruisseau existant.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure les aires de stationnement paysager à traiter, le positionnement d'un espace commun paysager à créer en lien avec le ruisseau existant à valoriser, le positionnement des jardins partagés à créer, la trame végétale existante en bordure de ruisseau
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les fonctions liées aux programmes de développement du site. → En complément le règlement écrit prévoit les normes de stationnement. Les plans de prescriptions du PLUi indiquent la présence et la nature des risques naturels en présence et les règlements adaptés pour les constructions concernées, situées en zones de risques.

Envisager différents modes d'accès à ce secteur de développement, appropriés à la configuration du relief

Le site d'une surface de l'ordre de 7 350 m² présente une pente significative de l'ordre de 20% en moyenne avec la présence d'un talus d'environ 2 m de hauteur, le long du chemin de Pré Bousson, à l'amont. Le chemin de Pré Perroud, desservi par le chemin de Pré Bousson, est relativement étroit et permettrait une desserte du foncier en partie haute. Depuis le Chemin de Pré Bousson des accès au site restent possibles mais ceux-ci devront être étudiés avec attention pour une insertion optimale d'une éventuelle nouvelle voirie dans le site.

- > **Dans le cadre du développement urbain du site, il est nécessaire de sensibiliser les concepteurs sur l'impact des voiries nouvelles sur site pentu, et de définir avec le plus d'exhaustivité possible les accès préférentiels potentiels, en fonction de la programmation prévisible, nonobstant la nécessaire mise en œuvre de relevés topographiques précis, indispensables.**
- > **L'OAP expose les conditions préalables et fonctionnelles d'accessibilité, visant à « Envisager différents mode d'accès à ce secteur de développement, approprié à la configuration du relief ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<p>→ <i>En l'absence d'un relevé topographique précis, la présente OAP propose à titre optionnel une desserte du site suivant plusieurs accès potentiels permettant le développement de l'urbanisation, ceux-ci pouvant évoluer en fonction des choix urbains retenus par les concepteurs et les possibilités techniques qui seront approfondies, permettant le cas échéant une insertion optimum dans le site d'une nouvelle voirie de desserte reliant le chemin de Pré Bousson au Chemin de Pré Perroud. Actuellement le site est accessible, en sa partie haute, à partir du chemin de Pré Perroud depuis le chemin de Pré Bousson.</i></p> <p>→ <i>Un chemin de promenade traversant le site devra permettre à terme une liaison piétonne jusqu'au centre-village ; une première tranche devra être réalisée en valorisant le chemin forestier existant allant jusqu'au réservoir d'eau de la commune.</i></p>
	<i>Graphique</i>	<p>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figure les principes d'accès véhicules privilégiés et existants ainsi que le tracé du cheminement piéton à créer ou à valoriser</i></p>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit un Emplacement réservé (ER) pour la réalisation d'une voie d'accès au réservoir.</i></p>



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