



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# OAP SECTORIELLES

VOLUME 4

---





# INTRODUCTION

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir un contenu socle à certains secteurs stratégiques. Les projets d'aménagement ou de restructuration urbaine élaborés sur ces territoires devront être compatibles avec l'OAP sectorielle correspondante. Chaque OAP doit également être en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi et les principes programmatiques définis dans le zonage réglementaire du PLUi.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles s'appliquent sauf dispositions contraires prévues par les OAP thématiques.**

Chaque OAP comporte des éléments de diagnostic concernant l'intégration du secteur d'OAP dans son environnement large, des orientations écrites définissant des invariants structurants (positionnement des accès, liens vers les réseaux de transports collectifs, maillage piétons-cycles, rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...) qui seront appréciés dans un caractère de compatibilité, éventuellement complétées par un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## ▪ Ce qu'est une OAP :

- La détermination d'intentions en matière d'insertion du futur projet dans son environnement au sens large. Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et consistent à :
  - définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur environnementale des sites (respect des continuités écologiques et paysagères, requalification d'entrées de villes, mise en valeur du patrimoine, gestion des risques technologiques et naturels,...),
  - prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur de l'OAP et permettre le renouvellement urbain,
  - assurer le développement des communes en favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture et en permettant la mixité fonctionnelle entre habitat, commerce et économie.
- Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction de la réalisation des équipements structurants nécessaires (réseaux viaires, haute, moyenne et basse tension, assainissement, eau potable, défense incendie...).

## ▪ Ce que n'est pas une OAP :

- Un projet d'aménagement traduit par un plan de composition, un plan des formes urbaines ou un plan masse. L'OAP prépare un projet dont l'élaboration est du ressort d'aménageurs, promoteurs ou constructeurs qui feront appel à des urbanistes, architectes et bureaux d'études pour en établir le contenu programmatique précis (typologie et nombre de logements...) et l'organisation spatiale en fonction de l'ensemble des contraintes et réglementations affectant chaque terrain (contraintes environnementales, constructives...).
- Les orientations d'aménagement et de programmation ne portent donc pas sur la typologie d'habitat (habitat individuel, habitat collectif, groupé ou intermédiaire...) ou d'usage (participatif, individuel, collectif), ni sur les reculs et hauteurs des bâtiments qui relèvent du règlement, ni sur la capacité constructive du terrain, la densité et le nombre de logements et de places de stationnement, qui relèvent de l'application du règlement.

## SOMMAIRE DU VOLUME 4 (SUR 4)

INTRODUCTION	3
<b>28_ LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE</b>	<b>6</b>
OAP71 – LES CHALETS	7
<b>29_ SARCENAS</b>	<b>14</b>
OAP72 - BONNETIERE	15
OAP73 - VILLAGE	21
OAP74 – COL DE PORTE	27
<b>30_ SASSENAGE</b>	<b>34</b>
OAP75 - FALAISE	35
<b>31_ SÉCHILLENNE</b>	<b>42</b>
OAP76 – SECTEUR DES MICHALETS	43
<b>32_ SEYSSINET-PARISSET</b>	<b>50</b>
OAP77 - FAUCONNIÈRE	51
<b>33_ LA TRONCHE</b>	<b>58</b>
OAP78 – LE CADRAN SOLAIRE	59
OAP 98 - CHUGA	66
<b>34_ VARCES-ALLIÈRES-ET-RISSET</b>	<b>74</b>
OAP80 – GIRAUDIÈRE EST	75
OAP81 – BAS DE VARCES	81
<b>35_ VAULNAVEYS-LE-BAS</b>	<b>88</b>
OAP82 - LES REVOLS - AU-DESSUS DE L'ECOLE	89
OAP83 - LES REVOLS - COEUR DE BOURG	95
<b>36_ VAULNAVEYS-LE-HAUT</b>	<b>102</b>
OAP84 – LES PERRIERES	103
OAP85 – LA FONTAINE	108
OAP86 – LE BARGINET - LES PERRERS	113
<b>37_ VENON</b>	<b>120</b>
OAP87 – PRÉ PERROUD	121

## 38\_ VIF

128

OAP88 – VICAT BATEAUX

129

OAP89 – LA GRANGE

135

OAP90 – PASSAGE DE THÔT

141

OAP91 – LA RIVOIRE

147

OAP92 – BOULEVARD DE LA RESISTANCE

153

OAP93 – SOUS LE PRE

159

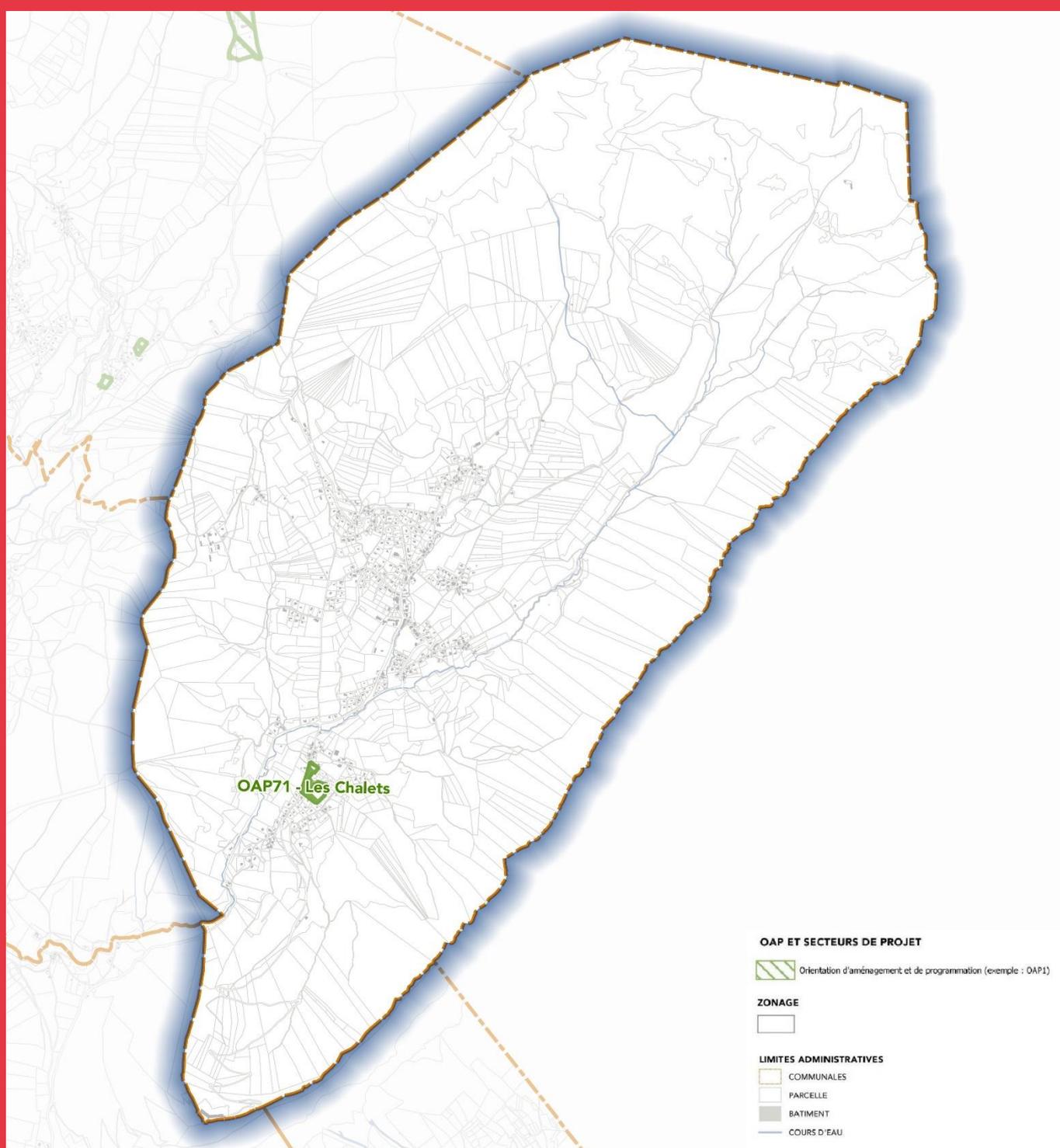
## 39\_ VIZILLE

166

OAP94 – CHEMIN DU MAS

167

# 28 LE SAPPEY-EN- CHARTREUSE

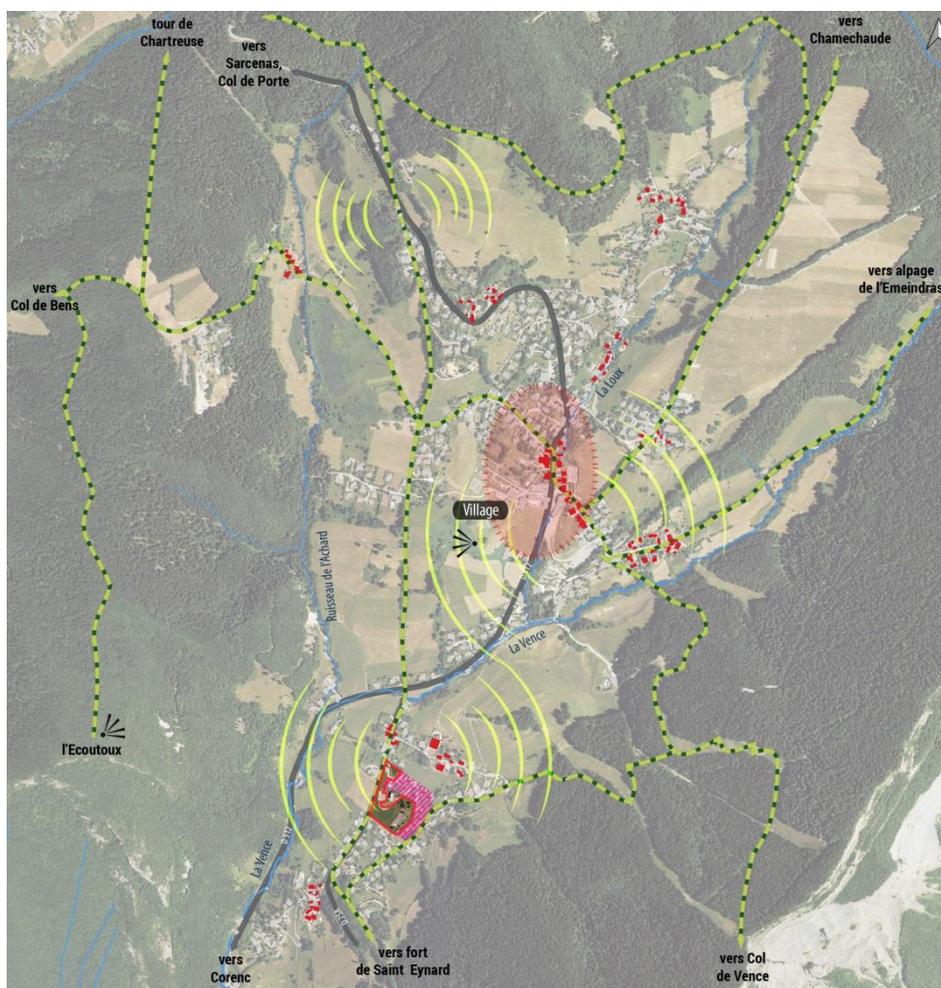


# OAP71 – LES CHALETS

## SITUATION

Le village du Sappey-en-Chartreuse a connu une urbanisation récente qui a généré un phénomène d'étalement urbain le long de ses axes, modifiant la structure historique du village en hameaux. Le site « Les Chalets » se trouve en limite d'espace agricole et naturel, dans le hameau du Gouillat, en entrée sud du village, et en aval d'un ensemble bâti de chalets « Chaloin ».

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (environ 1,45 ha) reposent sur le maintien d'un espace de respiration non bâtie entre les hameaux du Gouillat et de Bordelière, et sur son insertion dans la topographie du terrain et dans l'ensemble architectural cohérent de chalets.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

-  CONTINUITÉ VERTE
-  TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX
-  RUISSEAUX DE MONTAGNE
-  SECTEUR D'OAP

INSÉRÉ DANS UN ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

-  ENSEMBLE ARCHITECTURAL COHÉRENT (LOTISSEMENT CHALETS DE TYPE « CHALOIN »)
- JALONNANT LE MAILLAGE MODÈS DOUX DE LA COMMUNE**
-  CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES

ELEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

-  POINT DE VUE OUVERT
-  CENTRE BOURG
-  AXE VIAIRE STRUCTURANT

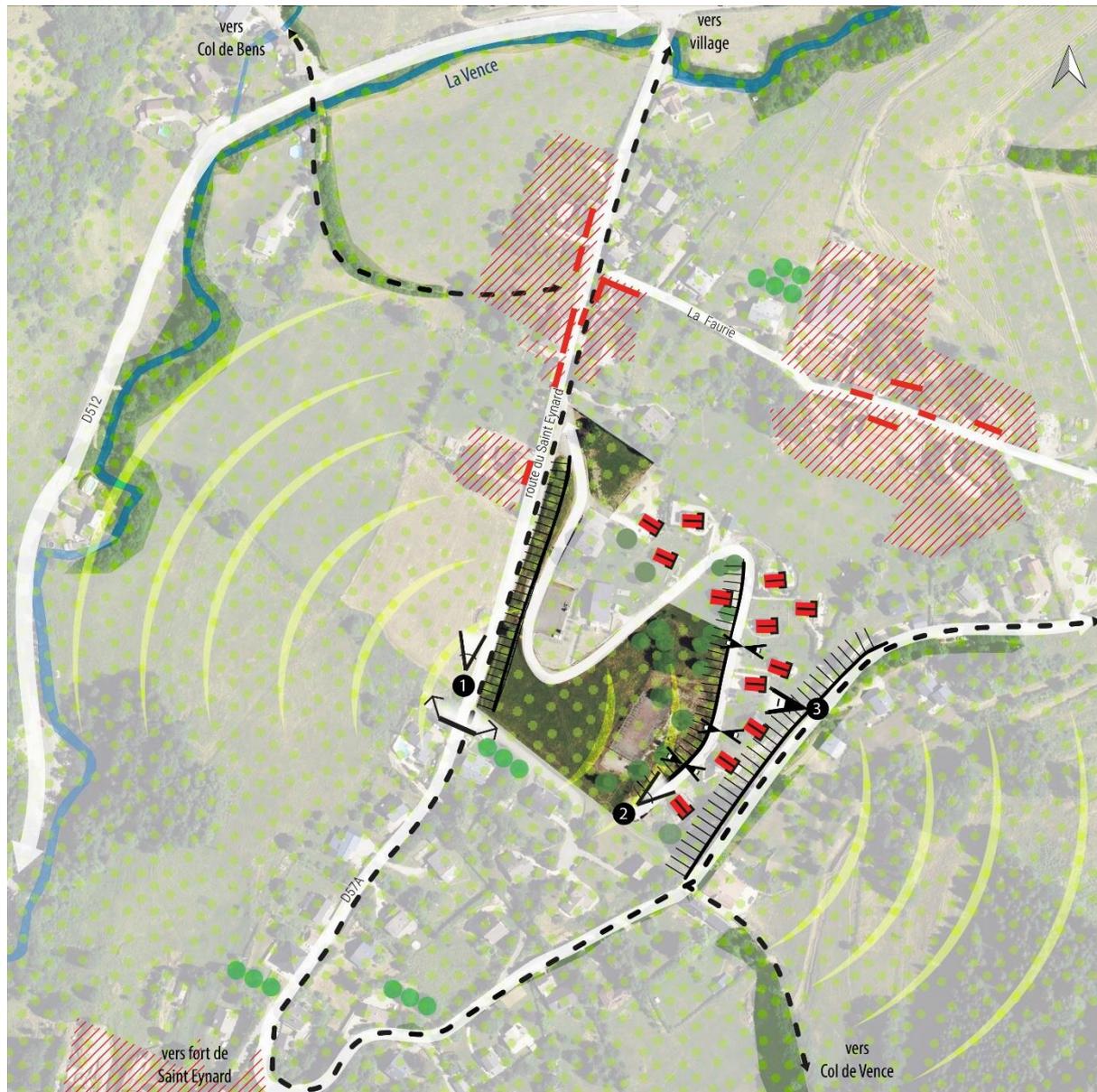
Localisation du site « Les Chalets » au Sappey-en-Chartreuse. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site ouvert, positionné en lisière de hameau, à l'articulation entre espaces agricoles, naturels, bâtis et jardinés**
  - Le site « Les Chalets » s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, composé de ruisseaux, de haies, de chemins creux et de vergers.
  - Positionné à l'entrée du hameau du Gouillat, il s'insère dans un tissu peu dense de maisons implantées sur des parcelles jardinées et forme, dans sa partie ouest, une continuité de vis-à-vis avec les espaces agricoles et naturels qui le bordent.
- **Un site positionné en aval d'un ensemble bâti cohérent de chalets**
  - Le secteur de projet correspond aux anciens espaces libres et communs d'un ancien centre de loisirs composé d'un bâtiment principal, d'un terrain de sport et d'un lotissement de 12 chalets de type « Chaloin » construit sur une prairie ouverte, développée en pente douce entre le chemin de Bordelière en amont et la route du Saint Eynard (D57A) en aval.
  - Cet ensemble bâti témoigne de l'architecture préfabriquée liée à l'essor du tourisme de montagne des années 1960. Son intérêt repose sur sa composition d'ensemble prévoyant la répétition de petits modules aux volumes de bois triangulaires aux arrêtes saillantes, surmontant des socles maçonnés, inscrits dans la pente, orientés et espacés les uns par rapport aux autres de manière à laisser passer des vues sur le grand paysage. Le stationnement des véhicules positionné à l'entrée du secteur libère les abords des constructions et contribue à leur mise en valeur.
  - La perception plongeante sur l'ensemble de chalets depuis le chemin de Bordelière dévoile une cascade de toitures organisées en arc de cercle, et en contreplongée depuis la voie de desserte interne, révèle des plans successifs de constructions jouant avec la pente.
- **Un site bien desservi**
  - Le site est accessible depuis la RD512 par la D57A. Il se trouve à 250 m de l'arrêt de transport en commun « Le Gouillat » desservi par la ligne Grenoble/Sarcenas et à proximité du sentier GR tour de Chartreuse et des départs de promenade du village.
- **Des contraintes physiques**
  - Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain et par un aléa de ruissellement pluvial sur versant.



## ANALYSE DE SITE



### UN SITE OUVERT POSITIONNÉ EN LISIÈRE DE HAMEAU

- CONTINUITÉ VERTE
- OUVERTURE VISUELLE
- AXES PIÉTONS
- TOPOGRAPHIE EN GRADINS

### AUX MOTIFS PAYSAGERS DE BOCAGE MONTAGNARD

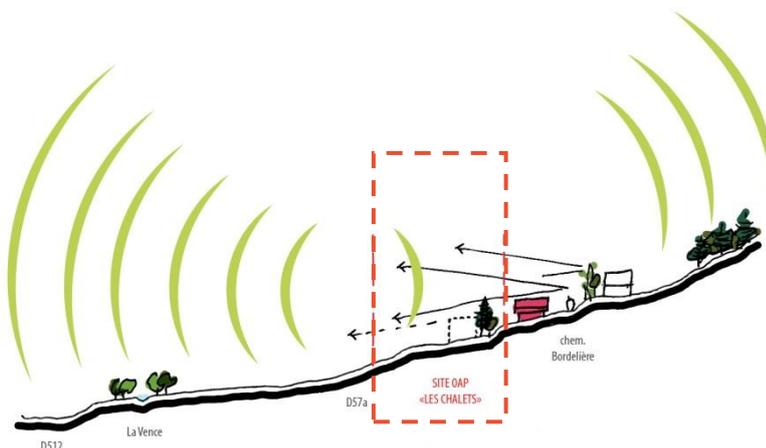
- AMBIANCE PAYSAGÈRE DE MONTAGNE PASTORALE
- NOYAU BÂTI ANCIEN DE HAMEAUX
- ÉLÉMENT BÂTI STRUCTURANT (corps de ferme, bâtisses implantées à l'alignement sur rue)
- HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
- RELIQUATS DE VERGERS
- RUISSEAU DE MONTAGNE ET SA RYPISIVLE

### S'INSCRIVANT DANS UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL COHÉRENT

- LOTISSEMENT DE CHÂLETS DE TYPE «CHALOIN» IMPLANTÉS DANS LA PENTE
- POROSITÉ VISUELLE
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO
- POINT DE VUE SUR L'ENSEMBLE DE CHÂLETS

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Maintenir une continuité verte en bord de route**
  - La continuité agricole non bâtie existante entre les hameaux du Gouillat et de Pillonnieres sera conservée pour rendre lisible la structure urbaine de ces deux hameaux et pour dégager des vues ouvertes sur le grand paysage.
  - La prairie existante en partie basse du terrain sera préservée comme un espace vert commun, constituant une transition entre le secteur de projet et l'espace agricole.
- **Intégrer le projet dans l'ensemble bâti cohérent de chalets et à la topographie naturelle du terrain**
  - Les constructions nouvelles seront regroupées en partie haute du terrain en « une ligne de crête » adossée au talus soutenant la voie de desserte interne du terrain. Ce parti d'implantation de constructions intégrées dans la pente et associées à une haie d'arbres, rappelant les chemins villageois anciens de Chartreuse, garantira l'insertion du projet dans l'ensemble bâti de chalets de type « Chaloin » par la création d'un nouveau sous-ensemble cohérent.
  - Une construction pourra s'implanter en entrée de terrain, à l'extrémité nord, en veillant à préserver des vues depuis la route du Saint Eynard sur les chalets situés en amont à l'arrière-plan.
  - Les vues plongeantes sur les chalets et sur le grand paysage depuis le chemin de Bordelière comme les percées visuelles existantes entre les chalets seront préservées en ménageant des percées visuelles entre les futures constructions.
  - Les constructions nouvelles s'implanteront perpendiculairement à la pente, leurs gabarits seront de largeurs étroites et de hauteurs calculées pour laisser passer des vues au-dessus et entre les bâtiments. Leur architecture sera d'expression contemporaine et privilégiera des volumes simples, surmontés de toitures à deux pans, dont les matériaux et les teintes seront de capacité à se fondre dans le paysage.
  - Afin de préserver la cohérence d'ensemble, le stationnement des véhicules sera positionné en entrée de site, à l'emplacement de l'actuel parking qui pourra être végétalisé et planté d'arbres fruitiers reprenant les motifs de vergers environnants.
  - L'accès aux constructions nouvelles se fera par la voie de desserte interne existante sur le terrain.
- **Favoriser des parcours à moindres dommages et éviter les ruissellements**
  - Le risque faible de glissement de terrain sera pris en compte, cela implique de limiter les mouvements de terre.
  - La plantation d'une strate arbustive parallèlement à la pente associée aux constructions nouvelles permettra d'absorber les écoulements des eaux de ruissellement.
  - Les eaux pluviales seront récupérées par des dispositifs étanches (fossés aériens, canalisations) et dirigées vers des dispositifs de stockage et non d'infiltration (possiblement sous voirie ou aire de stationnement).
- **Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard**
  - La sobriété des aménagements sera recherchée par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et de végétaux évoquant les motifs paysagers de bocage montagnard (haies arbustives, jardins de montagne).



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- CONTINUITÉ VERTE À MAINTENIR
- OUVERTURE VISUELLE À PRÉSERVER
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER
- TOPOGRAPHIE DU SITE EN GRADINS À SOULIGNER
- AIRE DE STATIONNEMENT EXISTANTE À REQUALIFIER PAR UN PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE TYPE VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- RELIEF

### ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES ÉLÉMENTS EXISTANTS ET PATRIMONIAUX DU SITE

- ENSEMBLE DE CHALETS DE TYPE «CHALOÏN» À VALORISER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ASSOCIÉES À FRONDAISON ARBUSTIVE EN «LIGNE DE CRÊTE» À RESPECTER
- TRANSPARENCE VISUELLE À GARANTIR
- POINT DE VUE SUR ENSEMBLE DE CHALETS À PRÉSERVER

### LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

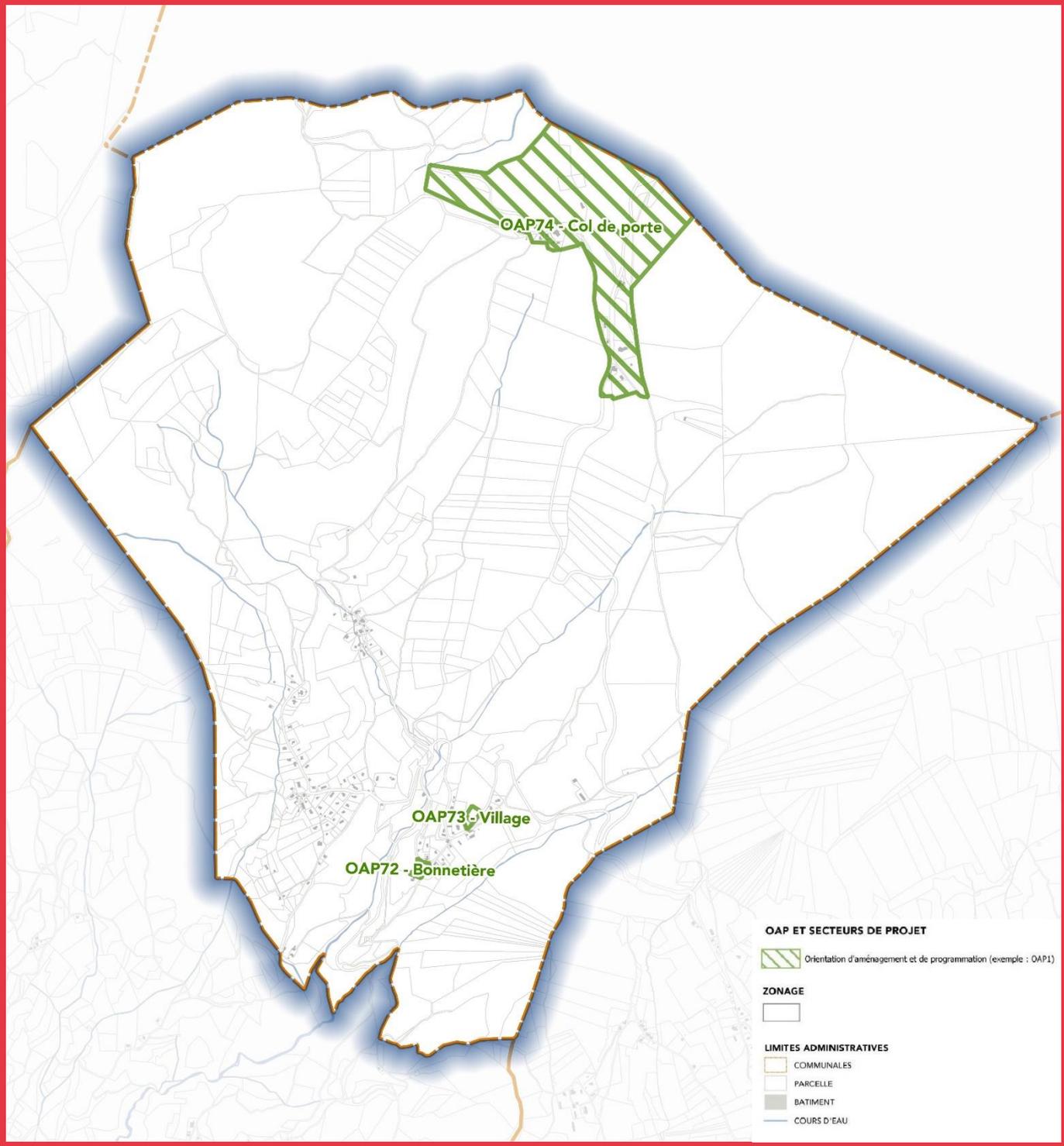
- DESSERTE PAR VOIE INTERNE EXISTANTE
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- AXE VIAIRE ASSOCIÉ À UNE HAIE BOCAGÈRE UTILISÉ COMME ITINÉRAIRE PIÉTON/CYCLES
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD4
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Non



# 29\_SARCENAS



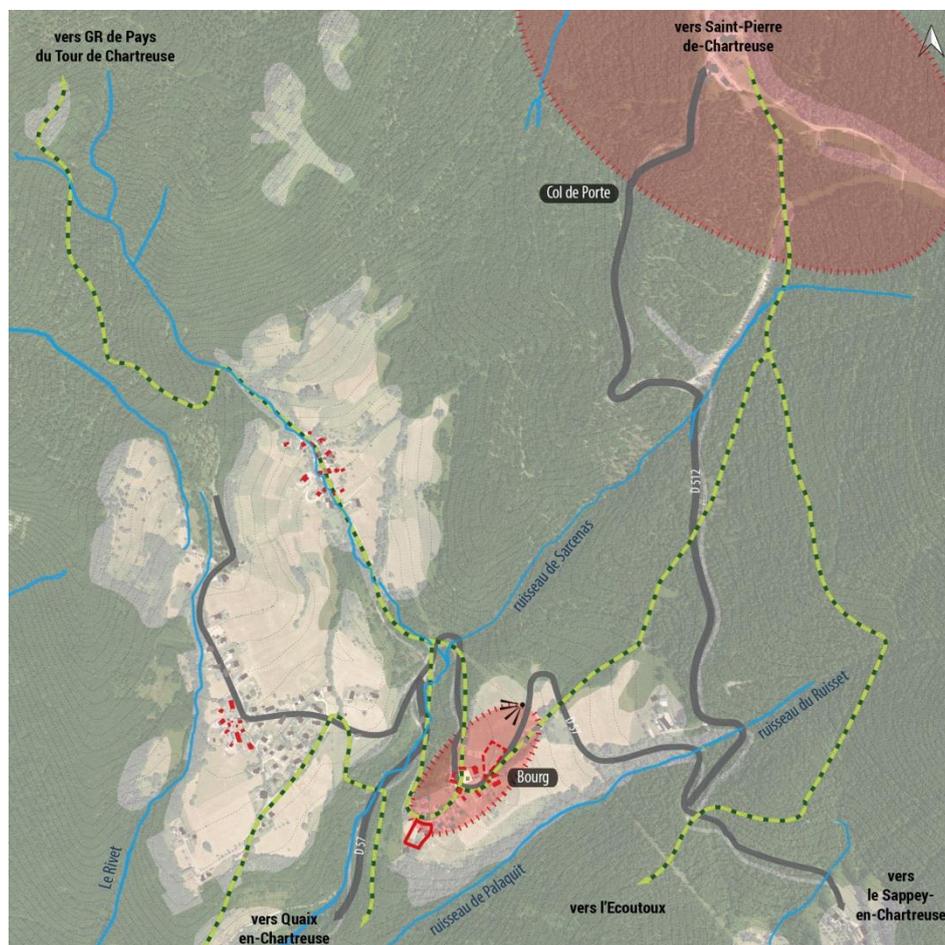
# OAP72 - BONNETIERE

## SITUATION

Le territoire communal de Sarcenas se caractérise par un espace bocager montagnard ouvert et vallonné, composé de ruisseaux, de haies, de chemins creux et de vergers. Le village est structuré en hameaux peu denses, reliés par la route et par de nombreux sentiers.

Le hameau du bourg s'organise dans la pente, en terrasse de part et d'autre de la route.

Le site « Bonnetière » (2 600 m<sup>2</sup>) se trouve en contrebas du bourg, en limite d'espace bâti, naturel et agricole. L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation d'une opération de logement alternative à la maison individuelle qui valorise le patrimoine bâti présent sur le site et qui s'intègre dans le grand paysage.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE BÂTI ET D'ESPACE NATUREL

-  TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX
-  SECTEUR D'OAP «BONNETIÈRE»
-  AUTRES SECTEURS D'OAP

POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU BOURG

-  PÔLE STRUCTURANT
-  PLACE DU VILLAGE
-  AXE VIAIRE STRUCTURANT
-  CONTINUITÉ PIETONS/CYCLES

INSÉRÉ DANS UN ESPACE BOCAGER MONTAGNARD OUVERT

-  POINT DE VUE OUVERT
-  RUISSEAUX DE MONTAGNE
-  ESPACE BOISÉ

Localisation du site « Bonnetière » à Sarcenas. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site aux motifs paysagers de bocage montagnard

- Le site « Bonnetière » réunit les motifs paysagers caractéristiques de l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse.
- Il correspond à une prairie en pente douce, cernée d'une végétation spécifique de clairière, située à proximité de haies d'arbres aux silhouettes structurantes, associées à des chemins supports d'itinéraires de promenades et comprend une grange (répertoriée dans l'inventaire du patrimoine bâti vernaculaire réalisé par la commune), associée à un tilleul centenaire.
- L'implantation de la grange, en retrait par rapport à la route, dégage un espace qualitatif entre le bâti et la rue. Son volume oblong, implanté perpendiculairement à la pente et épousant la topographie, permet une porosité visuelle.

### ▪ Un site confidentiel, positionné en contrebas du village néanmoins en situation de covisibilité

- Le site est peu visible depuis l'axe principal de la commune (D57) car il est implanté dans la partie basse du bourg, en extension de hameau, en lisière d'espace naturel. Par sa position, sur un coteau, il est néanmoins visible depuis le hameau de Guilletière et entretient des rapports de covisibilité avec les espaces naturels de la commune.
- Il offre des vues dégagées sur les sommets de la Pinéa, du Mont Rachais et du Néron.

### ▪ Des contraintes physiques

- Le site est concerné, dans sa partie ouest, par un aléa faible de glissement de terrain.



## ANALYSE DE SITE



### UN SITE INSCRIT DANS UN ESPACE PASTORAL OUVERT

-  AMBIANCE PAYSAGÈRE DE MONTAGNE PASTORALE
-  POINT DE VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
-  RELIEF
-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### AUX MOTIFS PAYSAGERS DE BOCAGE MONTAGNARD

-  GRANGE IMPLANTÉE PERPENDICULAIREMENT DANS LA PENTE
-  ARBRE SIGNAL ISOLÉ
-  POROSITÉ VISUELLE

-  HAIE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
-  CHEMINEMENTS PIÉTONS
-  ESPACE BOISÉ
-  RUISSEAU

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie naturelle du terrain**
  - Les vues sur grand paysage depuis la route seront maintenues de même que les vues existantes depuis les constructions du hameau situées en amont.
  - En limite ouest de terrain, la partie de la prairie laissée libre constituera une transition entre le secteur de projet et la combe boisée du ruisseau de Sarcenas.
- **Organiser le projet autour des éléments patrimoniaux du site**
  - Le bâtiment de la grange et son tilleul remarquable seront conservés. La grange sera réhabilitée avec la possibilité de lui affecter un autre usage (de type activité associative, locaux collaboratifs, etc.) vecteur d'échanges et de rencontres. L'espace de retrait existant entre la route et la grange sera requalifié en placette, contribuant à la mise en valeur de la grange et du tilleul centenaire dans sa fonction d'arbre signal.
  - En partie haute du terrain, les constructions nouvelles s'implanteront à proximité des axes de desserte, en léger recul par rapport à la rue et en accroche sur la placette.
  - En partie basse du terrain, les constructions nouvelles s'implanteront le long du chemin et seront desservies par le haut.
  - L'accès des véhicules aux constructions se fera depuis la placette, accueillant le stationnement associé à l'opération.
- **Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard**
  - Les constructions s'implanteront perpendiculairement aux courbes de niveaux, de manière à s'adapter à la topographie du terrain.
  - L'implantation des constructions entre-elles ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage.
  - La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures et par la nature des matériaux utilisés.
  - Les constructions posséderont des façades à deux pans orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud, situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes, dont l'impact visuel est avéré.
  - La sobriété et le caractère naturel des aménagements extérieurs seront recherchés par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, et de végétaux évoquant les motifs paysagers locaux.
  - Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement, s'ils sont nécessaires, seront les plus doux possibles et pourront accompagner des potagers ou des jardins de montagne.
- **Intégrer le risque de glissement de terrain**
  - La conception du projet est à organiser en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site.
  - Un dispositif adéquat de rejet des eaux usées, pluviales et de drainage devra être envisagé en fonction de la réglementation en vigueur, par le biais d'une noue d'infiltration ou dans le réseau existant.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- A** VUE SUR LE GRAND PAYSAGE À PRÉSERVER
- X** TRANSPARENCE VISUELLE À GARANTIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE À RESPECTER AVEC TOITURE À DEUX PANS ET FAÎTAGE ORIENTÉ PERPENDICULAIREMENT
- CONTINUITÉ PIÉTONNE AVEC SENTIER ASSOCIÉ À HAIE BOGAGÈRE À VALORISER
- POROSITÉS VISUELLES À MAINTENIR

### ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX DU SITE

- GRANGE À VALORISER (VOLUME ET FAÇADES BÂTI ANCIEN À RENOVER)
- TILLEUL A CONSERVER
- PRINCIPE DE PLACETTE ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD3
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique	Oui (grange, tilleul)
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Non

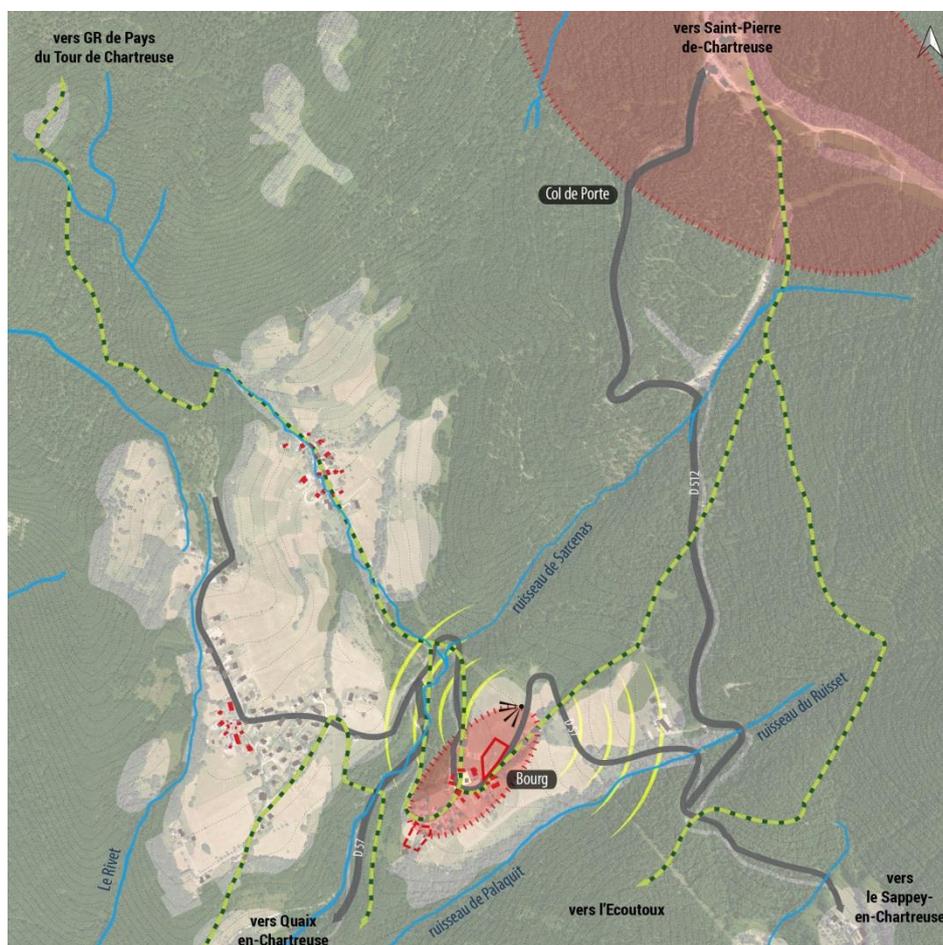
# OAP73 - VILLAGE

## SITUATION

Le territoire communal de Sarcenas s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse.

Le village est structuré en hameaux peu denses reliés par la route et par de nombreux sentiers. Son bourg constitue sa principale polarité, formée autour d'équipements publics.

Le site « le Village » (3 083 m<sup>2</sup>) est positionné en extension de bourg, en bordure de D57. L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur repose sur le confortement du chef-lieu par une opération phare de logements marquant l'entrée du village, dont l'architecture s'intègre dans la pente et dans le grand paysage.



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE AGRICOLE ET D'ESPACE BÂTI

- CONTINUITÉ VERTE
- TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX
- SECTEUR D'OAP «LE VILLAGE»
- AUTRES SECTEURS D'OAP

POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU BOURG

- PÔLE STRUCTURANT
- PLACE DU VILLAGE
- AXE VIAIRE STRUCTURANT
- CONTINUITÉ PIETONS/CYCLES

INSÉRÉ DANS UN ESPACE BOCAGER MONTAGNARD OUVERT

- POINT DE VUE OUVERT
- RUISSEAUX DE MONTAGNE
- ESPACE BOISÉ

Localisation du site « le Village » à Sarcenas. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site positionné à l'articulation entre espaces agricoles, bâtis et jardinés

- Le site « le Village » s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, comportant une végétation spécifique de clairière et des haies d'arbres aux silhouettes structurantes associées à des chemins creux et à des cours d'eau vive.
- Positionné en lisière d'espace agricole, le site forme une continuité de vis-à-vis avec l'espace agricole qui le borde, créant une impression d'ouverture visuelle depuis la route belvédère qui le surplombe.

### ▪ Un site positionné à l'entrée du bourg, bénéficiant d'une forte visibilité

- Le secteur de projet correspond à une prairie en pente douce située en amont du bourg, bordée à l'est par la D57. Il offre des vues panoramiques sur les sommets de Chamechaude, de la Pinéa, sur le massif du Vercors et sur le bourg et entretient un rapport de co-visibilité avec ces espaces naturels.
- Le bourg est organisé en terrasses de part et d'autre de la route. Son tissu bâti peu dense est constitué de maisons implantées sur des parcelles jardinées. Le centre se caractérise par la présence de motifs architecturaux vernaculaires (granges et bâtisses), aux volumes oblongs, implantés perpendiculairement à la pente, épousant la topographie. Cette implantation du bâti permet une porosité visuelle entre les bâtiments, et offre des cadrages sur le grand paysage.

### ▪ Un site en conforment de centralité, localisé à proximité des équipements de la commune

- Le site jouxte le pôle de vie du chef-lieu qui regroupe plusieurs équipements (mairie, église, salle communale) et pour lequel un projet d'aménagement de l'espace public et d'un espace de stationnement est à venir.

### ▪ Un site bien desservi

- Le site est accessible depuis la D57. Il se trouve à 60 m de l'arrêt de transport en commun « le Village », desservi par la ligne Grenoble/ Sarcenas et se trouve à proximité des sentiers de randonnée de Chartreuse.



## ANALYSE DU SITE



### UN SITE INSCRIT DANS UN ESPACE OUVERT OFFRANT DES VUES

- AMBIANCE PAYSAGÈRE DE MONTAGNE PASTORALE
- CONTINUITÉ VERTE AGRICOLE
- POINT DE VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
- OUVERTURE VISUELLE

### POSITIONNÉ EN ENTRÉE DE VILLAGE ET EN LISIÈRE DE HAMEAU

- BÂTI ANCIEN IMPLANTÉ DANS LA PENTE
- POROSITÉ VISUELLE
- PLACE DU VILLAGE, BELVEDÈRE

### AUX MOTIFS PAYSAGERS DE BOCAGE MONTAGNARD

- HAIE BOCAGÈRE ARBUSTIVE STRUCTURANTE
- ESPACE BOISÉ
- JARDINS POTAGERS DE MONTAGNE
- RUISSEAU

- CHEMINEMENTS PIÉTONS
- RELIEF
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Appuyer le projet sur une trame éco-paysagère articulant espace agricole et espace bâti

- La continuité agricole en amont du bourg est à préserver, de manière à mettre en valeur le point de vue qu'elle offre depuis la RD57 sur le bourg.
- La trame éco-paysagère caractéristique du hameau est à prolonger jusqu'au cœur du projet par le maintien d'une forte présence du végétal et d'une ambiance jardinée sur le site.

### ▪ Intégrer le projet dans la structure du bourg

- Les constructions nouvelles se regrouperont en partie basse du terrain, dans la continuité du tissu bâti existant du bourg.
- Les vues existantes depuis le site et depuis la route entre les éléments bâtis du hameau seront préservées.
- Les constructions s'implanteront en léger recul par rapport à la rue, et perpendiculairement à la pente, de façon à ménager des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage.
- L'accès des véhicules aux constructions depuis la route se fera par une courée accessible depuis la partie basse du terrain. Cette courée accueillera un espace de stationnement aménagé, pouvant être utilisé comme un espace commun partagé ou une aire de jeux en journée.
- Le site sera relié aux équipements du bourg et au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de chartreuse.
- Un accès piéton au potager privé sera maintenu en limite ouest du site.

### ▪ Marquer l'entrée du village avec une opération architecturale « phare »

- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures et par la nature des matériaux utilisés.
- Les toitures seront traitées comme des cinquièmes façades.
- Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes, et dont l'impact visuel est avéré.
- Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié pourra être proposée.

### ▪ Composer avec les motifs paysagers de bocage montagnard

- La sobriété et le caractère naturel des aménagements extérieurs seront recherchés par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, et de végétaux évoquant les motifs paysagers de bocage montagnard.
- Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement seront les plus doux possibles et pourront accompagner des potagers ou des jardins de montagne.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### INSCRIRE LE PROJET DANS LA STRUCTURE DU HAMEAU DU BOURG

- CONTINUITÉ VERTE EXISTANTE À PRÉSERVER
- OUVERTURE VISUELLE À PRÉSERVER
- VUE SUR LE GRAND PAYSAGE À PRÉSERVER
- PERCÉES VISUELLES À MAINTENIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE À OBSERVER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE AVEC SENTIER ASSOCIÉ À HAIE BOCAGÈRE À VALORISER
- PROJET DE REQUALIFICATION D'ESPACE PUBLIC

### COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- PRINCIPE DE TRAME ÉCO-PAYSAGÈRE À CRÉER
- JARDIN DE MONTAGNE À CRÉER
- JARDIN POTAGER DE MONTAGNE EXISTANT À CONSERVER
- PRINCIPE DE COURÉE À CRÉER ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER

### LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	<del>Oui</del> Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Non

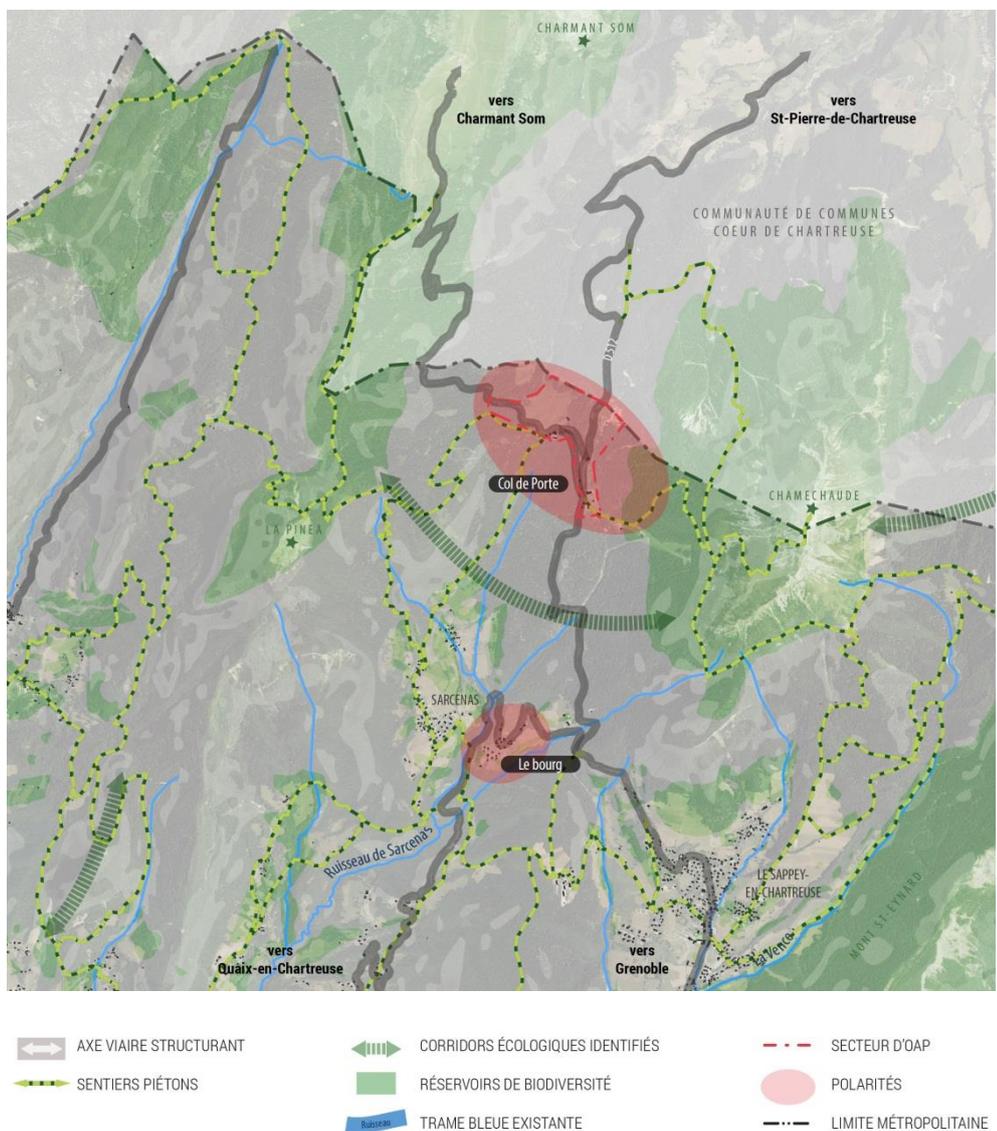
# OAP74 – COL DE PORTE

## SITUATION

La commune de Sarcenas est structurée en hameaux peu denses reliés par la RD57 et par de nombreux sentiers. Le village compte deux polarités, le Col de Porte et le bourg, constituées autour d'équipements touristiques et d'équipements publics.

Situé en amont de la commune et traversé par la D512, le secteur de projet « Col de Porte » est un site emblématique de la Métropole de par sa situation géographique de porte d'accès au massif de la Chartreuse. Situé au pied de trois sommets qui composent un grand paysage exceptionnel, ce site est marqué par des activités traditionnelles encore très présentes et une forte fréquentation pour des activités de loisir et de tourisme.

L'enjeu de l'aménagement de ce site, partagé entre, d'une part les communes métropolitaines de Sarcenas et du Sappey-en-Chartreuse, et d'autre part la commune de Saint-Pierre de Chartreuse appartenant à la communauté de communes Cœur de Chartreuse, repose sur l'amélioration de l'accueil des visiteurs tout en valorisant son patrimoine naturel et ses potentialités économiques et touristiques.



Localisation du site « Col de Porte » à Sarcenas. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site emblématique

- Positionné en bordure sud-est du massif de la Chartreuse, le Col de Porte met en relation les bassins grenoblois et du cœur de Chartreuse et constitue l'une des principales portes d'accès au massif depuis Grenoble.
- Le site du « Col de Porte » s'inscrit dans l'ambiance paysagère de versants boisés montagnards de Chartreuse, caractérisée par la prédominance d'une forêt dense et de clairières avec des vues dégagées sur un grand paysage de falaises calcaires, dominé par 3 sommets : Chamechaude (point culminant du massif de la Chartreuse), la Pinéa et le Charmant Som.
- Le secteur du « Col de Porte » est inclus dans le périmètre du territoire forestier « Grande Chartreuse » labellisé « forêt d'exception » par l'ONF en 2015. À ce titre les espaces forestiers du Col de Porte constituent un levier du développement économique local, dont la mise en valeur conjointe avec ses territoires environnants présente notamment des enjeux paysagers particulièrement importants.

### ▪ Trois entités paysagères

- Le site du Col de Porte est composé de trois entités paysagères bien distinctes constituées de trois clairières situées en bordure de route, bordées d'un écran boisé très dense et accueillant des pâturages ouvrant sur le grand paysage.
- Le Col : traversé par la RD57, c'est le point physique et symbolique de basculement d'un versant à l'autre bénéficiant d'une large vue sur Chamechaude, point de repère dominant les alpages et les départs de randonnées. Les constructions (habitations, restaurants, bâtiments d'accueil touristique et de loisir), situées de part et d'autre de la route, sont récentes, hétéroclites et parfois vétustes. Départ de nombreux itinéraires de randonnée, le Col est également le point de passage du GR de Pays du Tour de Chartreuse qui empreinte à cet endroit le chemin Saint-Bruno, pèlerinage de Grenoble au monastère de la Grande Chartreuse.
- La Prairie : bordée par la route menant à l'oratoire d'Orgeval et aux alpages du Charmant Som, elle est constituée d'un vaste espace ouvert en pente descendante avec de larges échappées visuelles sur les sommets du Charmant Som et du Grand Som. Support d'activités de ski alpin l'hiver et départ de randonnées, le secteur accueille des constructions récentes très hétérogènes et peu intégrées ainsi qu'une station Météo-France.
- Le Pré de la Féia : situé en contrebas du Col en direction de Saint-Pierre de Chartreuse, il présente un espace ouvert relativement plat traversé par le GR de Pays. Il est composé d'une zone humide et d'une partie récemment aménagée pour les activités de ski nordique avec un stade de biathlon et une piste de ski-roue.

### ▪ Un site très attractif mais menacé

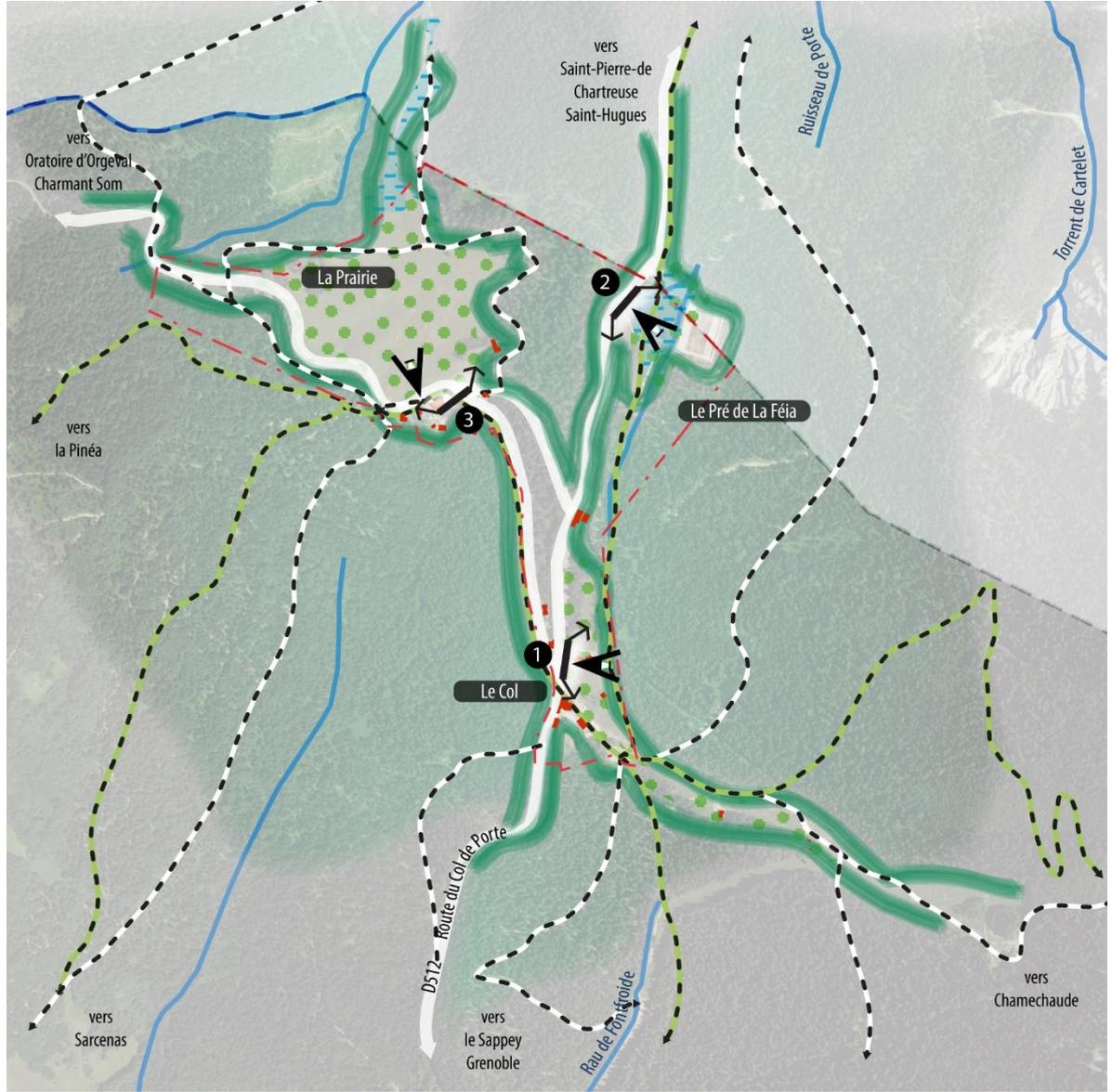
- De nombreuses activités cohabitent sur le site en toutes saisons (activités traditionnelles pastorales, agricoles et forestières ; activités de loisir, tourisme, accueil pédagogique ; observations scientifiques) de façon parfois désordonnée pouvant générer des conflits d'usage.
- Le stationnement est très présent mais souvent anarchique et peu délimité, et les circulations sont difficiles entre les 3 pôles.
- Il n'existe pas de cheminement piéton sécurisé et agréable, ce qui rend difficiles et inconfortables les déplacements à pieds entre les 3 pôles.
- Le site est desservi par la ligne de bus Flexo 62 Grenoble/Sarcenas avec un arrêt au Col.
- Les vues sont quelquefois perturbées par des installations récentes, notamment au Col.
- Le Col et la Prairie sont préservés des risques ou concernés par des aléas de glissement de terrain (G1) sur leur partie centrale et sont bordés au sud et à l'est par des aléas de glissement de terrain moyens à très forts (G2 à G4). Des aléas torrentiels faibles à très forts (T1 et T4) affectent le Pré de la Féia, associés au talweg issu des contreforts de Chamechaude et au ruisseau alimentant la zone humide.



1

2

3



- |  |                                |  |                    |  |                        |
|--|--------------------------------|--|--------------------|--|------------------------|
|  | LISIÈRE BOISÉE                 |  | TRAME BLEUE        |  | BÂTI                   |
|  | OUVERTURE VISUELLE             |  | ZONE HUMIDE        |  | LIMITE MÉTROPOLITAINE  |
|  | VUE SUR LE GRAND PAYSAGE       |  | AMBIANCE PASTORALE |  | PÉRIMÈTRE D'OAP        |
|  | SENTIERS BALISÉS ET ENTRETENUS |  |                    |  | AXE VIAIRE STRUCTURANT |
|  | AUTRES SENTIERS                |  |                    |  |                        |

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Valoriser un site emblématique pour la Métropole

- Les vues sur le grand paysage sont à mettre en valeur et les ouvertures sur les clairières sont à préserver.
- La structure écologique du site, son caractère naturel et montagnard sont à conserver.
- Les 3 pôles touristiques et de loisirs sont à conforter et développer à partir de leurs spécificités :
  - Le Col : site principal d'accueil à organiser, à sécuriser et à mettre en scène en lien avec le projet d'aménagement de la maison de la montagne.
  - La Prairie : une activité de ski alpin l'hiver à maintenir, des départs de randonnée (pédestre, ski nordique, ski de randonnée) et un accès routier au Charmant Som l'été à structurer.
  - Le Pré de La Féia : une activité de ski nordique à développer autour du stade de biathlon et de la piste de ski-roue existants tout en préservant les richesses naturelles de la zone humide.

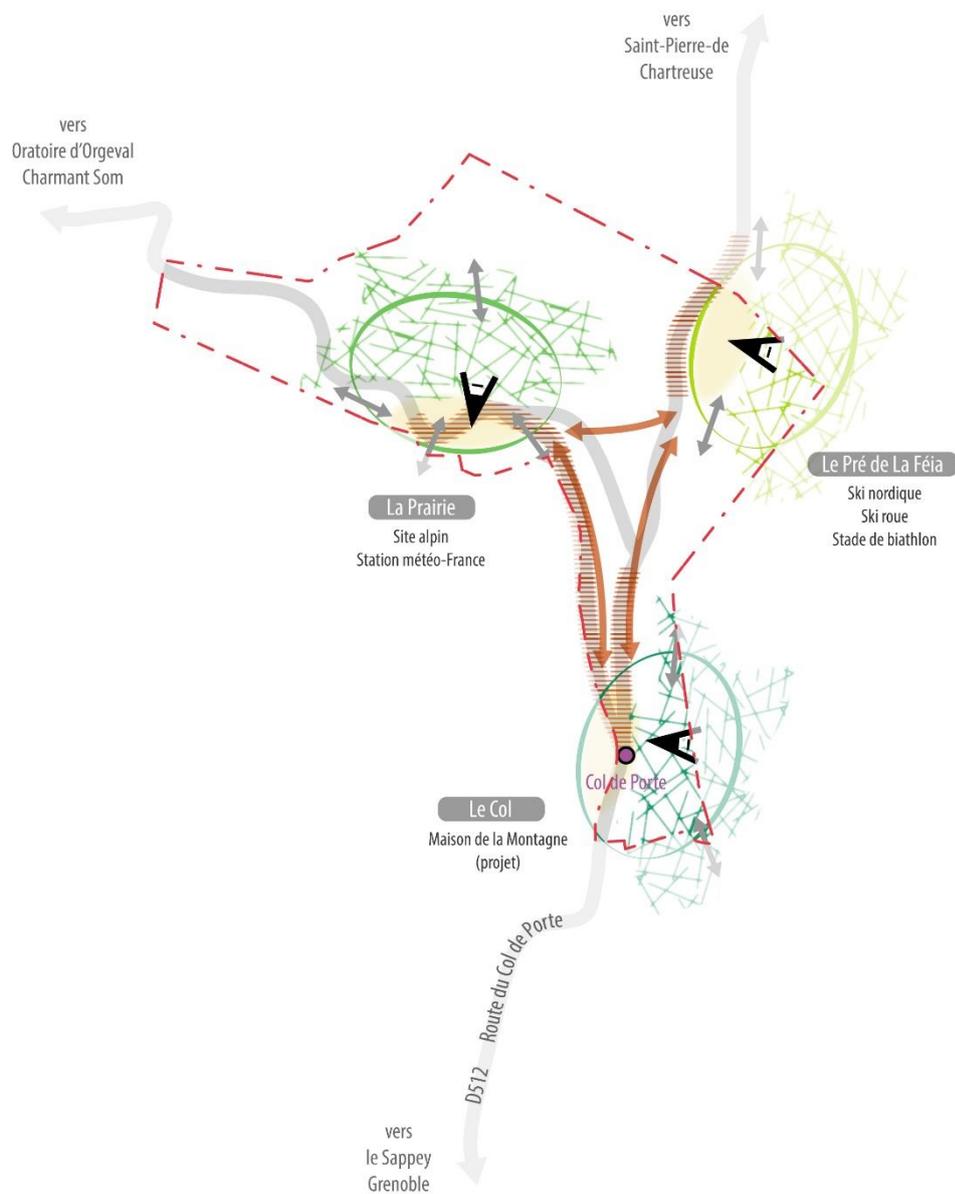
### ▪ Favoriser le maintien des activités traditionnelles et le développement d'activités 4 saisons

- Le renouvellement et la réhabilitation des constructions existantes et leur intégration dans un paysage exceptionnel seront à favoriser.
- L'implantation des constructions se fera perpendiculairement à la pente et ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage.
- L'intégration des équipements sportifs et de loisirs visera à limiter les impacts sur le milieu naturel.
- Les circulations entre les 3 pôles seront à améliorer.
- Les zones de stationnement seront restructurées tout en préservant les accès pour l'exploitation forestière et agricole (accès aux pistes, pâturages et alpages, chargeoirs bois).
- Les cheminements doux et l'accès aux chemins de randonnée seront à aménager.

### ▪ Accompagner la transformation qualitative du site en composant avec les motifs paysagers montagnards

- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures et des toitures, l'emploi de matériaux naturels et rustiques.
- Les toitures seront traitées comme des cinquièmes façades : lignes épurées, toits à deux pans notamment.
- La sobriété des aménagements sera recherchée pour retrouver un vocabulaire montagnard : emploi de matériaux rustiques pour clôtures, végétaux évoquant les motifs paysagers (haies bocagères, jardins de montagne...).
- Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement seront les plus doux possibles.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



**CLAIRIÈRES À PRÉSERVER**  
Organisation de l'accueil 4 saisons  
Intégration des équipements



**OUVERTURES VISUELLES À VALORISER**  
Préservation des vues sur le Grand Paysage



**COMPOSITION QUALITATIVE DES AMÉNAGEMENTS**  
Réhabilitation des constructions existantes



**DÉPARTS DE SENTIERS ET CHEMINEMENTS DOUX À AMÉNAGER**



**LIENS ENTRE PÔLES À FACILITER**



**STATIONNEMENT À STRUCTURER**



**ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN**



**AXE VIAIRE STRUCTURANT**



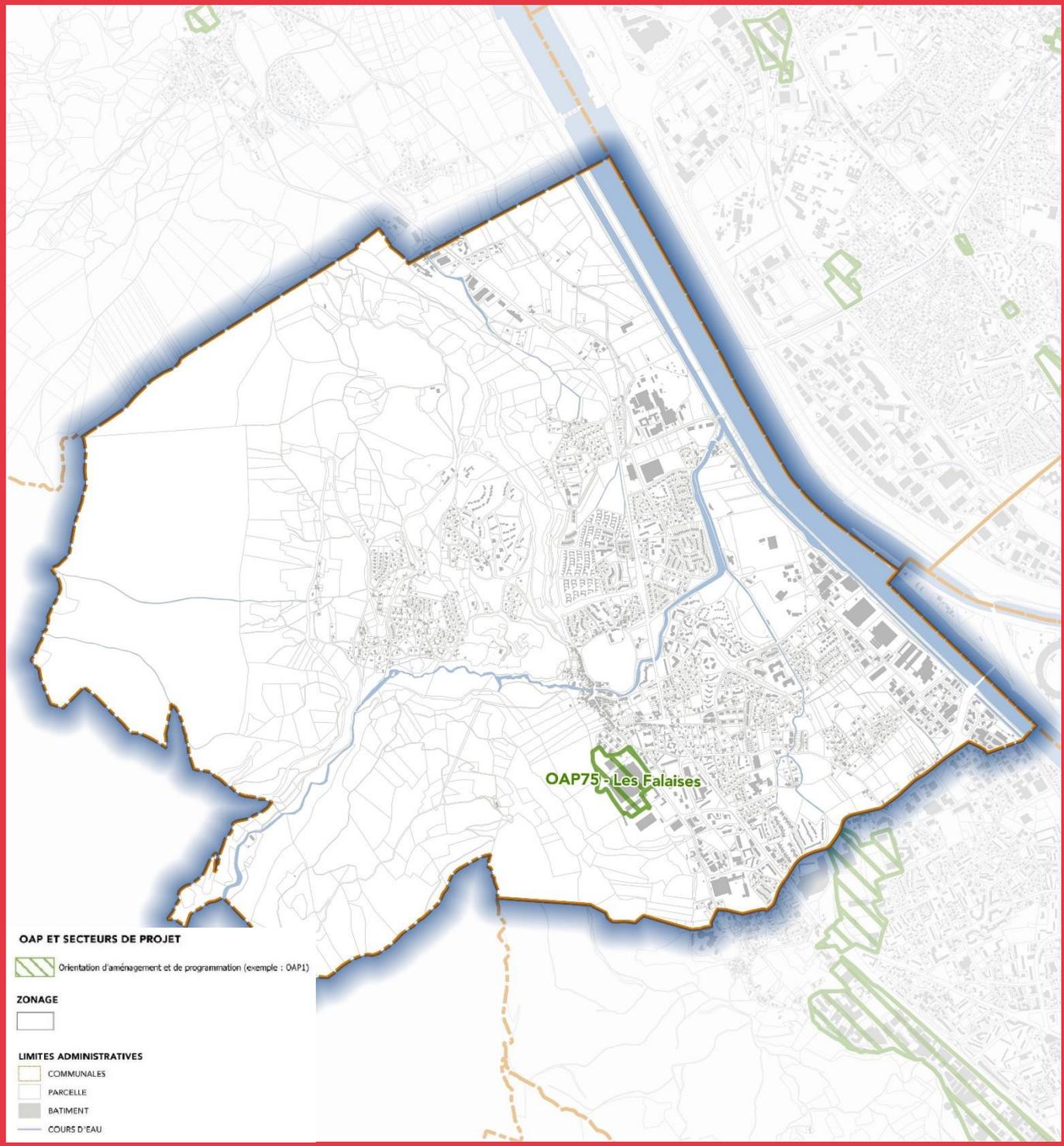
**PÉRIMÈTRE D'OAP**

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	N, Nk, Ak
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » / Ambiance « Versant boisé »
Atlas des emplacements réservés	Oui (chargeoirs bois)



# 30\_SASSENAGE



# OAP75 - FALAISE

## SITUATION

Le site de Falaise se situe au sein de l'enveloppe urbaine, à 200 mètres au Sud du centre-Bourg de Sassenage, au pied des contreforts du massif du Vercors.

Il s'agit d'un site en renouvellement urbain : Antérieurement occupé par des activités économiques dont une partie est aujourd'hui délocalisée, le tènement est désormais amené à muter progressivement vers une zone urbaine à caractère résidentiel. Ce projet s'inscrit dans une stratégie territoriale encourageant le renouvellement d'un secteur non impacté par le risque d'inondation. Le site appartient à l'ambiance paysagère « piémont » de l'unité paysagère « Vallée de l'Isère aval » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité ».



Localisation du site « Falaise » à Sassenage. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Localisation et desserte

- Le site est identifié dans la polarité Nord-Ouest métropolitaine en tant que futur secteur d'habitat structurant, de par sa superficie (plus de 7 ha au total) et ses capacités de desserte viaire adaptées au projet (continuité des voies par un chaînage entre l'avenue de la falaise, l'avenue des Buisnière et l'ancienne route départementale 1532).

### ▪ Environnement urbain :

- Le site de Falaise s'inscrit dans le cœur urbain dense de Sassenage : le tissu bâti environnant est constitué principalement d'immeubles collectifs le long de l'avenue de la Falaise, à l'Est, et d'habitat groupé sur la rue du Pré du Bourg, au Nord.
- Le tènement se situe à une centaine de mètres du pôle commercial de proximité des Glériates et de la centralité historique du centre-Bourg, regroupant divers services, commerces de proximité et équipements collectifs.

### ▪ Paysage et patrimoine végétal

- Situé en frange Ouest de l'enveloppe urbanisée, le tènement constitue un espace d'interface entre l'entité paysagère des contreforts boisés du massif du Vercors et l'entité paysagère du piémont urbanisé.
- Le tènement est surplombé par la falaise de Sassenage. Il est bordé sur sa frange Ouest par la forêt qui recouvre le pied de falaise, et sur sa frange Est par un alignement d'arbres qui le sépare de l'avenue de Falaise.

### ▪ Risques naturels

- Le site est identifié au porter à connaissance du Préfet de l'Isère en date du 8 avril 2016 au titre d'un aléa faible de chute de pierre sur les 2/3 du terrain, et au titre d'un aléa fort de chute de pierres sur la partie boisée située la plus à l'Ouest. Un merlon de protection est implanté à l'Ouest de site.

### ▪ Occupation du site

- La partie Sud du site représentant 5,6 ha était occupée par une entreprise de logistique (GLD) aujourd'hui délocalisée. La partie Nord, représentant 1,8 ha, est actuellement occupée par l'entreprise de transport Faure Vercors. Dans une logique de cohérence urbaine, l'intégralité du site est amenée être renouvelé. Son aménagement pourra en revanche être réalisé selon deux phases indépendantes, afin de tenir compte de la temporalité de mutation des entreprises.

# ANALYSE DE SITE



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

 FALAISE BOISÉE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

 LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

vers Grenoble



PRINCIPALES DIRECTIONS

AXE STRUCTURANT PRINCIPAL



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Accompagner la mutation d'un vaste secteur urbain, et renforcer l'offre diversifiée en logement**
  - Permettre l'aménagement à vocation résidentielle des parties Nord et Sud du tènement de manière indépendante, tout en préservant la cohérence d'ensemble dans les partis d'aménagement.
  - Privilégier des formes denses et diversifiées d'habitat, de l'intermédiaire au collectif.
  - Intégrer des éléments de mixité sociale dans la production d'habitat.
  
- **Garantir l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu urbain constitué**
  - Dans la mesure du possible, et sous réserve de l'absence de contraintes techniques, les axes principaux des constructions situées le long de l'avenue de la Falaise seront implantés préférentiellement en biais ou perpendiculairement par rapport à cette voirie.
  - Garantir trois accès au site (véhicule et piéton) depuis l'avenue de la Falaise, dont un à créer à la jonction entre les parties Nord et Sud. Plusieurs voies secondaires seront créées pour assurer la desserte interne de l'opération et l'accès aux stationnements.
  - Intégrer un épannelage des hauteurs des constructions : les hauteurs les plus importantes sont prévues en bord de falaise sur le tènement Sud, et en limite avec le tènement Nord.
  - Maintenir un accès technique depuis le site vers le merlon de protection situé au pied de la falaise pour permettre sa gestion.
  
- **Développer la qualité résidentielle du site en protégeant les éléments de patrimoine existants et en intégrant de nouveaux aménagements paysagers**
  - Les bâtiments seront implantés de manière à dégager, en partie Sud du site, un espace vert central en pleine terre.
  - Un axe de cheminement pour les modes doux sera prévu en diagonal du site, il sera paysagé et également destiné à la gestion des eaux pluviales.
  - Les espaces entre bâtiments bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, afin de constituer des percées vertes en continuité de l'espace vert central, et de dégager des transparences visuelles au cœur du projet.
  - Des espaces verts seront également aménagés en frange Ouest du site, de manière à créer un espace de transition avec le versant boisé de la falaise.
  - Les alignements d'arbre existants le long de l'avenue de la Falaise et en limite entre la partie Nord et la partie Sud du site devront être protégés dans leur globalité. De nouveaux arbres seront plantés au sein même de l'opération.
  - Le stationnement sera localisé de manière préférentielle sur les franges du site, ou en jonction entre la partie Nord et la partie Sud.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- - - SEPARATION SECTEUR NORD/SUD
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À RÉQUALIFIER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS POUR LA GESTION DU MERLON
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- TRAME ARBOREE À CRÉER
- DIFFUSION DE L'ESPACE VERT CENTRAL
- ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER OU VALORISER

- ESPACES COMMUNS**
- ESPACE VERT
- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
- LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU STATIONNEMENT

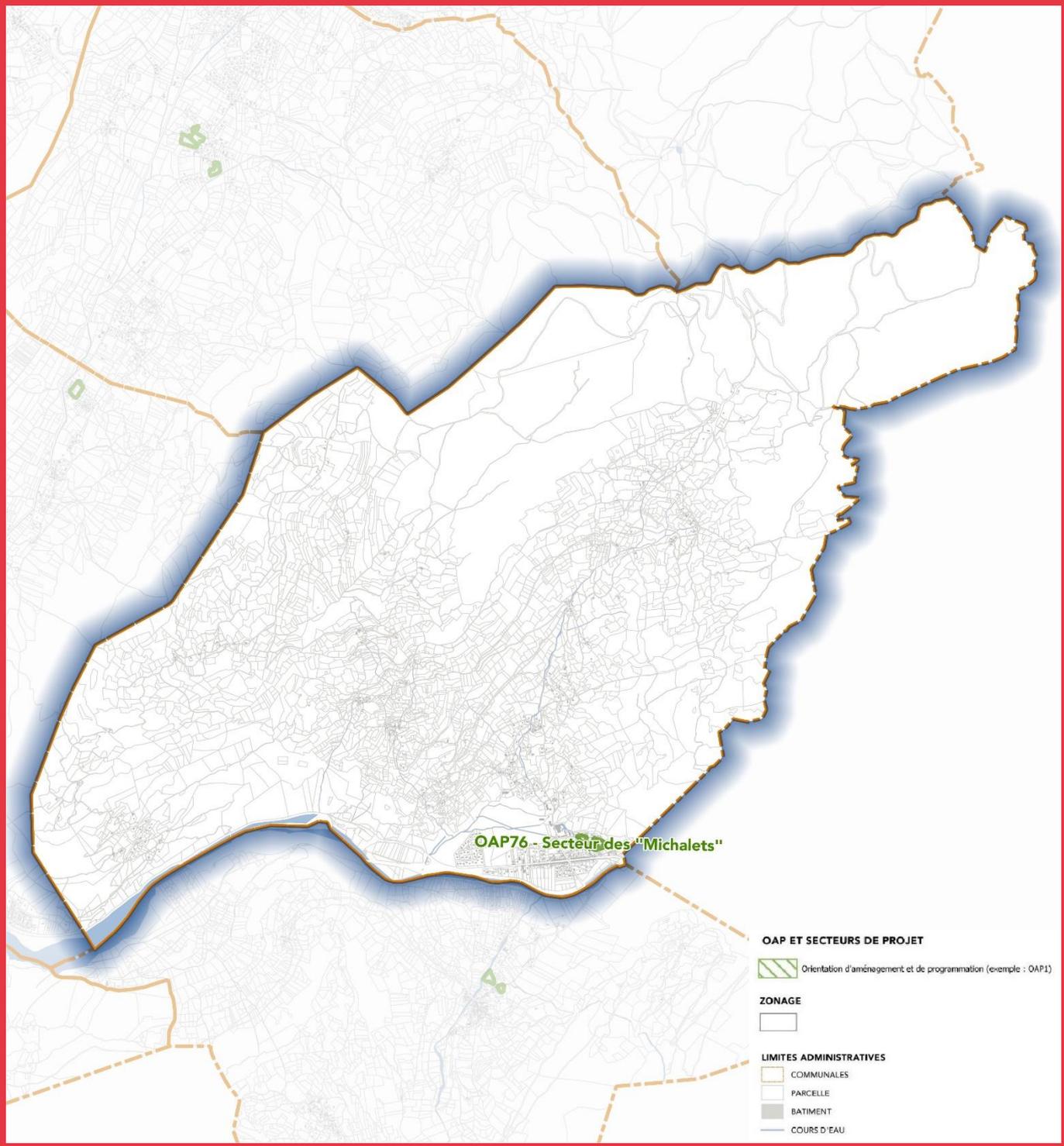


## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC1/UC2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Oui
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	S4
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval » / Ambiance « Piémont »
Atlas des emplacements réservés	Non



# 31\_SÉCHILLENNE



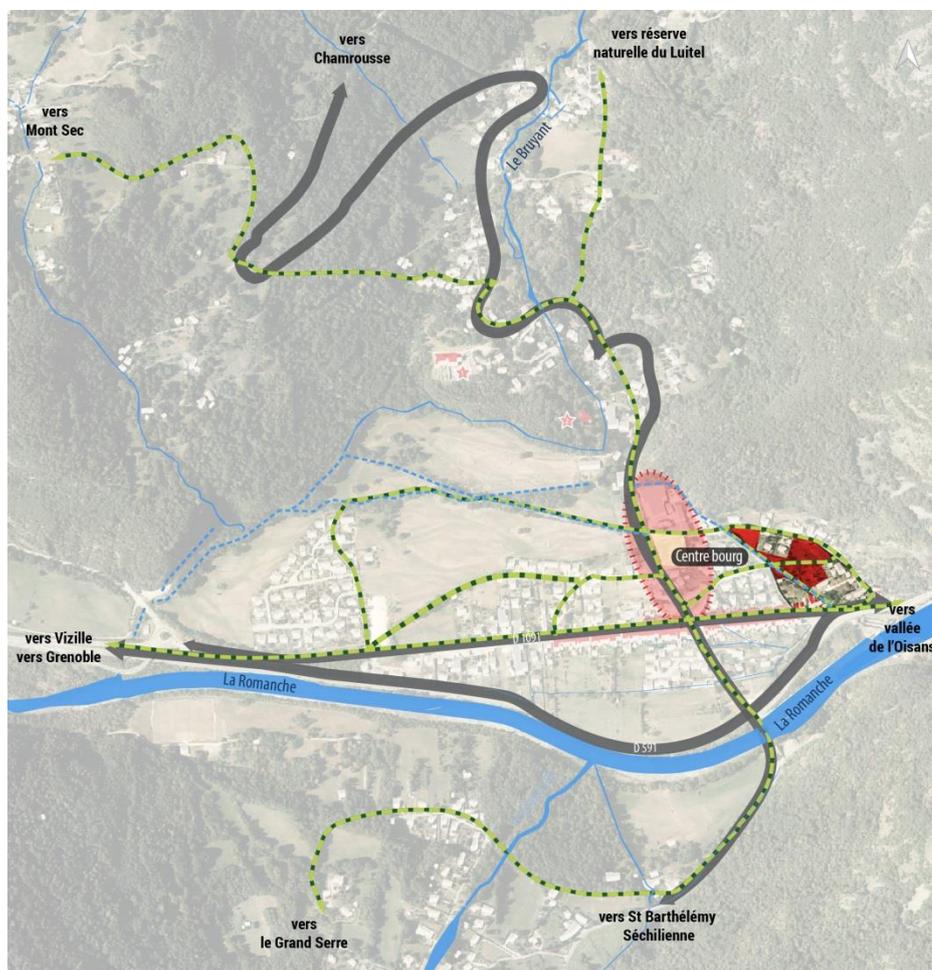
# OAP76 – SECTEUR DES MICHALETS

## SITUATION

Positionné en second rang d'urbanisation du centre bourg, à l'interface entre le front bâti historique et le petit pôle d'équipements de la place du village, le site « les Michalets » (9 500 m<sup>2</sup>) concentre les composantes paysagères de la commune. Constitué de parcelles héritées d'une structure agricole divisée, il est traversé par des cheminements piétons et était historiquement longé par un canal d'amenée d'eau.

Le projet vient achever l'urbanisation du secteur en cœur d'îlot et répond à un enjeu de revitalisation du centre-bourg, de diversification des formes urbaines et de mise en valeur de la trame verte et bleue de Séchilienne.

Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère « Bourgs, villages et hameaux ruraux » et dans le carnet d'unité Romanche de l'OAP Paysage.



UN SECTEUR POSITIONNÉ  
EN EXTENSION DU CENTRE ANCIEN

- SECTEUR D'OAP
- - - FRONT BÂTI HISTORIQUE
- ★ ★ PATRIMOINE BÂTI RÉPERTORIÉ

SITUE A PROXIMITÉ IMMÉDIATE  
DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- ★ POLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ
- PLACE DU VILLAGE
- AXE VIAIRE STRUCTURANT

JALONNANT LA TRAME VERTE  
ET BLEUE DE LA COMMUNE

- - - SENTIERS PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- COURS D'EAU
- - - TRACÉ CANAUX HÉRITÉS  
DU PASSÉ INDUSTRIEL DE LA COMMUNE

**Insertion du site « Les Michalets » dans la commune.** Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Un site peu visible et possédant une ambiance paysagère rurale**
  - Inséré en dent creuse dans un tissu aéré de maisons individuelles, le site regroupe des parcelles en lanières pour partie jardinées et pour partie bâties. Sa localisation en second rang bâti lui confère un caractère confidentiel, renforcé par la présence d'un cœur vert ouvert sur les jardins qui l'entourent.
  - Ses qualités environnementales et paysagères sont liées à la présence de motifs paysagers ruraux : haies vives, clôtures agricoles ajourées, potagers, qui caractérisent le secteur « les Michalets ».
  - La porosité visuelle de l'îlot offre des cadrages sur le grand paysage, sur l'arrière du front bâti du village-rue et sur le cœur d'îlot vert depuis le chemin des Michalets.
- **Un site très perméable aux flux piétons**
  - Le site est parcouru d'itinéraires piétons. Il est longé en limite ouest par deux sentiers dont l'un est aménagé sur un talus correspondant au tracé de l'ancien canal. Il est traversé d'est en ouest par des cheminements créés par les riverains en direction des différentes polarités du village et permet des liaisons avec les espaces naturels de la commune. Ces axes piétons structurants constituent l'orientation majeure du projet en participant à la constitution d'un itinéraire de tour de village.
- **Un site positionné à proximité du cœur de bourg**
  - Le site est localisé à proximité des équipements de la commune (école, gymnase, mairie, maison des associations). Il se trouve à 400 m de l'arrêt de bus « Le Village » desservi par deux lignes de transport en commun en direction de Grenoble, de Vizille et de Bourg d'Oisans.
- **Un site accessible aux véhicules par le chemin des Michalets**
  - L'accès des véhicules se fait depuis la RD 1091 par le chemin des Michalets qui délimite le site au nord. Le chemin du Lotissement du Clôt qui se termine en impasse en limite ouest du terrain ne constitue pas un accès pour les véhicules.



LES VUES OUVERTES SUR LE SOMMET  
DU GRAND SERRE, ET SUR L'ARRIÈRE  
DU FRONT BÂTI



L'AMBIANCE RURALE  
ET JARDINÉE



LA PERMÉABILITÉ PIÉTONNE  
DU SITE

▪ **Les contraintes physiques : un enjeu de ruissellement pluvial**

- Le site est concerné par un aléa de ruissellement naturel d'eaux pluviales. Cette situation impose de trouver des capacités importantes d'infiltration d'eaux pluviales sur le terrain.

▪ **La desserte par les réseaux**

- Les réseaux (électricité, AEP, assainissement) sont présents en bordure du chemin des Michalets.

▪ **Les enjeux de mixité sociale**

- Séchilienne est un pôle local du SCOT, le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité pour la commune dans le cadre du PLUI.
- La commune a été identifiée comme non astreinte à la loi SRU. Néanmoins, pour diversifier l'offre de logements, un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été délimité dans le cadre du PLUI. Le site de projet est localisé dans ce SMS et devra intégrer un minimum de 20% de logements sociaux à partir de 10 logements construits.

# ANALYSE DE SITE



- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>UN SITE PERMÉABLE</b>   | <b>POSITIONNÉ EN CONTINUITÉ DU TISSU BÂTI HISTORIQUE</b>  | <b>DOTÉ D'UNE ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT</li> <li>A POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN ET SUR LE FRONT BÂTI HISTORIQUE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE</li> <li>FRONT BÂTI DE MAISONS VILLAGEOISES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN ORDRE DISCONTINU SUR JARDINS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>TRACÉ ANCIENS CANAUX</li> <li>JARDINS POTAGERS EXISTANTS</li> <li>AMBIANCE PAYSAGÈRE RURALE (HAIE BOCAGÈRE, CLÔTURES AGRICOLES AJOURÉES, DEVANTURES PLANTÉES)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>MODELÉ DE TERRAIN</li> <li>COURS D'EAU</li> <li>LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO</li> </ul> |

**Un site au caractère rural structuré par des cheminements piétons. Grenoble-Alpes Métropole**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Appuyer le projet sur sa perméabilité piétonne effective**
  - Le projet s'appuiera sur le tracé des cheminements piétons existants. L'orientation et l'implantation des constructions futures devront permettre de poursuivre ces continuités vertes. Les cheminements piétons existants feront l'objet d'aménagements paysagers autour de thématiques choisies en lien avec l'ambiance rurale du secteur.
  - Le tracé de l'ancien canal d'amenée d'eau pourra être signifié par un « parcours au fil de l'eau », incitant à la traversée du site par sa limite sud en direction du site de l'ancienne usine au nord.
  
- **Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée**
  - Les constructions nouvelles et le stationnement privatif seront implantés à proximité du chemin des Michalets afin de faciliter leur accès et dans le but de maintenir une ambiance jardinée en cœur d'îlot.
  - Les façades sur rue seront disposées en ordre semi-continu afin de permettre des percées visuelles sur le cœur d'îlot et sur l'arrière du font bâti du village-rue. Les façades arrière seront largement ouvertes sur des jardins et animeront des cheminements piétons.
  - Le principe des jardins potagers existants sera si possible conservé et mis en valeur. Les différents espaces communs et récréatifs du projet situés en cœur d'îlot seront aménagés autour de cette thématique, afin d'inciter les habitants à l'arrêt, aux rencontres et aux loisirs.
  
- **Organiser le projet de manière à favoriser l'écoulement de l'eau de ruissellement**
  - Le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant. Ces zones d'écoulement sont à valoriser en espaces multifonctionnels (loisirs, aire de jeux, maraichage, etc.) à travers un aménagement paysager qui pourra alterner noues végétales et bassins de rétention.
  
- **Valoriser l'identité rurale et montagnarde du village**
  - Le projet s'orientera autour d'un parti pris architectural mettant en valeur le site. Une attention particulière sera portée à l'unité des volumes construits et des matériaux employés. En écho au bâti ancien caractéristique de l'identité montagnarde du village, le projet privilégiera des formes urbaines compactes et des volumes simples surmontés de toitures à deux pans à forte pente, orientées parallèlement à la voie.
  
- **Soigner l'insertion des espaces de stationnement dans le site**
  - Côté chemin des Michalets, une bande végétalisée plantée accueillant les places de stationnement privatives, ouvertes sur l'extérieur, assurera la transition entre le chemin et l'espace privatif. Il est souhaité qu'elles soient regroupées sous des structures légères dont les volumétries, matériaux, et positionnement en association à des éléments bâtis (maisons, clôtures, annexes, auvents) ou en relation à des masses végétales accompagne les accès aux parcelles.
  - La limite ouest du site avec les parcelles bâties du lotissement du Clôt sera traitée par la mise en place d'une trame végétale visant à harmoniser et à animer le linéaire existant de clôtures opaques.
  
- **Insérer le projet dans le tissu bâti du bourg**
  - Les hauteurs bâties créées seront cohérentes avec les constructions environnantes existantes sur le chemin des Michalets et avec le bâti ancien implanté le long de la rue principale (RD1091) compris dans le triangle formé par l'ancien canal et le cheminement piéton.
  - Une offre de logements alternative à la maison individuelle pourra être proposée dans le but de diversifier les formes urbaines dans le centre bourg et de rechercher une certaine densité et de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. Cet ensemble bâti aux formes urbaines groupées pourra décliner des typologies de logements variées.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES CONTINUITÉS VERTES

- A** PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES EXISTANTES
- TRACÉ ANCIENT CANAL POUVANT ÊTRE VALORISÉ PAR UN AMÉNAGEMENT AUTOUR DE LA THÉMATIQUE DE L'EAU

### ET DE L'AMBIANCE RURALE EXISTANTE

- JARDIN POTAGER EXISTANT
- ESPACE VÉGÉTALISÉ COLLECTIF À CRÉER POSSIBILITÉ DE CULTURE COMMUNE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AVEC FAÇADES OUVERTES SUR JARDINS EN COEUR D'ÎLOT

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
  - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- Le village

### ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES

- ACCÈS PIÉTON AU SITE À AMÉNAGER
- LISIÈRE À TRAITER

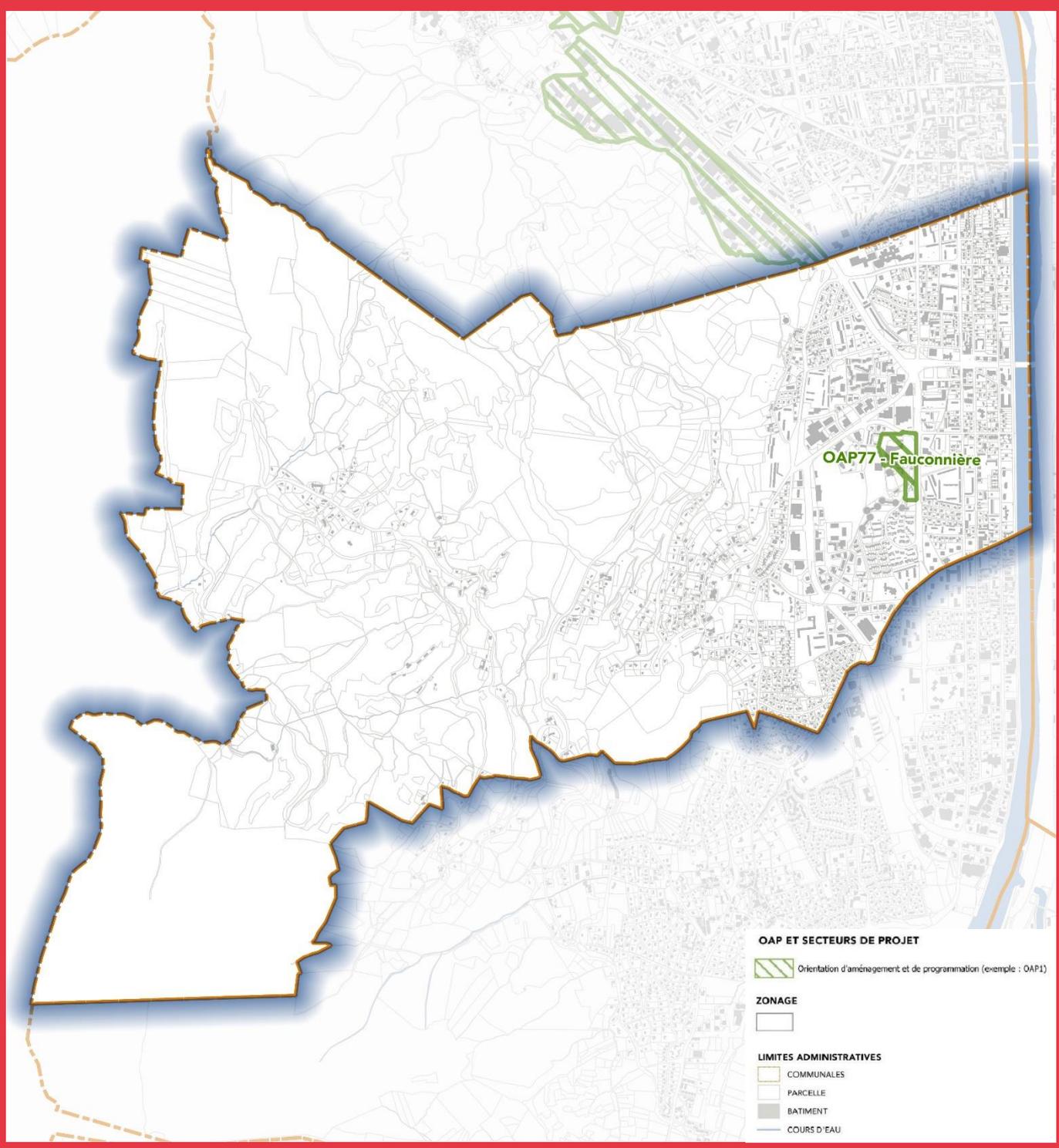
### INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DE RUISSELLEMENT

- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	Zone UD2 ; Zone AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de Paysage « Vallée de la Romanche » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 32\_SEYSSINET- PARISET





# OAP77 - FAUCONNIÈRE

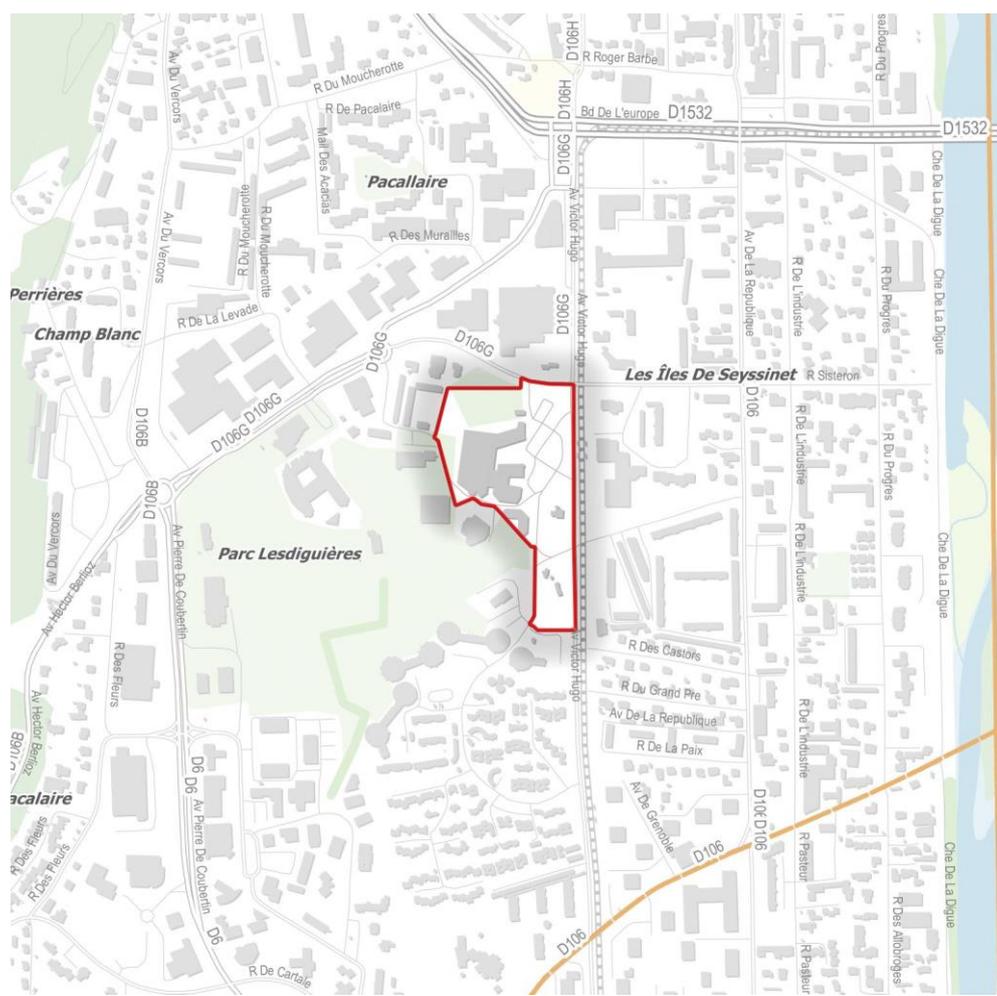
## SITUATION

Le site de la Fauconnière est situé à proximité du centre-ville de Seyssinet-Pariset fortement reconfiguré suite à l'arrivée de la ligne de tram C. Cet espace de plus de 3 ha, bien desservi par les transports en commun et facilement accessible depuis l'autoroute A 480, accueille aujourd'hui une galerie commerciale qui s'articule à l'ouest avec le parc Lesdiguières et de nombreux équipements publics, au sud avec le centre culturel de l'Ilyade et le pôle santé, au nord avec la zone économique de la Houille Blanche.

Le projet de renouvellement urbain de ce secteur prévoit de redonner de l'attractivité et de la lisibilité à ce pôle commercial, d'ouvrir le parc sur la ville, de requalifier les espaces publics aux services de nouveaux usages, de revaloriser les équipements existants, de construire de nouveaux logements, de développer une offre tertiaire en continuité de celle du centre-ville et de la zone d'activité de la Tuilerie. Les logements qui seront construits sur ce site participeront à la réalisation des objectifs communaux en matière de mixité sociale.

Ce projet permettra d'affirmer à terme la centralité urbaine de la Fauconnière comme partie prenante du cœur de la ville de Seyssinet-Pariset.

Le site appartient à l'ambiance paysagère « plaine urbaine » de l'unité paysagère « Confluences grenobloises » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité ».



Localisation du site « Fauconnière » à Seyssinet-Pariset. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ■ Un site stratégique à l'échelle locale et métropolitaine

- Une localisation privilégiée à proximité du centre-ville de Seyssinet-Pariset transformé à l'arrivée du Tramway C : requalification des espaces publics, opérations immobilières à dominante tertiaire ou comprenant des logements avec des commerces et des services en rez-de-chaussée.
- Le réaménagement de l'Avenue Victor Hugo avec l'arrivée du Tramway C lui confère également une bonne accessibilité piétonne et cycle.
- Une ligne de transport public qui le relie directement à la ville de Grenoble par le pont de Catane.
- Un site également facilement accessible depuis l'autoroute A480.

### ■ Un site urbain à requalifier, des qualités paysagères à révéler

- Le site est aujourd'hui occupé par une galerie marchande à l'architecture désuète et très peu qualitative. Son attractivité tend à décliner. Cette galerie accueille également une crèche et une médiathèque. Au sud du secteur de projet, la ville a implanté l'équipement culturel de l'Ilyade à proximité du pôle médical. Malgré ces constructions plus récentes, le pôle de la Fauconnière présente un paysage urbain peu dense. Les bâtiments actuels, à l'architecture très hétérogène et de faibles hauteurs, sont comme éparpillés sur le terrain très minéral que constitue le parking de la galerie commerciale. Celui-ci constitue un premier plan peu qualitatif visible depuis l'Avenue Victor Hugo. En arrière-plan, le parc Lesdiguières, espace de loisirs et d'équipements pourtant majeur pour la ville est aujourd'hui pratiquement imperceptible.
- Malgré sa grande accessibilité et sa proximité avec le centre-ville et de nombreux équipements communaux, ce site ne compte aucun logement.
- Le site bénéficie à l'ouest d'une grande proximité visuelle avec le massif du Vercors et au nord d'une vue plus lointaine sur la Chartreuse.

### ■ La présence de risques à proximité du site et sur le site

- La présence des pipelines TRANSUGIL ETHYLENE et SPMR sur l'avenue Victor Hugo implique une distance d'implantation minimale de 55 mètres pour le futur supermarché et ne permettra pas la plantation d'arbres en bordure d'avenue.





## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

1 LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

vers Grenoble



PRINCIPALES DIRECTIONS

AXE STRUCTURANT PRINCIPAL



MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT



ARRÊT DE TRAMWAY

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS



POINT DE VUE OUVERT



TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

### ▪ Affirmer la centralité urbaine de Fauconnière

- Par la diversification de l'offre commerciale en l'intégrant au pied des futures constructions.
- Par l'accueil d'activités tertiaires dans la continuité des dynamiques du centre-ville et de la zone économique de la Tuilerie.
- Par la réintégration de la bibliothèque en rez-de-chaussée d'une nouvelle construction à proximité du centre culturel de l'Ilyade préservé et remis en scène au sud de l'opération.
- Par la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée en termes de formes urbaines et de mixité sociale.
- Par la création d'une nouvelle place urbaine centrale en cœur d'îlot, espace d'animation et de rencontre qui permet de mieux relier le parc jusqu'à l'avenue Victor Hugo et fait le lien entre les différents usages qui la borde.

### ▪ Valoriser les qualités géographiques du site et renouveler le paysage urbain

- Par la conservation des vues sur le Vercors depuis l'arrêt de tramway Fauconnière et sur la Chartreuse au nord du site.
- Par la fragmentation du futur front bâti sur l'avenue Victor Hugo pour une meilleure visibilité sur le Vercors et accessibilité à la place centrale.
- Par la construction de bâtiments repères pour marquer l'entrée nord-est du site.
- Par la création sur la future place urbaine d'espaces végétalisés intimes ou collectifs et d'espaces plus minéraux pour accueillir des terrasses ou le marché.
- Par la création d'une allée paysagère pour traverser la future opération et accéder aux équipements situés à l'ouest du site depuis l'arrêt de tramway.
- Par la gestion du stationnement à l'échelle du site en mettant en place des parkings souterrains et/ou des stationnements en surface mutualisés. Les stationnements en surface seront paysagers.

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT

### ▪ Gestion des eaux pluviales sur le site de l'opération

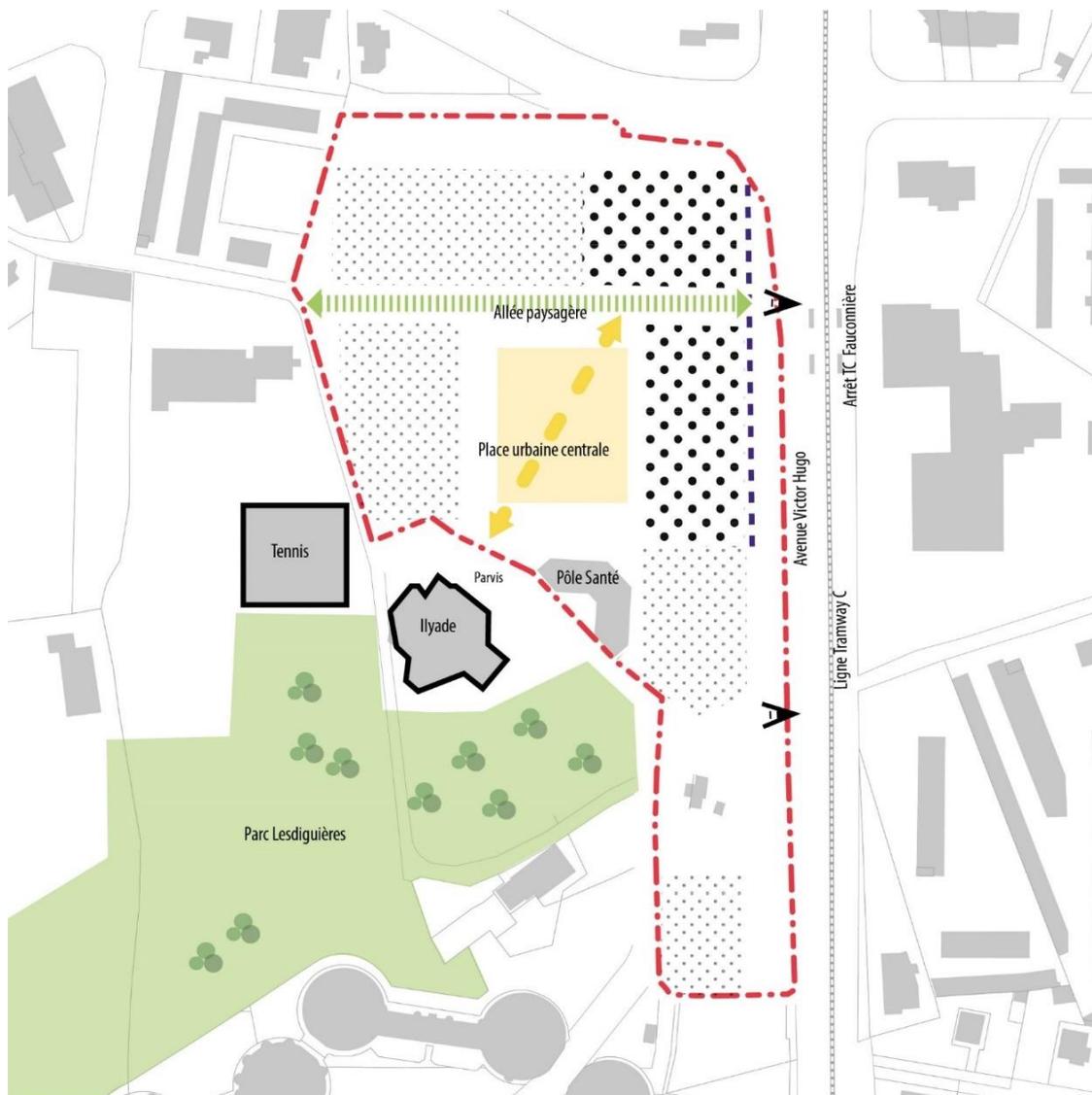
La gestion des eaux pluviales sera effectuée par tous moyens d'infiltration appropriés (puits perdu, tranchée, fossé, noue...) sur les parties privatives ou sur la partie commune. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra intégrer la déconnexion éventuelle du réseau public des bâtiments existants qui ne seront pas démolis.

### ▪ Eaux usées

Le raccordement des bâtiments pourra s'effectuer :

- Soit sur le branchement actuel à avoir sur la rue Georges Meder. Il est précisé que l'antenne du réseau d'eaux usées a été rénovée en 2010.
- Soit sur le réseau public situé avenue Victor Hugo sous réserve d'avoir les autorisations de voirie.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OPAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

--- DESSERTES PIÉTONNES/CYCLES  
STRUCTURANTE À CRÉER

#### ESPACES COMMUNS

■ PLACE URBAINE CENTRALE PAYSAGÈRE À CRÉER

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

■ EQUIPEMENTS EXISTANTS

● VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES

--- FRONT URBAIN DISCONTINU CONSTITUÉ D'UN SOCLE ACTIF  
(COMMERCES, SERVICES...)

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

▲ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR OU À CRÉER

■ PARC ET ENTITÉ NATURELLE EXISTANTE

--- ALLÉE PAYSAGÈRE ACCESSIBLE AUX MODES ACTIFS À  
CRÉER POUR RELIER L'ARRÊT DE TRAMWAY FAUCONNIÈRE  
AUX ÉQUIPEMENTS DU PARC LESDIGUIÈRES

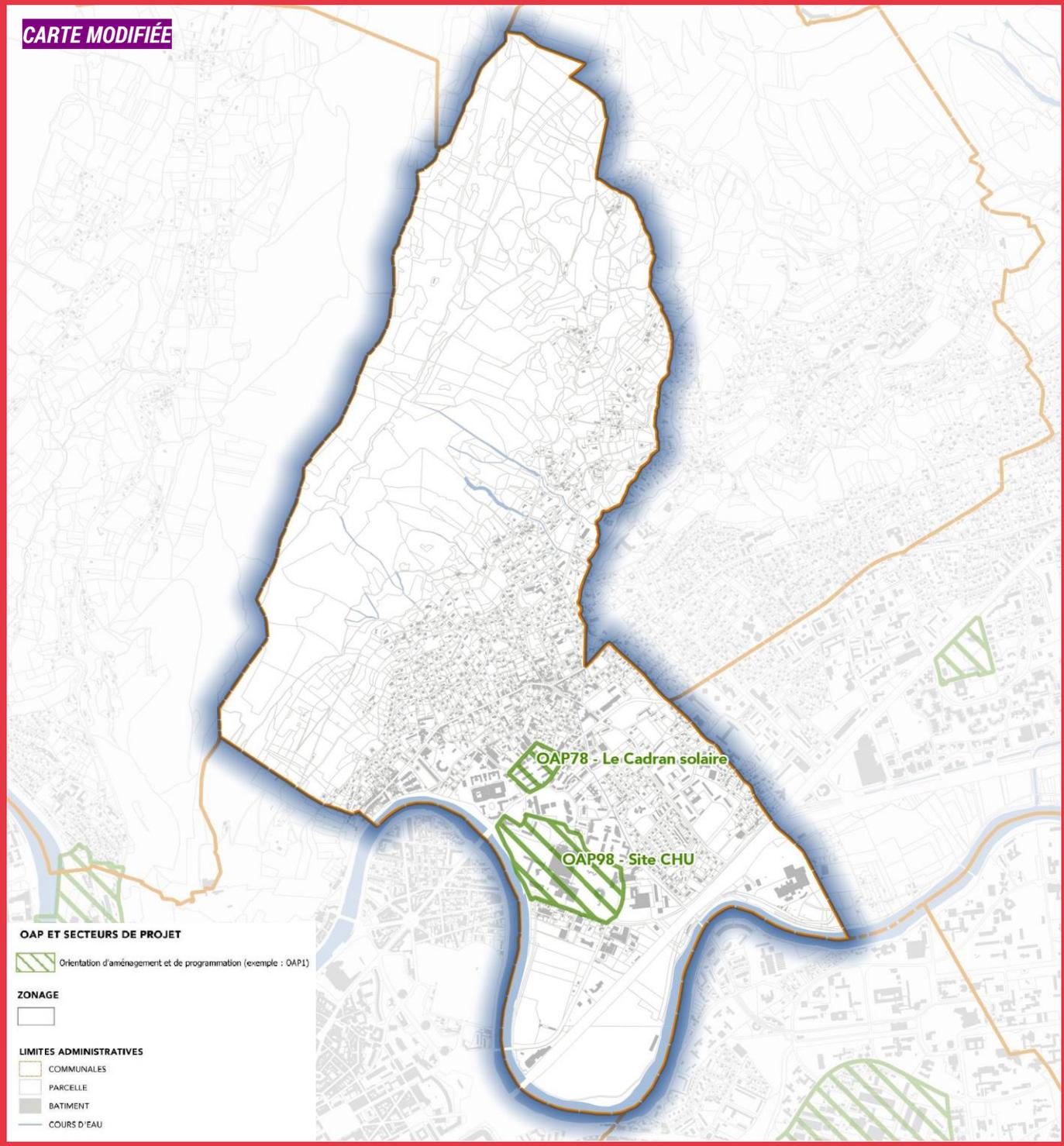
## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UCRU9
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Oui
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Oui
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Oui
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Confluence grenobloise »
Atlas des emplacements réservés	Non



# 33 LA TRONCHE

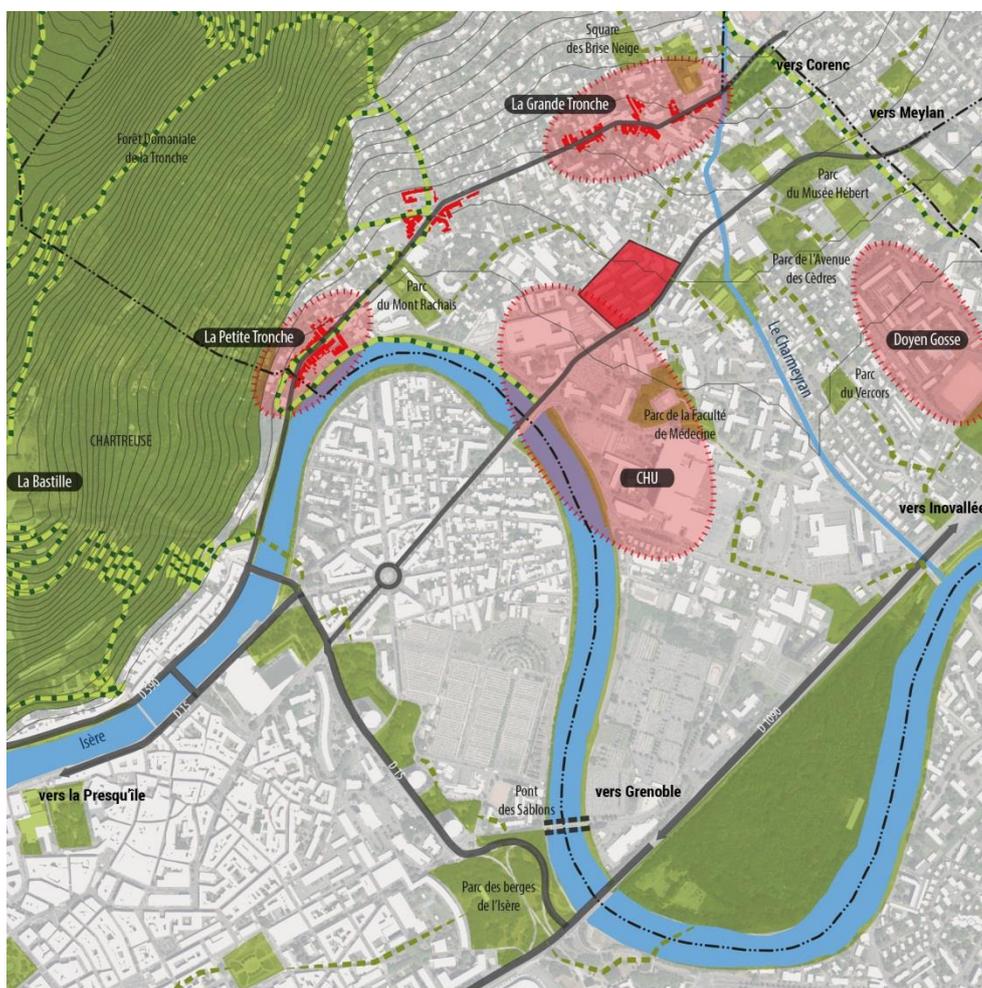
CARTE MODIFIÉE



# OAP78 – LE CADRAN SOLAIRE

## SITUATION

Le site du Cadran Solaire, anciennement dénommé CRSSA (Centre de Recherche de Santé et de Sureté des Armées) est une friche militaire de 2,8 ha environ située au cœur de la commune de La Tronche. Implanté à la frontière entre les quartiers historiques de la commune au Nord et un tissu résidentiel plus récent au sud, à proximité du CHU et de la Faculté de médecine, le site est en bordure de l'un des trois grands axes structurants qui traverse le territoire communal en son centre, desservant le CHU puis Grenoble via le pont des Sablons.



UN SITE A LA FRONTIERE  
ENTRE QUARTIERS HISTORIQUES ET  
EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- SECTEUR OAP
- TISSU BATI HISTORIQUE
- POLE STRUCTURANT DE PROXIMITE

MAILLON DE L'ARMATURE  
PAYSAGERE METROPOLITAINE

- PARCS ET JARDINS PUBLICS
- TRAME BLEUE
- LIMITE COMMUNALE

IRRIGUE PAR DE GRANDS AXES DE MOBILITE

- SENTIERS PIETONS/CYCLES EXISTANTS
- AXE VIAIRE PRINCIPAL
- AXE VIAIRE SECONDAIRE

Localisation du site « Le Cadran Solaire » à La Tronche. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site organisé selon un schéma classique de camp militaire

- Un plan construit sur le principe d'une allée principale formant un axe nord-sud médian au bout duquel était initialement implantée une chapelle (remplacée actuellement par un amphithéâtre). À partir de cet axe structurant, une série de quatre allées perpendiculaires, orientées est-ouest, desservent huit grands bâtiments linéaires présentant leur façade principale au sud pour un ensoleillement maximum réputé favorable à l'hygiène et au soin des maladies comme la tuberculose.
- Cette implantation guidée par les points cardinaux géographiques entraîne un conflit avec la topographie puisqu'aucun des axes n'utilise les lignes d'iso-nivellement et que les allées perpendiculaires et les bâtiments s'implantent indépendamment des lignes de plus grande pente. Cette disposition permet un écoulement efficace des eaux de ruissellement mais a impliqué l'édification de soubassements importants pour rattraper une différence d'altitude pouvant atteindre une hauteur d'étage entre les pignons opposés de constructions linéaires s'étendant sur plus de 70 mètres de longueur.
- Bordée de tilleuls, l'allée centrale organise toute la composition du site en structurant des axes dont la présence est toujours déterminante et oriente fortement l'organisation du projet urbain. Une allée arborée perpendiculaire à l'axe principal est bordée de tulipiers dont le bilan phytosanitaire identifie ces sujets comme les plus sains du site. Ils seront donc conservés et valorisés autant que possible. De même, le bouquet de cèdres centenaires implanté dans l'angle sud-est du terrain compose une ambiance de sous-bois de grande qualité qui mérite d'être conservée.



L'allée des Tilleuls



L'allée des Tulipiers



Le bosquet de Cèdres

### ▪ Une topographie structurante à l'échelle de l'opération et du territoire plus large

- Le terrain du Cadran Solaire est situé sur un flanc de colline implantée en contrefort du massif de la Chartreuse, au pied du Mont Rachais. La topographie du site présente une déclivité descendante vers le Sud-Ouest avec un dénivelé de plus de 8,00m. entre la limite orientale haute (chemin Eymard Duvernay suivant la ligne de niveau +232 NGF) et la limite occidentale basse (chemin de l'Agnelas entre les lignes de niveau +224 NGF et 223 NGF). Cette importante différence d'altitude permet des hauteurs de bâtiment supérieures dans la partie basse du terrain, notamment le long du chemin de l'Agnelas et à l'angle avec l'avenue des Maquis du Grésivaudan, sans créer de masques pour les bâtiments situés au nord du site.
- Avec une pente inclinée vers le Sud-Ouest, le site est « bien orienté » et les nouvelles constructions pourront tirer parti de cette disposition favorable en valorisant les apports solaires autant de manière passive qu'active.

▪ **Un site qui peut constituer un nouveau maillon de la trame verte communale**

- Par son ouverture sur son environnement urbain, le site de projet devient partie prenante du maillage végétal/ urbain/piétonnier structurant le territoire communal lui permettant de s'inscrire dans la trame verte communale qui relie les berges de l'Isère et les contreforts de la Chartreuse à travers plusieurs parcs et espaces publics plantés (parc de la faculté de médecine, parc du Rachais, parc de l'avenue des Cèdres, square Brise des Neiges et parc du Vercors).

▪ **Des éléments patrimoniaux présentant une forte valeur ajoutée**

- L'espace urbain de ce secteur de La Tronche est caractérisé par la présence systématique de murs d'enceinte en maçonnerie de pierre d'une hauteur variant entre 2,00m et 4,00m. Ces murs sont généralement couronnés par une forte présence végétale correspondant aux houppiers de grands arbres plantés dans les parcs de ces domaines protégés ou à un habillage de plantes grimpantes (lierre, glycine, vigne vierge, chèvrefeuille...) qui leur donnent une qualité paysagère spécifique. Ces murs plantés, héritage des domaines agricoles et résidentiels anciens, sont des éléments importants du paysage.
- Le bâtiment dit « du Cadran Solaire » et les deux pavillons formant guérites qui encadrent l'entrée du site en structurant la perspective de l'allée principale constituent des objets patrimoniaux intéressants. La réutilisation de ces bâtiments fait partie des objectifs de stratégie urbaine fondée sur la création d'un nouveau cycle de vie du site, basé sur le respect des éléments de valeur ajoutée du site (architecture, paysage, orientation, végétalisation, structuration des espaces...).



Les murs d'enceinte



Les pavillons formant guérites

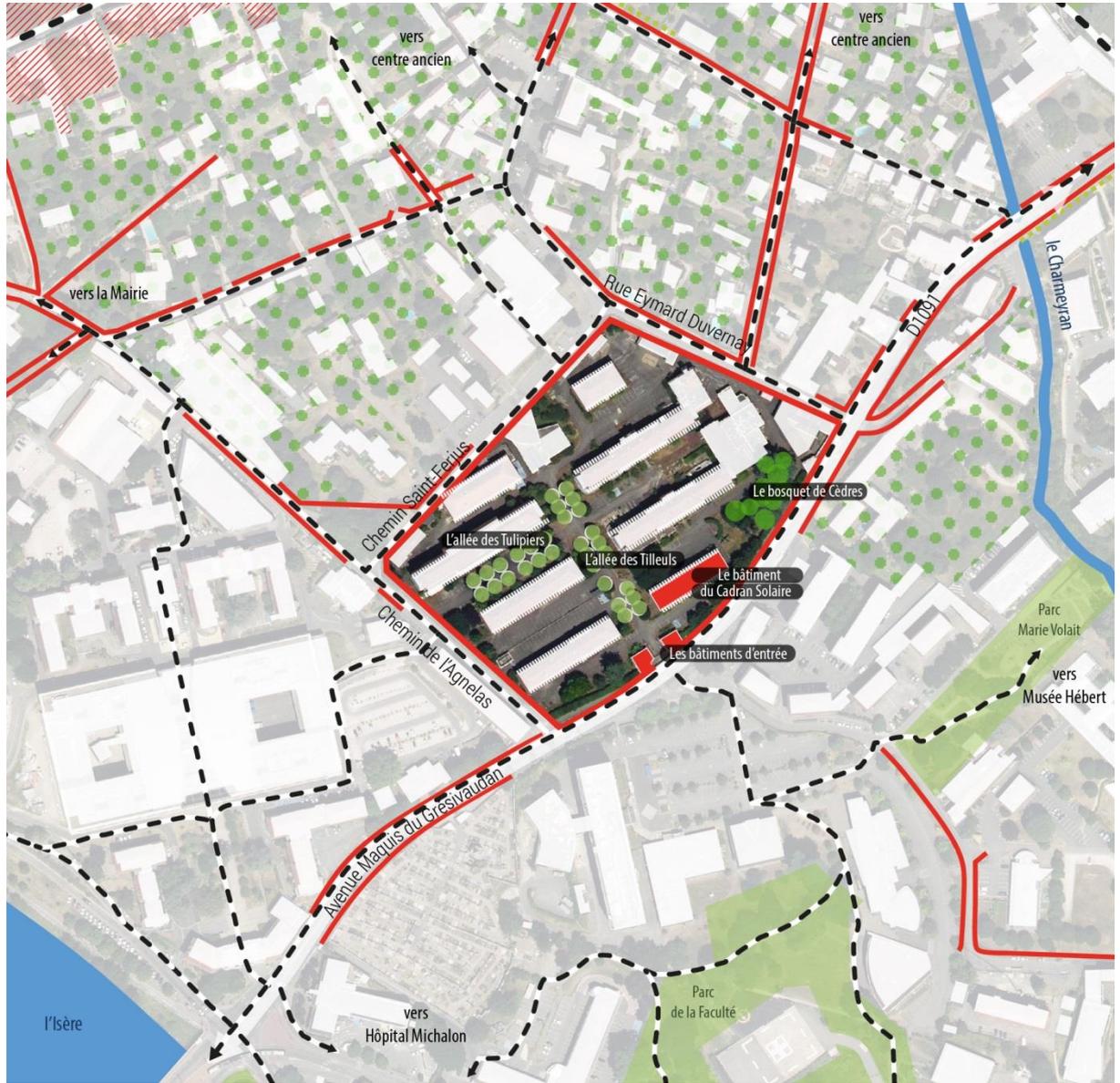


Le bâtiment du Cadran Solaire

▪ **Des risques naturels à prendre en compte**

- Le site de projet est compris dans une zone comportant un aléa torrentiel identifié dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) de l'agglomération grenobloise. En cas de pluies torrentielles, le ruisseau du Charmeyran, qui collecte toutes les eaux du bassin versant nord de La Tronche, est susceptible de sortir de son lit et d'inonder ce secteur communal de La Tronche. Pour pallier à cette situation de crise, les murs périphériques du Cadran Solaire vont jouer le rôle d'ouvrage de protection guidant les eaux de crue vers l'avenue des Maquis du Grésivaudan, identifiée comme une voie de drainage majeur. Le PPR précise les dispositions à prendre en cas de percements ou démolitions partielles de ces murs, générés par le projet urbain.
- La situation du site, sur un axe de ruissellement naturel, associé à la nécessité d'infiltration des eaux pluviales nécessite de trouver des capacités importantes de tamponnage et d'infiltration des eaux pluviales sur le site.

# ANALYSE DU SITE



### UN SITE CLOS

-  MURS OU MURETS EN MAÇONNERIE DE PIERRE
-  MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL

### A VALEUR PATRIMONIALE

-  BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL AU REGARD DE LA MÉMOIRE DU SITE
-  ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE

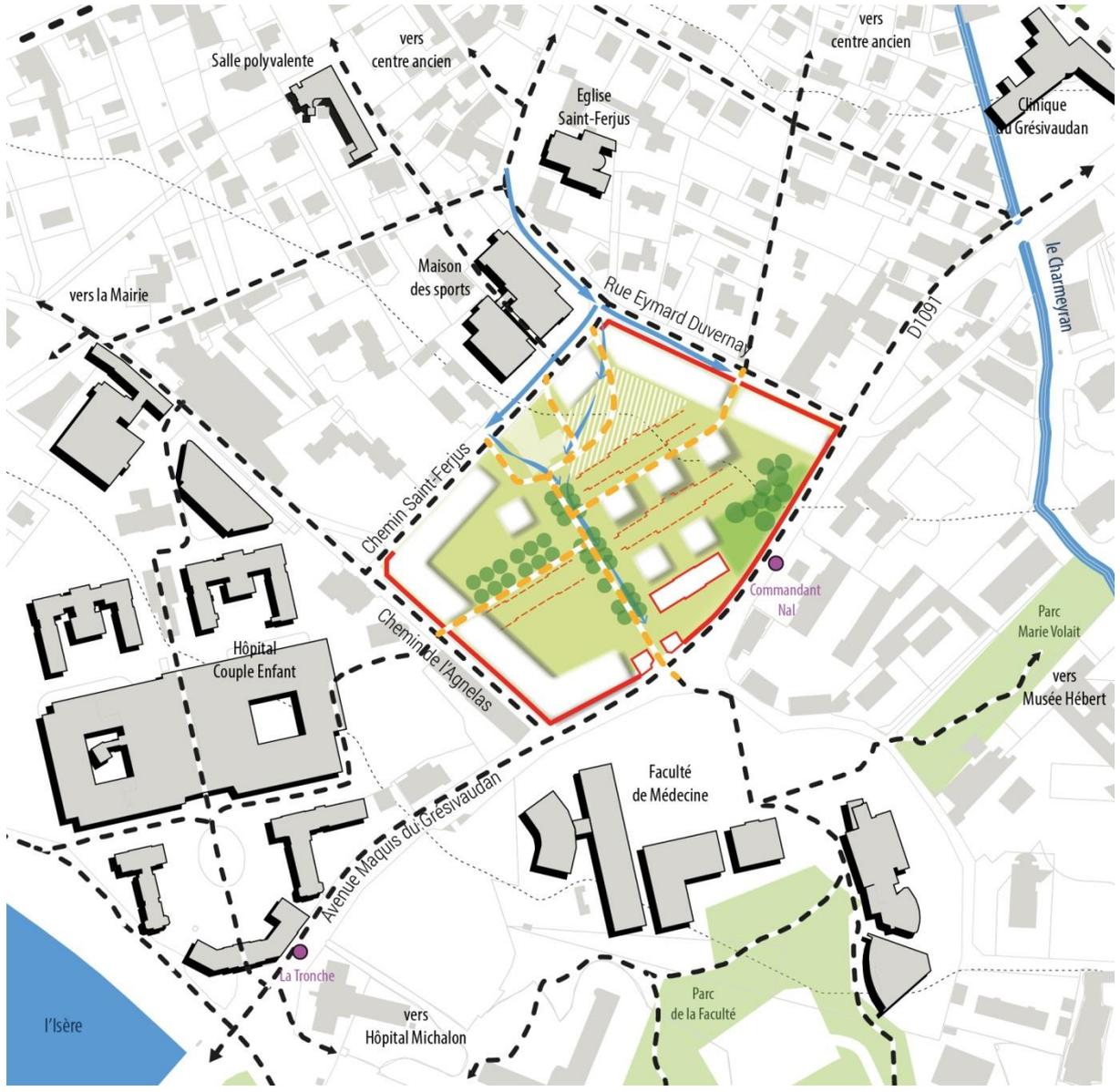
### S'INSCRIVANT DANS LA TRAME VERTE COMMUNALE

-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  PARCS ET JARDINS PUBLICS
-  ÉLÉMENT D'AMBIANCE STRUCTURANT (cœur d'îlot jardiné)
-  COURS D'EAU

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Faire évoluer un site clos et inaccessible en un nouveau quartier mixte autour d'usages urbains différenciés intégrant une valorisation paysagère et environnementale des existants**
  - Par la création d'un quartier d'articulation, support de nouvelles liaisons nord-ouest/Sud-est (Grande rue – faculté de médecine - hôpital Michalon) et nord-est/ sud-ouest (Grande Tronche – Hôpital « couples-enfants ») en favorisant des usages multiples sur le site, de la mixité des fonctions (habitat, université, recherche et activités, équipement...) et une offre diversifiée de logements incluant une mixité sociale et générationnelle.
  - Par le maintien et le développement du tissu économique en permettant l'installation d'activités de recherche sur une partie du site en appui des structures existantes liées au pôle hospitalo-universitaire.
  - Par la préservation et la valorisation des espaces existants de qualité paysagère notable (mail central, allée des tulipiers et bouquet de cèdres existant à l'angle Maquis-E. Durvenay).
  
- **Favoriser la ville apaisée**
  - Par le confortement du maillage entre la ville haute (quartiers nord) et le pôle hospitalo-universitaire (quartiers sud) par un réseau de liaisons douces traversant le site.
  - En interdisant l'accès du site à la voiture, hormis aux véhicules techniques, de secours et de déménagement.
  - En implantant les stationnements automobiles en périphérie du site de manière à les masquer derrière les murs existants en niveau rez-de-chaussée et sous-sol (concept de murs augmentés).
  
- **Inscrire une dimension environnementale au projet afin de développer un quartier de ville participant d'une agglomération grenobloise se développant vers la durabilité, l'adaptation aux évolutions de climat et la résilience**
  - En tirant parti de la topographie et de l'orientation du terrain dans le respect de la trame existante (secteur des tulipiers à l'est, secteur des cèdres au sud) pour conforter des atmosphères particulières existantes qui offriront du confort de vie extérieure dès la création des constructions.
  - Par la concordance de la récupération des eaux et du projet paysager autour de l'organisation territoriale orthogonale des allées et des bâtiments en accompagnement de plantations s'inscrivant dans des espaces ouverts, engazonnés et accessibles.
  - Par des constructions neuves avec double-orientation et correspondant à 2 typologies :
    - Des bâtiments linéaires implantés au-dessus des murs-terrasses, orientés principalement Est/Ouest,
    - Des plots de hauteurs variables, implantées au cœur du site le long des allées paysagées.
  
- **Inscrire une haute ambition environnementale à l'opération par la valorisation et le recyclage de l'existant en parallèle de nouvelles créations**
  - Par une organisation privilégiant l'axe Nord-Sud existant en liaison modes doux reliant le site avec les quartiers environnants.
  - Par la valorisation des soubassements de certains bâtiments démolis en espaces paysagers engazonnés, accessibles et multi-usages intégrant la récupération des eaux pluviales et de ruissellement.
  - Par la valorisation d'une partie des murs et murets périphériques en pierre et de certains bâtiments les plus significatifs du site (bâtiment du Cadran Solaire et pavillons d'entrée).

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORGANISER LE PROJET PAR LE RECYCLAGE DE L'EXISTANT

- MUR OU MURET À VALORISER
- BATI EXISTANT À VALORISER
- - - - - SOCLE DES BATIMENTS EXISTANTS À VALORISER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR ESPACE PAYSAGER

### QUALIFIER LES AMBIANCES PAYSAGERES

- TRAME VEGETALE EXISTANTE À VALORISER
- ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOUQUET À CONSERVER
- ESPACE PAYSAGER À CRÉER

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- Le village

### ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES

- - - - - ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- - - - - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
- ESPACE DE RENCONTRE À CRÉER

### INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DE RUISSELLEMENT

- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À PRIVILÉGIER

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

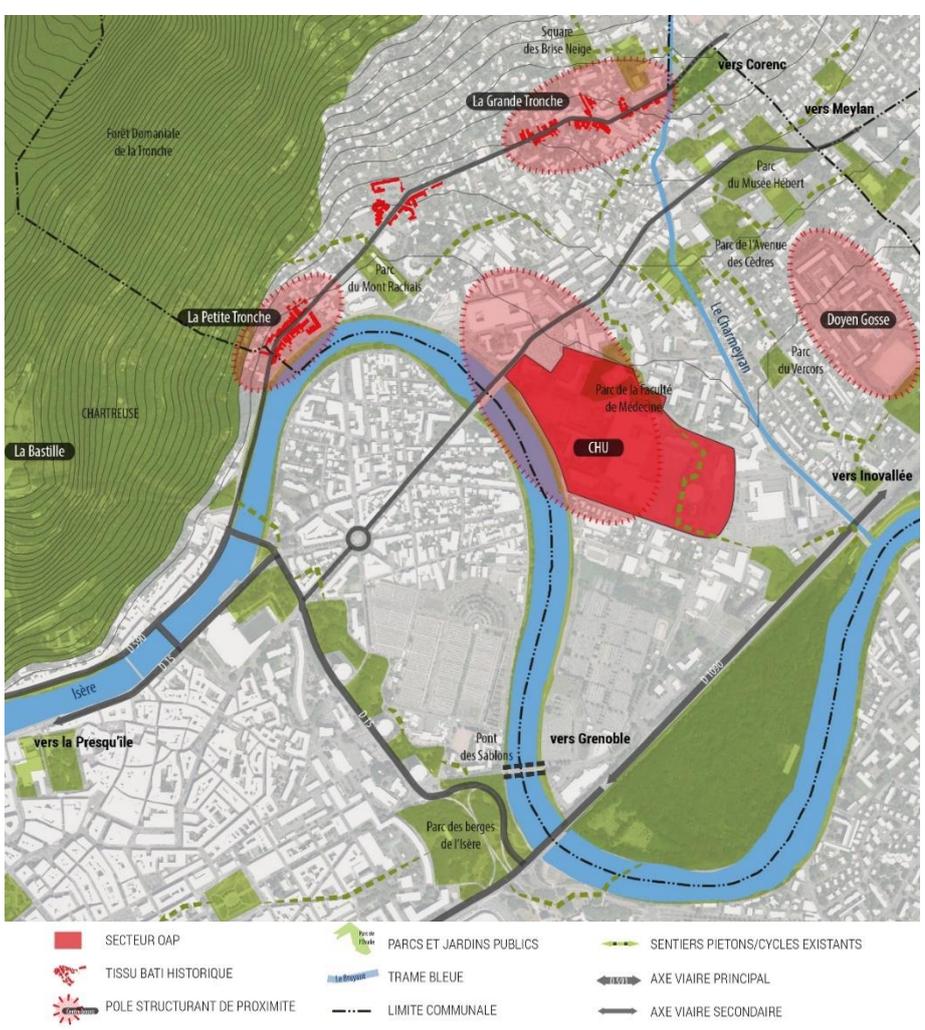
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UCRU
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Oui
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Plan masse	Oui
Atlas de la mixité sociale	Oui : 1 ER
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	EDC
Atlas stationnement	S2
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Ville Parc »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP 98 - CHUGA

## SITUATION

Le territoire de l'OAP CHUGA est situé dans le secteur de la Polarité Nord-Est du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, au Sud de la commune de La Tronche, en bordure de l'Isère.

Sur le périmètre occupé par le CHU sur la commune de La Tronche, l'OAP ne concerne que la partie en dessous de l'Avenue Maquis du Grésivaudan qui inclut l'hôpital Michallon en son centre et un ensemble d'équipements et de services qui lui sont liés pour une surface d'environ 17ha.



Localisation du site « CHUGA » à La Tronche. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### Le CHU, une centralité spécialisée inscrite dans la Polarité Nord-Est

- L'évolution du site CHUGA, objet de la présente OAP, s'inscrit dans la stratégie d'une organisation polycentrique du territoire afin d'intégrer les centralités spécialisées aux quartiers environnants. Par ailleurs, les complémentarités CHU-GA et domaine universitaire seront renforcées tout en prenant en compte l'équilibre de l'offre de soin sur le territoire avec notamment les trois autres sites du CHUGA (Sud, Voiron et la Mure)

### Un site dont l'accessibilité multimodale et la lisibilité des accès sont à renforcer

- La ligne B du tramway, axe structurant, dessert le site en trois points d'arrêt et s'accompagne de stations de bus
- Plusieurs points d'entrée/sortie pour les urgences et les services techniques sont à conforter et sécuriser
- Plusieurs points d'accès au CHU pour les patients dont la lisibilité et la qualité sont à améliorer
- Des cheminements modes actifs à conforter et à mailler avec les abords du site, notamment avec le réseau magistral piéton défini au PDU

### Une histoire inscrite dans la boucle des Sablons

- Implanté dès 1894 dans un paysage à dominante agricole, le CHU contribue à une urbanisation vers le sud de La Tronche et sera à l'origine de nouveaux franchissements de l'Isère comme le Pont de l'Île Verte. Réalisé par phase et sans plan d'ensemble, l'hôpital Michallon (1970-75) est construit sur une dalle largement imperméabilisée génératrice d'îlot de chaleur. Cette dernière impose une distance avec le sol, complexifie le dialogue avec les abords dont les accès sont à améliorer.

### Une trame paysagère ancienne toujours lisible

Plusieurs espaces végétalisés et arborés hérités des occupations passées contribuent à l'ambiance ville-parc de la polarité, au support de maillages inter-quartiers, favorisent le développement de la biodiversité et peuvent contribuer à une mise en réseau d'îlots de fraîcheur. Les cordons végétalisés eux, assurent un maillage entre ces espaces et offrent, combinés à des cheminements, des déplacements ombragés et confortables en été.

- L'espace végétalisé au nord (1), en contact avec l'UGA, est issue du Domaine de la Merci et du vaste jardin botanique qui accompagnait la propriété.
- L'espace arboré à l'est de l'hôpital (2) où est implanté l'IAB (Institut pour l'Avancée des Biosciences), de composition historique, a connu de fortes transformations dans le temps mais constitue un espace sur lequel s'appuyer dans l'évolution de la partie Est du périmètre et dans l'aménagement d'une entrée de site à marquer.
- Après la construction de l'hôpital, la ligne de tramway B est aménagée à l'aube des années 1990, et continue de faire évoluer le paysage et les alignements d'arbres préexistants. Aujourd'hui il en reste quelques-uns, identifiés au patrimoine.
- La frange sud qui longe le boulevard de la Chantourne (3) présente un enjeu de reconstitution afin d'amortir l'aspect minéral du CHU et d'accompagner le confort des modes actifs

### Un schéma directeur qui définit les étapes de la restructuration du site

Des évolutions concernant le périmètre défini dans l'OAP sont identifiées par le schéma directeur du CHUGA approuvé fin 2020.

- Un nouveau plateau technique (NPT) est en cours de construction tout comme l'aménagement des espaces libres d'accès au site qui l'accompagne.

- Des projets sont envisagés à horizon 2030 sur le secteur par le schéma directeur hospitalier du CHU
- Au-delà du périmètre de l'OAP, vers le sud, un parking silo sera réalisé à court terme en compensation des stationnements supprimés pour l'extension de l'unité d'hospitalisation.

■ **Un secteur au réseau hydrographique dense, et soumis aux risques d'inondations**

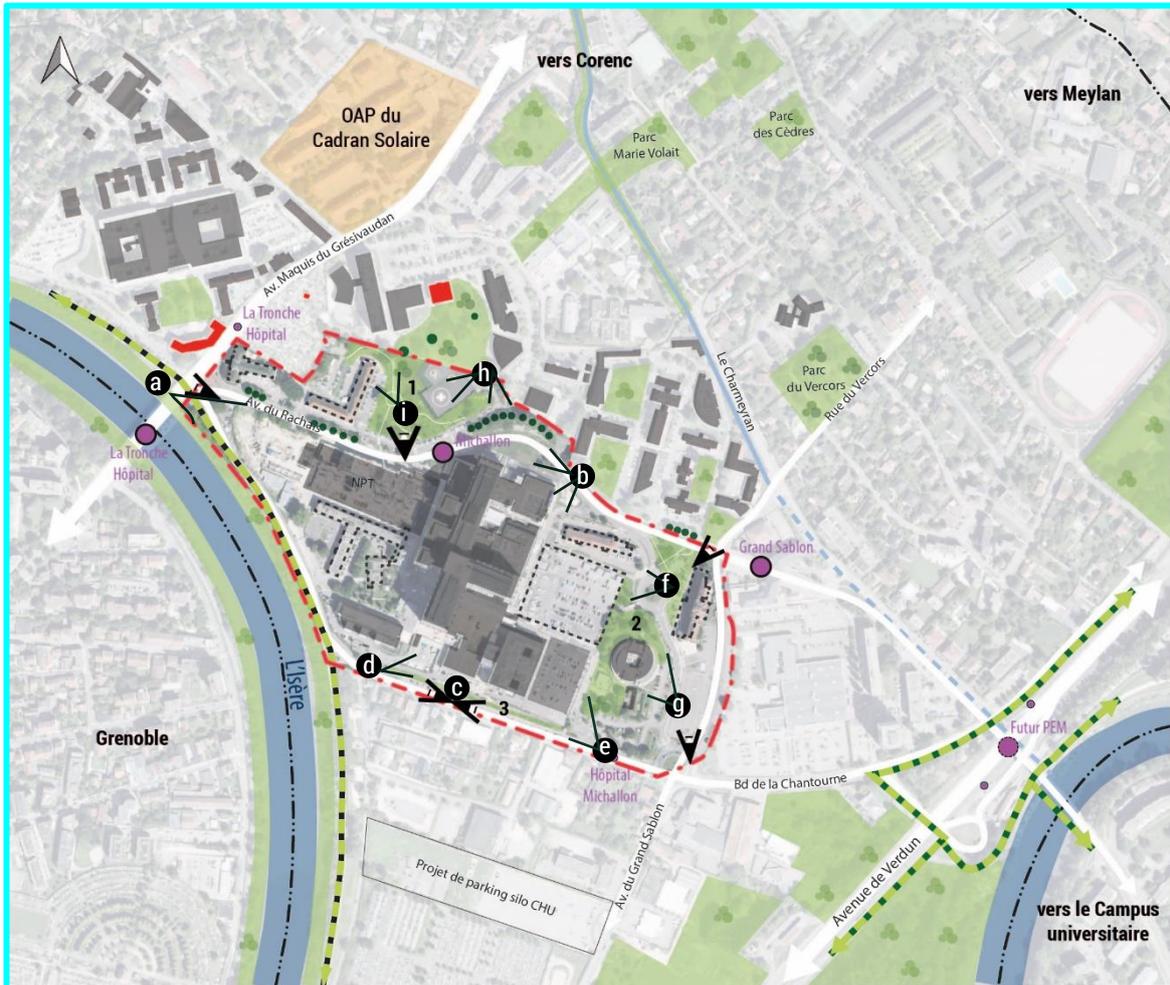
- L'hôpital s'implante en limite sud sur le boulevard de la Chantourne qui comme son nom l'indique était autrefois occupé par un fossé en eau, aujourd'hui busé. Au-delà du boulevard, c'est l'Isère qui prend place. Enfin, au nord du CHUGA, au-delà de l'OAP, c'est le torrent du Charmeyran, pour partie à l'air libre, pour partie busé, qui marque une limite avant de se jeter dans l'Isère.
- Cette présence du réseau hydrographique est à l'origine de différents risques d'inondations (torrentiels, ruissellements, etc.) avec différents niveaux d'aléas sur le périmètre de l'OAP que l'on retrouve traduits dans le PPRI Isère Amont et le PPRN (en cours d'élaboration) de la commune.
- L'eau est présente mais peu perceptible, c'est pourquoi la reconstruction du dialogue avec l'eau dans un contexte de ville résiliente (noue, fossé, etc.) et afin qu'elle contribue aux îlots de fraîcheur et à l'organisation des aménagements paysagers.

Photos du site :





da



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- LIMITE COMMUNALE
  - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- POINT DE VUE OUVERT
  - TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
  - ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
  - Le Vernion CANAUX / TORRENT / RUISSEAU / RIVIÈRE
- PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER**
- BÂTI IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE
  - BÂTIMENT VOUÉ À LA DÉMOLITION (d'après le schéma directeur du CHU)
  - ÉQUIPEMENT PUBLICS EXISTANT
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- PARCOURS PIETONS/CYCLES
  - vers Grenoble** PRINCIPALES DIRECTIONS
  - AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
  - AXE SECONDAIRE
  - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN  
Les Guichards
- ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS**
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Aménager et renforcer des espaces paysagers contributeurs de l'ambiance ville-parc

- Préserver et renforcer le caractère végétal du parc présent au nord du site qui s'inscrit dans l'ancien domaine de la Merci et se prolonge sur le « Campus UGA ». Il assure des porosités piétonnes, un espace récréatif et offre des ouvertures sur le paysage à maintenir.
- Créer un cordon végétal multi-strates d'épaisseur variable sur la limite sud qui accompagnera la future piste cyclable et pourra être interrompue pour l'aménagement d'accès.
- Préserver un espace végétalisé et arboré à l'est du périmètre. Il pourra être renforcé en s'appuyant sur la désimperméabilisation du bâtiment du Taillefer voué à la démolition dans le schéma directeur du CHU, et par l'aménagement d'un cordon végétal au nord de l'extension de l'unité d'hospitalisation.

### Conforter et renforcer les aménagements assurant les maillages modes actifs pour favoriser le report modal

- Préserver, améliorer et développer les cheminements de proximité à travers le site afin d'accéder aux différents lieux du CHU (le site Dauphine, le site nord couple-enfant, les bâtiments de l'UGA, le futur parking, etc.).
- Faciliter le rabattement vers les transports en commun qui permettent de desservir le site en s'appuyant sur les trois stations de tramway et les arrêts de bus.
- Assurer des connexions aux cheminements en direction des berges de l'Isère et plus largement vers le projet de parc métropolitain des Boucles de l'Isère, le réseau magistral piéton et les pistes cyclables.

### Renforcer le rôle et la qualité des espaces libres permettant d'accéder et d'identifier le CHU comme centralité.

- Par l'aménagement de deux entrées majeures à l'Ouest et à l'Est, la première accompagnant la réalisation du nouveau plateau technique (NPT) et la seconde, qui accompagnera l'extension du CHU. Ces espaces devront intégrer de la végétation et des matériaux à fort albédo afin de limiter les effets d'îlot de chaleur.
- L'entrée du site Ouest en cours d'aménagement, vient s'articuler avec le carrefour des hôpitaux réaménagé, l'accès du site couple-enfant et celui du nouveau plateau technique (NPT).
- L'entrée de site Est proposera un aménagement paysager qualitatif s'appuyant sur l'existant et viendra s'articuler avec le carrefour de la Chantourne, la future piste cyclable et facilitera l'articulation au réseau magistral piéton.
- Par le maintien et la sécurisation des accès routiers afin d'assurer le bon fonctionnement des différents services en lien avec le CHU et ne pas être source de conflit entre les usagers. Cela s'accompagne d'une lisibilité et d'une mise en valeur de ces accès depuis l'espace public.

### Engager une restructuration qualitative du bâti de la centralité

- Par une insertion urbaine, architecturale et paysagère qualitative prenant appui sur l'existant et contribuant à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et au réseau d'îlots de fraîcheur en s'inscrivant dans l'ambiance Ville-Parc de l'OAP Paysage et Biodiversité.
- Dans le cadre de réalisations de projets à court terme (relocalisation SMUR-radiothérapie, extension de l'hôpital à l'est)
- Dans les espaces préférentiels réservés à des opérations de démolition / reconstruction à moyen terme identifiés dans le schéma directeur du CHU.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
-  BÂTI EXISTANT À VALORISER IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
-  ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
-  CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER
-  PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER
- RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE**
-  LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE À PRENDRE EN COMPTE

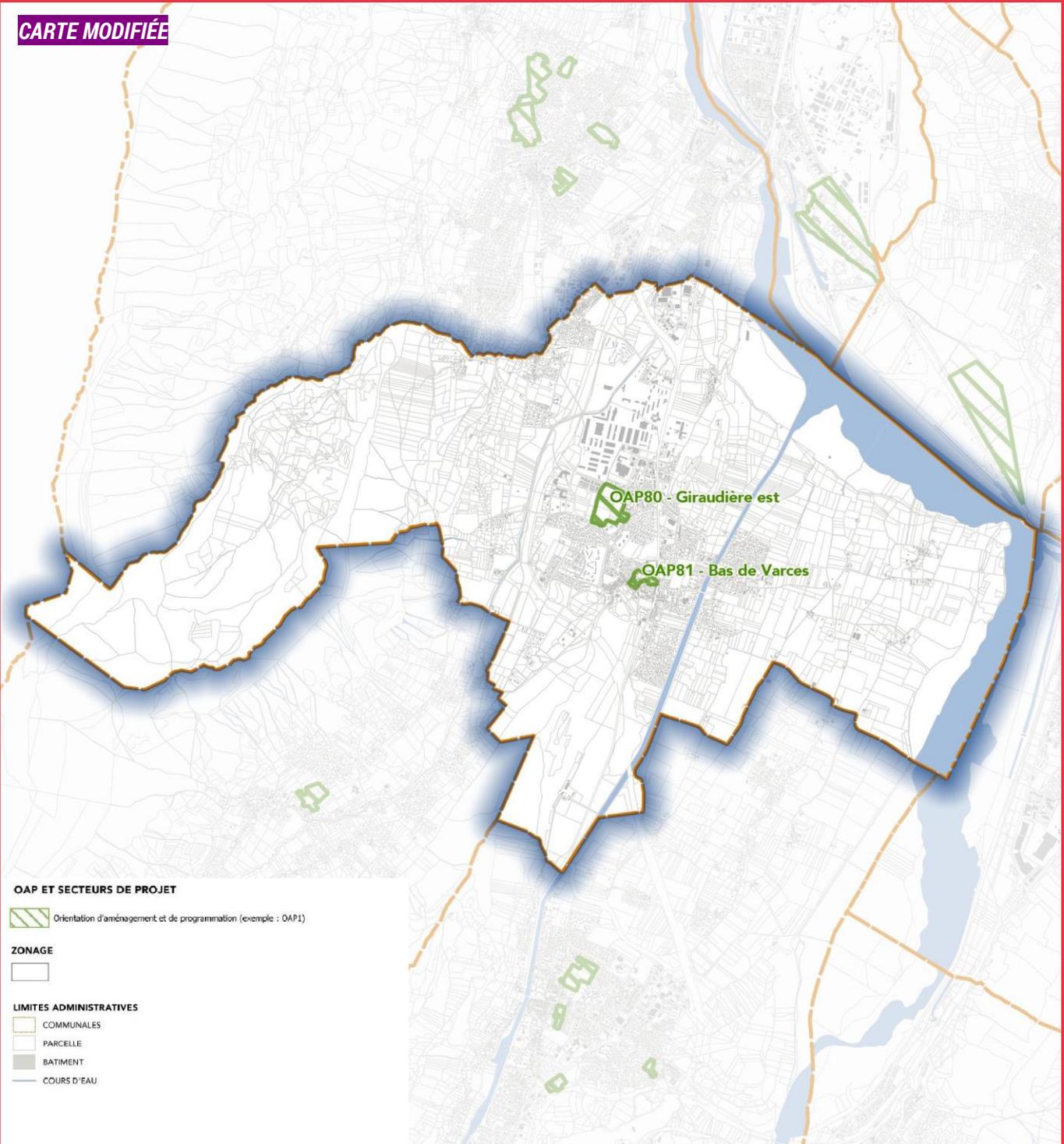
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
-  PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
-  TRAME VÉGÉTALE ET ARBORÉE À CONSERVER
-  ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER
-  ENTRÉE PRINCIPALE DU SITE À CRÉER OU A MARQUER
-  CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- ESPACES COMMUNS**
-  ESPACE LIBRE EXISTANT À REQUALIFIER OU NOUVEL ESPACE À CRÉER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
-  ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UZ4, UZ4p, UZ4y
Plan des risques naturels	Oui (PPRN en cours d'élaboration)
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Oui
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Oui
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Oui
Atlas des emplacements réservés	Non

# 34 VARCES-ALLIÈRES- ET-RISSET

CARTE MODIFIÉE



**OAP ET SECTEURS DE PROJET**

Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)

**ZONAGE**

**LIMITES ADMINISTRATIVES**

- COMMUNALES
- PARCELLE
- BATIMENT
- COURS D'EAU



## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation d'articulation dans un contexte urbain diversifié

- En frange sud du site se trouve un tissu urbain diffus, caractéristique d'une zone pavillonnaire constituée de nombreuses maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle.
- Au nord du site, la caserne militaire et la zone économique constituent un tissu urbain organisé, avec un maillage viaire clair et hiérarchisé. Son importance dans l'environnement immédiat du secteur de la Giraudière est cependant relative : un front urbain composé de 6 habitations individuelles marque la frange nord du secteur.
- Au niveau de la frange ouest, une première tranche du projet a déjà donné lieu à la construction de logements collectifs et intermédiaires.
- Le secteur profite de trois points d'accroches avec le maillage viaire : aux niveaux de la rue de la Marjoëra, de la route du Martinais d'en Bas et de la rue Pierre Termier. Ces accès potentiels au site doivent être complétés par une liaison avec le projet de la ZAC Les Coins.

### ▪ Un patrimoine paysager et écologique à préserver

- En limite ouest du secteur de projet, le ruisseau de la Marjoëra marque une barrière naturelle et physique, au fort potentiel paysager.
- Un bocage arboré structure le site le long de la rivière (ripisylve) et en limites de parcelles. Cette trame paysagère représente une zone d'accueil de la biodiversité, à prendre en considération.
- La présence d'une espèce rare et protégée de papillon (cuivré des marais) conditionne l'aménagement du secteur, notamment au nord du tènement et le long du ruisseau.
- Exceptionnellement ouvert sur le grand paysage, le site offre une vue panoramique sur les trois massifs de la Chartreuse, du Vercors et de Belledonne. Ces perspectives sont à valoriser dans le cadre de la future opération.



**SCHÉMA MODIFIÉ**

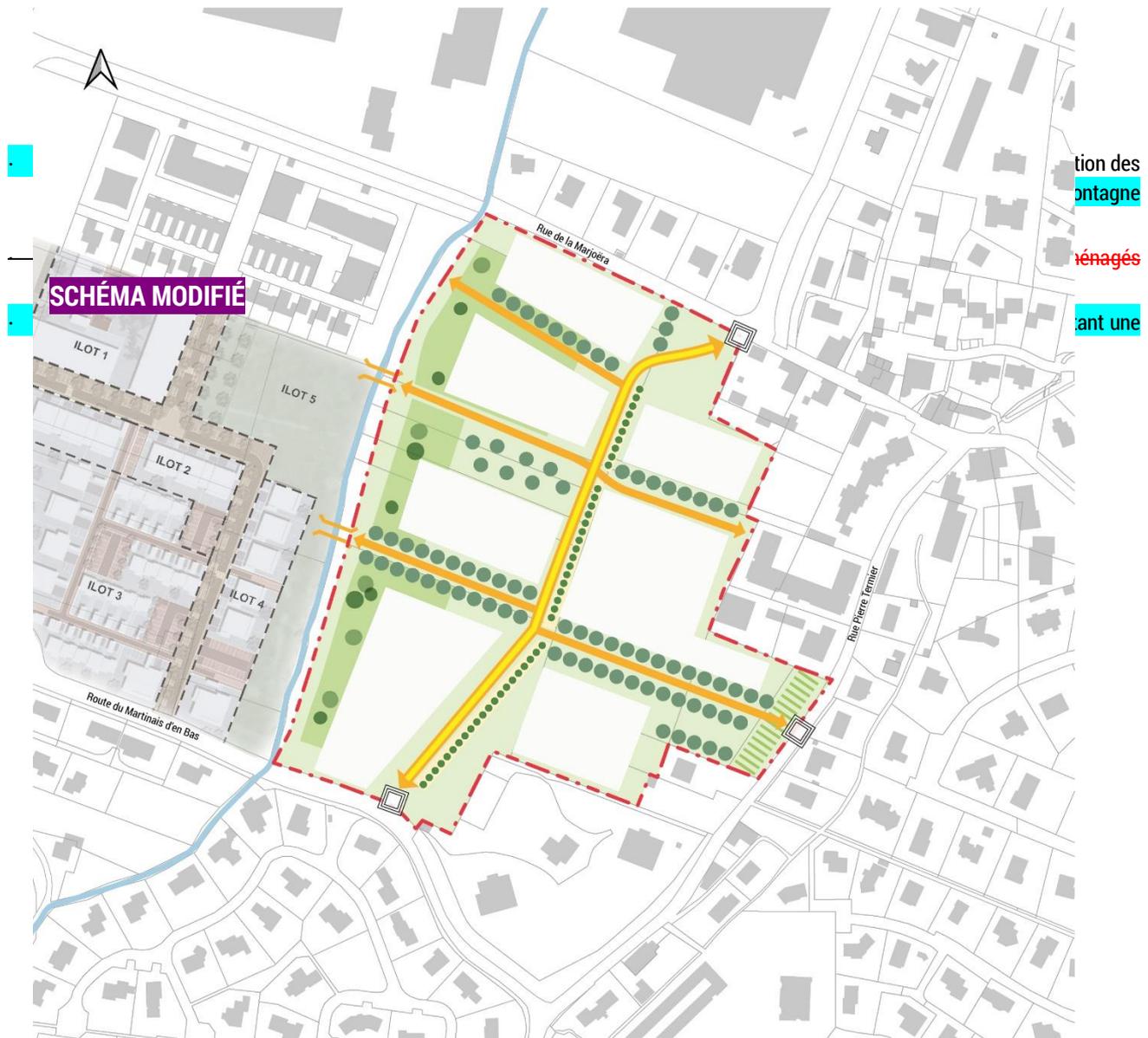
## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- - - ITINÉRAIRE CYCLE EXISTANT
- 1** POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- ZONE D'HABITAT POTENTIEL DU CUIVRÉ DES MARAIS
- RUISSEAU MARJOËRA ET SA RIPISYLVE
- BOCAGE ARBORÉ



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Conserver la structure du site avec son armature végétale et limiter l'impact sur les milieux naturels et la biodiversité** ~~Structurer le site par une armature végétale~~
  - Le ruisseau de la Marjoëra et sa ripisylve représentent une colonne vertébrale à l'échelle de l'opération. Un parc linéaire doit offrir l'épaisseur nécessaire à ce corridor biologique afin de combiner préservation écologique, potentiel paysager et résilience urbaine.
  - ~~La zone d'habitat de l'espèce du cuivré des marais doit~~ Les enjeux forts de biodiversité doivent conditionner l'aménagement du secteur en obligeant à ~~une ou des dilatations du de ce parc linéaire au nord du secteur de projet.~~
  - La trame bocagère qui partitionne le site doit être préservée et prolongée selon l'orientation parcellaire existante, afin de ménager des espaces naturels de proximité et de maintenir la caractéristique rurale de la commune. Les éléments de prolongement du parc constituent des respirations. Le verger existant constitue un espace paysager particulier, avec une biodiversité à protéger qui nécessite d'en limiter l'accès afin de favoriser la tranquillité du site et préserver les espèces qui l'occupent.
  - Prendre en compte la gestion des milieux pour le verger et la ripisylve le long de la Marjoëra (fauche tardive sur le verger, entretien des arbres selon les espèces,...)
  - Permettre la préservation des espèces à enjeux présentes sur le site en créant un habitat favorable (exemples : nichoirs, gîtes à chiroptères, tas de pierre...)
  - Un espace commun permet de ménager un espace de vie et de convivialité.
  - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être traités de manière qualitative (noue, jardin de pluie, ...)
  - Les bâtiments projetés doivent respecter des transitions soignées par rapport aux parcelles voisines ~~nécessite d'être soigné, en matérialisant des lisières végétalisées~~ en ~~matérialisant des lisières végétalisées~~ garantissant une mise à distance des nouvelles constructions.
  
- **Organiser un maillage viaire adapté aux mobilités actives à l'échelle du secteur**
  - Une voie principale de circulation doit permettre de relier le réseau viaire existant selon un axe nord/sud, en connectant la ~~rue~~ route du Martinais d'en Bas et la rue de la Marjoëra. Elle doit être bordée d'un double réseau de modes de déplacements actifs (piétons, cycles, ...), réseau arboré et maillé avec les réseaux secondaires est-ouest.
  - Tous les îlots à bâtir doivent avoir un accès véhicules vers leurs stationnements respectifs.
  - Les espaces de stationnements publics sont organisés le long du principal axe de desserte, ainsi qu'aux entrées nord et sud.
  - Un principe de venelles ~~secondaires~~ piétonnes doit permettre d'irriguer le site de projet à partir de la voie principale, sous le modèle d'un mail paysager. Respectant une orientation est/ouest, ee un maillage complémentaire doit accompagner les modes actifs de déplacement et permettre notamment de connecter ~~la rue Pierre Termier~~ les espaces situés en limites est et ouest du site. Pour cela, certains franchissements piétons doivent être prévus au niveau du ruisseau de la Marjoëra, afin de relier le projet à la ZAC des Coins.
  - Un carrefour entre l'axe nord-sud et un mail est-ouest sont traités sous forme d'esplanade. Les accroches aux voies entourant le site sont traitées de manière qualitative, facilitant les interconnexions entre l'ensemble des modes de déplacement.
  
- **Concevoir le cadre bâti dans une logique de couture urbaine et d'ouverture sur le grand paysage**
  - L'épannelage doit s'inscrire dans le respect de l'environnement bâti. Dans ce sens, les constructions les plus basses entrent en relation avec le tissu pavillonnaire à l'est du site, tandis que les plus hautes sont tournées vers le ruisseau de la Marjoëra et la ZAC les Coins à l'ouest. Le traitement des franges doit prendre en compte l'exposition solaire et une marge de recul entre les bâtiments, afin d'éviter les masques solaires (effets d'ombres) ainsi que les covisibilités entre les habitations.



tion des  
ontagne

énagés

ant une

## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ARMATURE VÉGÉTALE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE**
- RUISSEAU DE LA MARJOËRA ET SA RIPISYLVE À PROTÉGER
  - PARC LINÉAIRE À CRÉER
  - LISIÈRE URBAINE À TRAITER
  - TRAME BOCAGÈRE À VALORISER OU À CRÉER
- CONNEXION ET MAILLAGE VIAIRE**
- PRINCIPE DE DESSERTE PRINCIPALE À CRÉER
  - PRINCIPE DE CHEMINEMENTS "MODES ACTIFS" À CRÉER
  - LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
- STATIONNEMENT PUBLIC AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI ET DES AMÉNAGEMENTS PRIVÉS

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUC3 et AU
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP81 – BAS DE VARCES

## SITUATION

Le secteur de bas de Varcès est localisé au sein du centre-ville de Varcès, à proximité d'équipements publics (culturels, scolaires et administratifs), ainsi que des principaux commerces du centre bourg. Avec un potentiel de constructions de 80 à 120 logements, ce tènement foncier d'environ ~~1,2~~ **1,5** ha représente une opportunité stratégique pour renforcer la centralité de la commune, participer au rattrapage SRU, et offrir aux habitants un espace vert permettant les circulations nord-sud internes au centre-ville.

Les enjeux soulevés par ce secteur concernent d'abord la composition des formes urbaines, qui doivent générer une densification modérée sans altérer la qualité d'une véritable respiration en centre-ville. Le maintien d'espaces d'aération au sein de l'opération doit permettre de favoriser les circulations piétonnes et les ouvertures sur le grand paysage.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.

### SCHÉMA MODIFIÉ



Localisation du secteur « Bas de Varcès » à Varcès-Allières-et-Risset. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une localisation privilégiée, au carrefour de différents tissus

- Le secteur Bas de Varcès s'inscrit en plein centre-bourg, au sein d'un tissu urbain mixte, composé à la fois de structures denses, propres à l'urbanisation originelle de la commune, et d'autres, plus récentes, qui s'illustrent par une urbanisation diffuse (grands équipements, lotissements). Cette localisation explique le rôle d'interface du futur projet d'aménagement.
- La frange est du site est marquée par l'avenue Joliot Curie (D1075), véritable artère communale nord/sud, qui joue aussi un rôle de structuration à l'échelle intercommunale et qui met en relation le site de projet avec de nombreux équipements (culturels, sportifs, administratifs, mais aussi commerciaux).
- La frange ouest du site est limitée par le chemin de Bardonnanche, rue à sens unique et aux dimensions beaucoup plus modestes que la D1075. L'absence de trottoir et la présence de murets en pierre soulignent le caractère rural et résidentiel de cet endroit, où dominant avant tout les habitations individuelles.
- La frange nord du site est fortement marquée par l'école primaire Charles Mallerin et des locaux « enfance et jeunesse » dont l'architecture fonctionnaliste pourrait être mise en relation avec le secteur de projet si une haie arboricole ne matérialisait pas une barrière physique en limite de parcelle.
- La frange sud du site est bordée par la rue Jean Jaurès, voie à sens unique qui dessert alternativement opérations de logements collectifs et constructions individuelles plus ou moins récentes. Cette rue connecte le centre bourg de Varcès avec l'avenue Joliot Curie.

### ▪ Un espace d'aération encore confidentiel, qui demande à être valorisé

- Le secteur de projet représente aujourd'hui un espace ouvert au cœur d'un tissu urbain relativement dense. Cette situation d'exception est illustrée par de grandes essences arboricoles perceptibles depuis l'extérieur du site, dont la préservation doit orienter l'aménagement du site de projet.
- S'il semble évident, le potentiel paysager du site reste néanmoins discret depuis l'avenue Joliot Curie. Le portail et la végétation de conifères qui l'étoffent filtrent l'unique entrée du parc.
- Les montagnes d'Uriol et le Vercors sont visibles depuis le site et offrent une présence forte du grand paysage.

### ▪ Une identité rurale, marquée par divers éléments du patrimoine architectural

- Au niveau de la rue Jean Jaurès, une longère composée de plusieurs propriétés apparaît comme un potentiel architectural à valoriser. Un langage rural et une volumétrie simple permettent à ce bâtiment d'opérer une transition délicate entre le tissu resserré du centre historique et celui, plus lâche, qui appartient aux récents logements collectifs.
- L'ancienne maternité, à partir de laquelle est structuré le parc, est un bâtiment auquel certains sont encore attachés sentimentalement.
- Plusieurs murs et murets qui se trouvent en limites de tènement sont des éléments architecturaux importants pour la préservation du caractère rural. Une attention particulière doit leur être donnée afin de préserver le maintien et la structure des rues, notamment à l'ouest du tènement et à son interface avec la rue Jean Jaurès.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ● ● HAIE ARBORICOLE EXISTANTE
- MUR DE CLÔTURE À VALORISER
- BÂTIMENTS HISTORIQUES
- 1 POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Offrir un parc urbain à l'échelle de la commune

- Le jardin existant au cœur du secteur de projet doit être valorisé en tant que nouveau parc ouvert sur l'avenue Joliot Curie.
- Les conifères qui limitent le site de projet au nord du secteur ne constituent pas en soi des essences de qualité, mais cette présence végétale peut être réinterprétée, afin de maintenir une lisière entre deux ambiances urbaines différentes, celle du futur parc et des nouveaux logements, et celle qui concerne l'environnement proche des équipements communaux.
- Certaines ouvertures ponctuelles (**abaissements, voire suppressions partielles**) peuvent être effectuées au niveau des murs et murets qui limitent le tènement, dans le but de favoriser les transparences visuelles sur le parc, notamment depuis les espaces résidentiels environnants. Permettant le passage d'un véhicule ou de cheminements piétons, ces ouvertures doivent se situer prioritairement aux extrémités des murs et doivent donner lieu à d'éventuelles restaurations lorsque cela s'avère nécessaire.

### ▪ Développer les continuités actives et la perméabilité du site

- Un maillage de cheminements actifs doit permettre d'irriguer le secteur de projet. Celui-ci doit permettre une continuité nord/sud à l'échelle de la commune, en connectant la rue Jean Jaurès au chemin de Bardonnanche.
- L'entrée piétonne et cycle du nouveau parc doit être valorisée grâce à une ouverture généreuse au niveau de l'avenue Joliot Curie. Celle-ci permet d'accompagner le renforcement du linéaire commercial prévu sur cette voie, dans une logique d'intercomplémentarité des usages (consommation et loisirs).
- Une nouvelle voie de desserte doit être créée en prolongation de l'impasse qui dessert aujourd'hui les logements collectifs depuis la rue Jean Jaurès. Cette voie carrossable et perméable permet de distribuer les nouvelles constructions en connectant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie.
- Aujourd'hui à sens unique, la rue Jean Jaurès pourrait être requalifiée afin d'accueillir des cheminements actifs et initier une traversée est/ouest de la commune (travaux à considérer à la suite du récent réaménagement de la rue Léo Lagrange et du chemin de l'Étroit).
- **Le chemin de Bardonnanche doit conserver son usage actuel de zone de rencontre, à sens unique et accueillant peu de circulation automobile. Un accès partiel à cette zone peut être étudié.**

### ▪ Organiser des formes urbaines respectueuses du cadre bâti existant

- La longère existante doit être conservée. Sa présence permet de maintenir une **couture de qualité entre deux tissus urbains différents, celui du centre bourg à l'ouest et de la zone pavillonnaire à l'est. Son extension plus récente côté chemin de Bardonnanche peut être démontée afin de permettre la création d'un cheminement piéton.**
- **La maternité présente un intérêt historique pour la commune ; l'aménagement du site peut comporter un rappel de sa présence.**
- **Les constructions les plus basses doivent être construites à l'arrière de la longère afin d'offrir, par le type de formes bâties proposées, une transition vers le centre historique de Varcès. L'épannelage des constructions côté chemin de Bardonnanche doit permettre de respecter l'habitat pavillonnaire situé le long de cette voie.**
- Les constructions les plus hautes sont construites en continuité du tissu récent, sur la partie est du secteur de projet, et doivent être accessibles par la nouvelle voie de desserte reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie.
- Les espaces de stationnements sont prioritairement aménagés en sous-sol, à l'image des logements collectifs récemment construits à proximité. Les stationnements aériens doivent se limiter aux abords de la nouvelle voie de desserte et doivent faire l'objet d'aménagements paysagers intégrés à celui du parc.



## ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'QAP

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- CONNECTION VIAIRE À PRÉVOIR
- RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À DÉVELOPPER
- DESSERTE PARTIELLE À ÉTUDIER
- LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

### CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER
- MUR DE CLÔTURE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PARC URBAIN À CRÉER
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
- LISIÈRE À TRAITER

### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

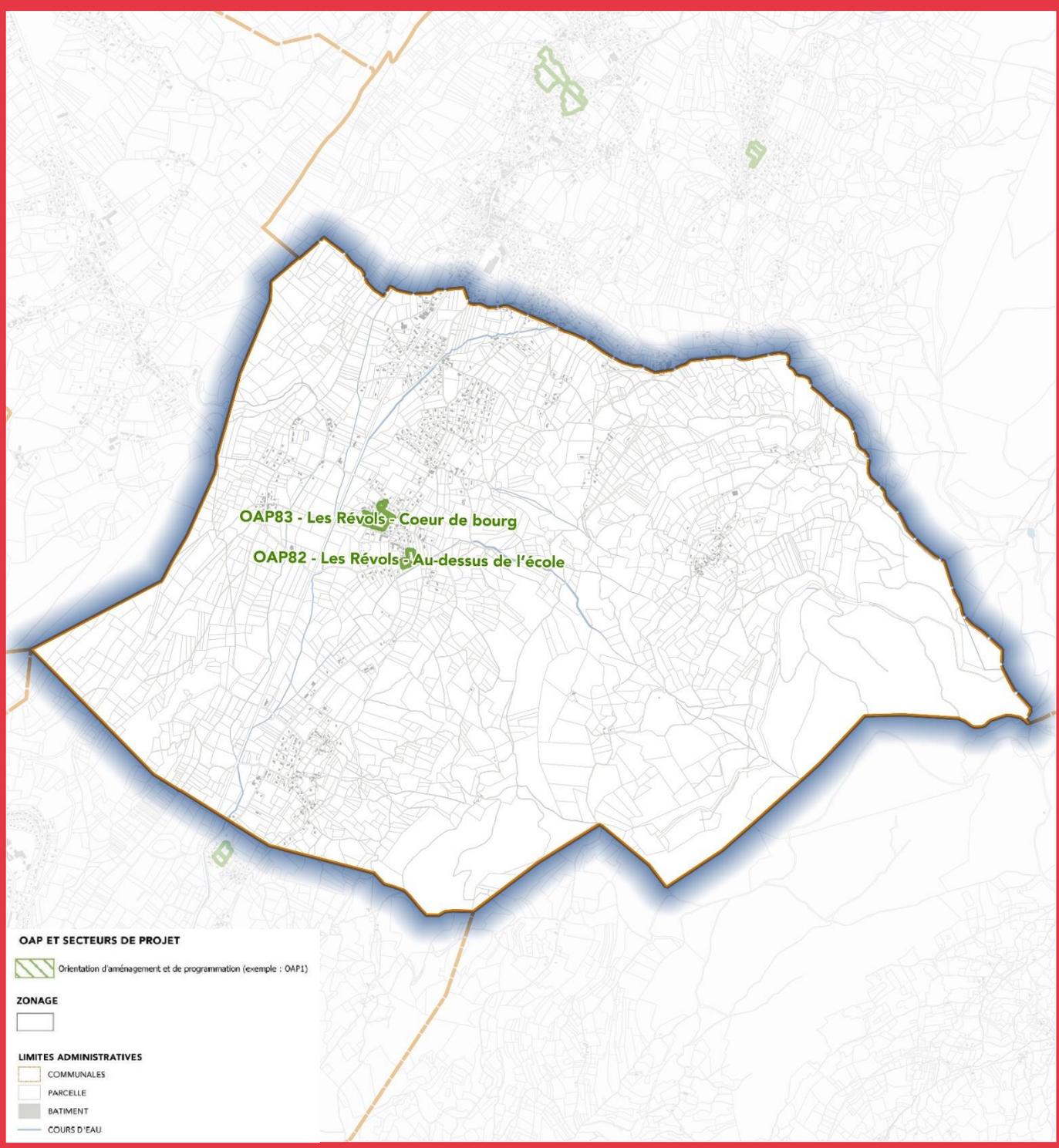
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUC3 + AUD1 + UD1
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Secteur F3
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Secteur 5
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Préservation de la longère, parc d'accompagnement niveau 1
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Oui



# 35 VAULNAVEYS-LE-BAS

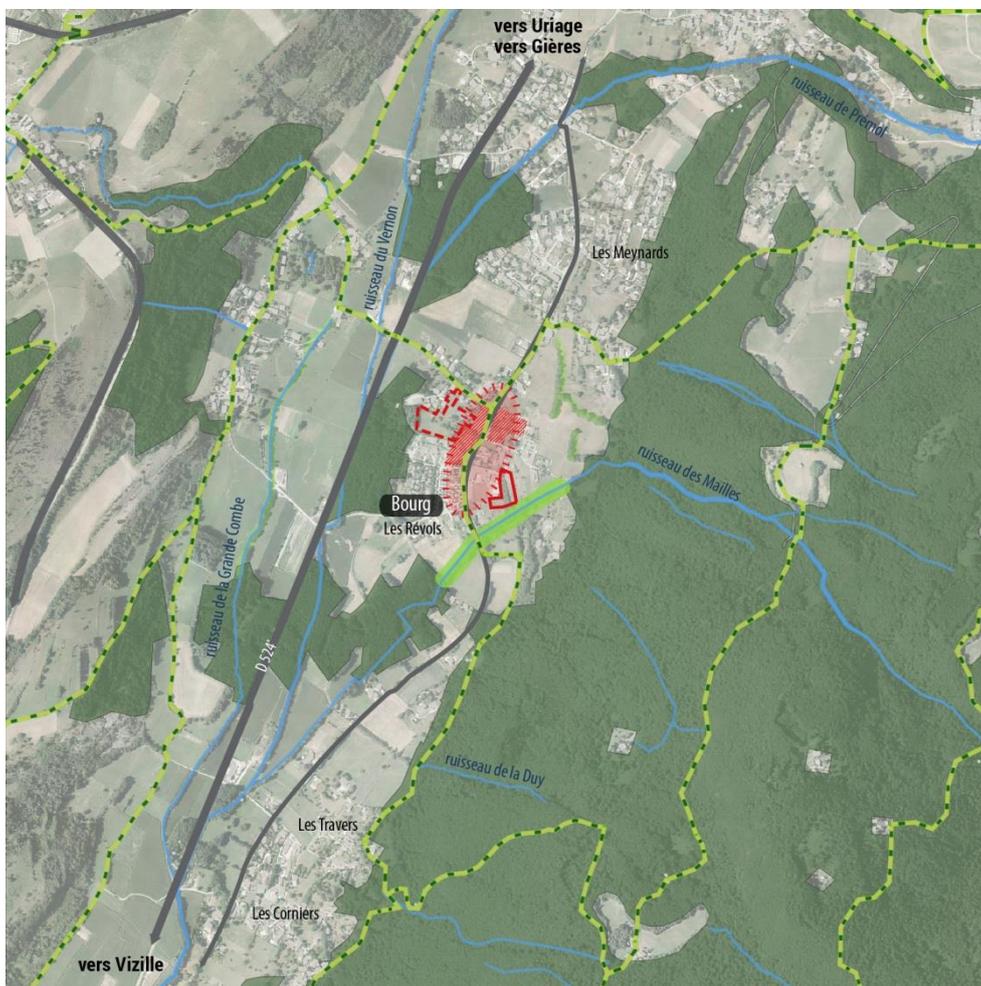


# OAP82 - LES REVOLS - AU-DESSUS DE L'ÉCOLE

## SITUATION

Le site « Au-dessus de l'école », d'une superficie de 5 800 m<sup>2</sup> 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.



UN SECTEUR POSITIONNÉ  
EN CONFORTEMENT DU BOURG

SECTEUR D'OAP  
«AU-DESSUS DE L'ÉCOLE»

AUTRE SECTEUR D'OAP

PÔLE STRUCTURANT DU VILLAGE

À LA LISIÈRE ENTRE ESPACE BÂTI  
VILLAGEOIS ET ESPACE NATUREL

NOYAU BÂTI HISTORIQUE

ESPACE BOISÉ

COURS D'EAU

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE  
DES AXES STRUCTURANTS

AXE VIAIRE STRUCTURANT

ITINÉRAIRES PIETONS/CYCLES  
STRUCTURANTS

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

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ■ Un site aux motifs paysagers champêtres

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

### ■ Positionné en lisière d'espace naturel et d'espace agricole

- 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.

### ■ Un site bordé par le ruisseau des Mailles

- Le site est bordé au sud par le ruisseau des Mailles et sa ripisylve, qui constituent un corridor écologique important. Cette situation le rattache à l'ambiance caractéristique de la vallée du Vernon, dans laquelle l'eau vive de montagne constitue un motif structurant.

### ■ Un site concerné par un aléa faible de crue des torrents et rivières torrentielles

- Le site est localisé dans un secteur de risque de crue torrentielle.

### ■ Un site accessible et positionné à proximité des équipements de la commune

- Le site est accessible aux véhicules dans sa partie basse uniquement, 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.

### ■ Les éléments imposés par le SCoT

- La commune est un pôle d'appui du SCoT, le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité.

### ■ Capacité

- Une douzaine de logements est envisagée.



## ANALYSE DE SITE



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE DE HAMEAU ET EN LIMITE D'ESPACE NATUREL HUMIDE

-  RUISSEAU ET SA RIPISYLVE
-  HAIE ARBORÉE BOCAGÈRE STRUCTURANTE
-  VERSANT BOISÉ
-  HAIE D'ARBRES DE HAUTE TIGE

SITUÉ SUR UN COTEAU SURPLOMBANT LE BOURG

-  RUPTURE DE PENTE
-  POINT DE VUE OUVERT SUR LE SITE
-  PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE EN PEIGNE CARACTÉRISTIQUE DES COTEAUX DE LA RIVE GAUCHE DU VERNON
-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

DANS LA CONTINUITÉ DU CARACTÈRE RURAL DU HAMEAU

-  ARBRES FRUITIERS, RELIQUATS DE VERGERS
-  JARDINS POTAGERS
-  PATRIMOINE BÂTI RURAL (GRANGE, BÂTISSE, MURS DE PIERRE)
-  FERMES, EXPLOITATIONS AGRICOLES
-  RUELLE VILLAGEOISE SUPPORT DE CHEMINEMENTS PIÉTONS

Un site aux motifs paysagers champêtres reflétant l'identité rurale de la commune. Grenoble-Alpes Métropole

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Conforter la centralité du bourg par un éco quartier

- La situation 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.
- Les constructions nouvelles pourront être mitoyennes et présenter des formes urbaines variées.
- L'ouverture à l'urbanisation du site est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.

### ▪ Composer avec les motifs champêtres et avec la topographie du site

- 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.

### ▪ Constituer des lisières avec les espaces naturels et agricoles

- 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.
- 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.

### ▪ Mettre en valeur la présence du ruisseau des Mailles.

- 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.

### ▪ Intégrer le risque de crue des torrents et rivières torrentielles

- 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.

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

- 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.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## 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 COURÉE 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

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

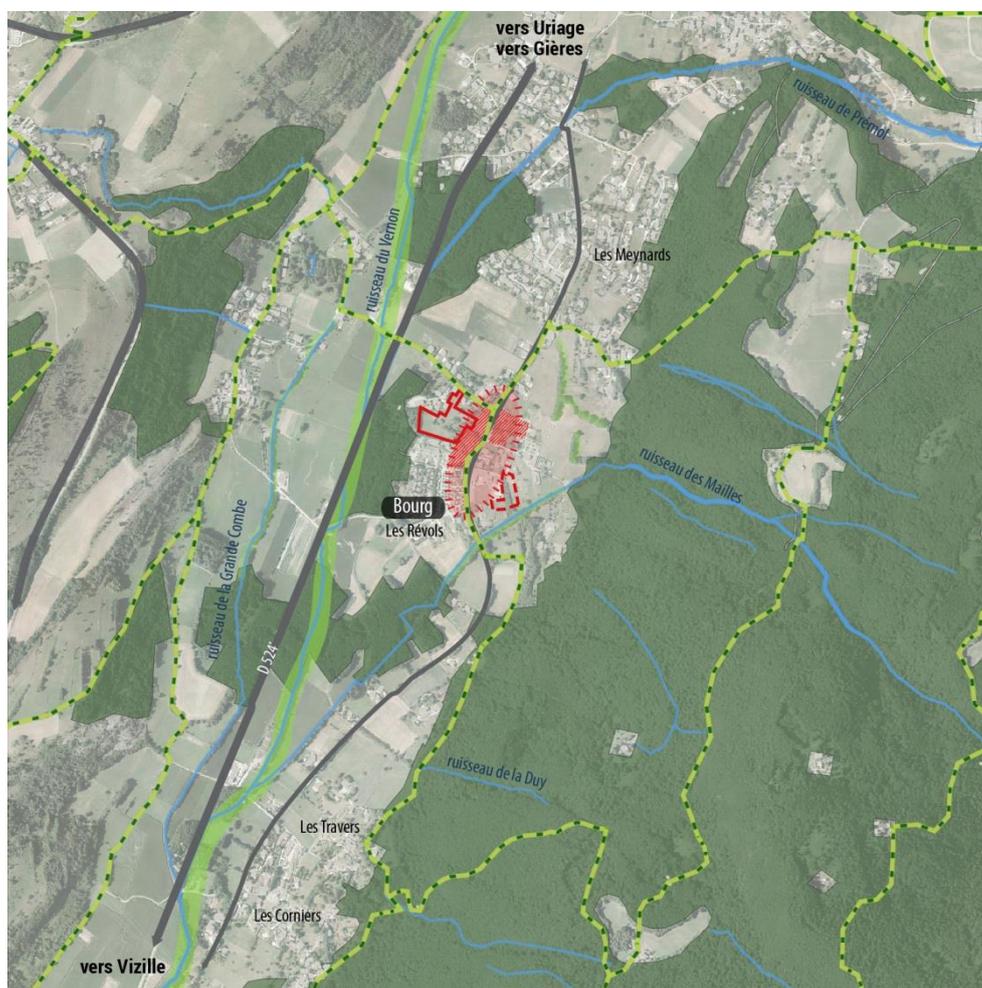
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Oui (création de cheminement piéton)

# OAP83 - LES REVOLS - COEUR DE BOURG

## SITUATION

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.



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 « COEUR 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

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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.

### ■ Un site positionné en second rang bâti, dans le tissu villageois aéré du bourg

- Le hameau des Revols possède un caractère rural. Son tissu bâti aéré, à dominante pavillonnaire, est marqué par des motifs paysagers ruraux associant des éléments de patrimoine bâti vernaculaire (corps de ferme, granges, lavoirs) à la présence de prairies, de pâtures, de vergers et de jardins potagers. Ces éléments sont constitutifs de l'identité de la commune.
- Le cœur de bourg forme un ensemble bâti cohérent constitué autour la mairie et de l'ancienne école, définissant une séquence villageoise des années 1930. Il englobe plusieurs villas, associées à de grandes parcelles jardinées, construites à cette époque.
- Le site 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.

### ■ Un site à l'articulation entre l'espace naturel humide du Vernon et le noyau bâti 1930 du bourg

- Le site 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.
- 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.
- La proximité du site de projet avec le lavoir du Gorgot implique la présence potentielle d'une source sur le terrain, en partie ouest.
- 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.

### ■ Un site accessible, localisé à proximité des équipements de la commune

- Le site 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.
- 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 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.



- **Un site concerné par un aléa faible de crue des torrents et rivières torrentielles et de ruissellement sur versant**
  - Le site est localisé dans un secteur de risque de crue torrentielle et est concerné par un ruissellement d'eaux pluviales sur versant.
  
- **Les éléments imposés par le SCoT et par le PLH**
  - La commune est un pôle d'appui du SCoT et le site est localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement que la commune a délimité. Le projet est localisé dans le secteur de mixité sociale défini par le PLH et devra intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux.
  
- **Capacité**
  - Dans le respect de l'Espace Préférentiel de Développement du SCOT correspondant aux Revols, l'ensemble du secteur devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux en raison de sa localisation dans le secteur de mixité sociale défini par le PLH.
  - L'ouverture à l'urbanisation du site est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.

# ANALYSE DE SITE



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL HUMIDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ZONE NATURELLE HUMIDE</li> <li> RUISSEAU ET RIPISYLVE</li> <li> ESPACE BOISÉ</li> <li> LAVOIR</li> </ul> | <p><b>DANS LA CONTINUITÉ DU NOYAU BÂTI DES ANNÉES 30 DU CENTRE BOURG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PATRIMOINE BÂTI DES ANNÉES 1930 (ANCIENNE ÉCOLE, MAIRIE, VILLAS)</li> <li> POINT DE VUE SUR LE SITE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC</li> <li> POROSITÉ VISUELLE</li> <li> LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO</li> </ul> | <p><b>ET DU CARACTÈRE RURAL DU HAMEAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ARBRES FRUITIERS, VERGERS</li> <li> PATRIMOINE BÂTI RURAL (GRANGE, BÂTISSE, MURS DE PIERRE)</li> <li> FERMES, EXPLOITATIONS AGRICOLES</li> <li> RUE VILLAGEOISE SUPPORT DE CHEMINEMENTS PIÉTONS</li> </ul> |
|--|---|--|

**Un site aux motifs paysagers reflétant l'identité rurale de la commune. Grenoble-Alpes Métropole**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée, dans le prolongement des caractéristiques rurales du cœur de bourg**
  - Les constructions s'intégreront dans un vaste jardin arboré.
  - En partie nord du site, dans le prolongement du tissu bâti de villas des années 30, des constructions de petits gabarits s'implanteront 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.
  - En partie sud du site, des constructions de gabarits moyens et de formes urbaines plus compactes, s'intégreront dans une prairie arborée et seront associées à des espaces extérieurs (jardin, terrasses ou balcon).
  - La porosité visuelle caractéristique du tissu aéré du bourg est à conserver. Les fenêtres visuelles depuis l'espace public sur le cœur jardiné du site et depuis le site sur les jardins des villas sont à préserver.
  
- **Composer le projet avec les motifs ruraux environnants**
  - 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.
  
- **Constituer une lisière avec la zone naturelle humide du ruisseau de Prémol**
  - 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.
  
- **Intégrer les eaux de ruissellement et le risque de crue des torrents et rivières torrentielles**
  - 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.
  
- **Veiller à la bonne accessibilité du site**
  - 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.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## INSCRIRE LE PROJET DANS LA STRUCTURE BÂTIE AÉRIÉE DU BOURG

- VUE SUR LE SITE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC À VALORISER
- POROSITÉ VISUELLE À GARANTIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UN VASTE JARDIN ARBORÉ
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ

## COMPOSER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS RURAUX

- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS À CONSERVER
- PRINCIPE DE COURÉE À CRÉER ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT
- AIRE DE STATIONNEMENT POSSIBLE À CRÉER SOUS VERGER

## 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 DÉVELOPPANT DIVERS USAGES À CRÉER
- ZONE HUMIDE À PRENDRE EN COMPTE

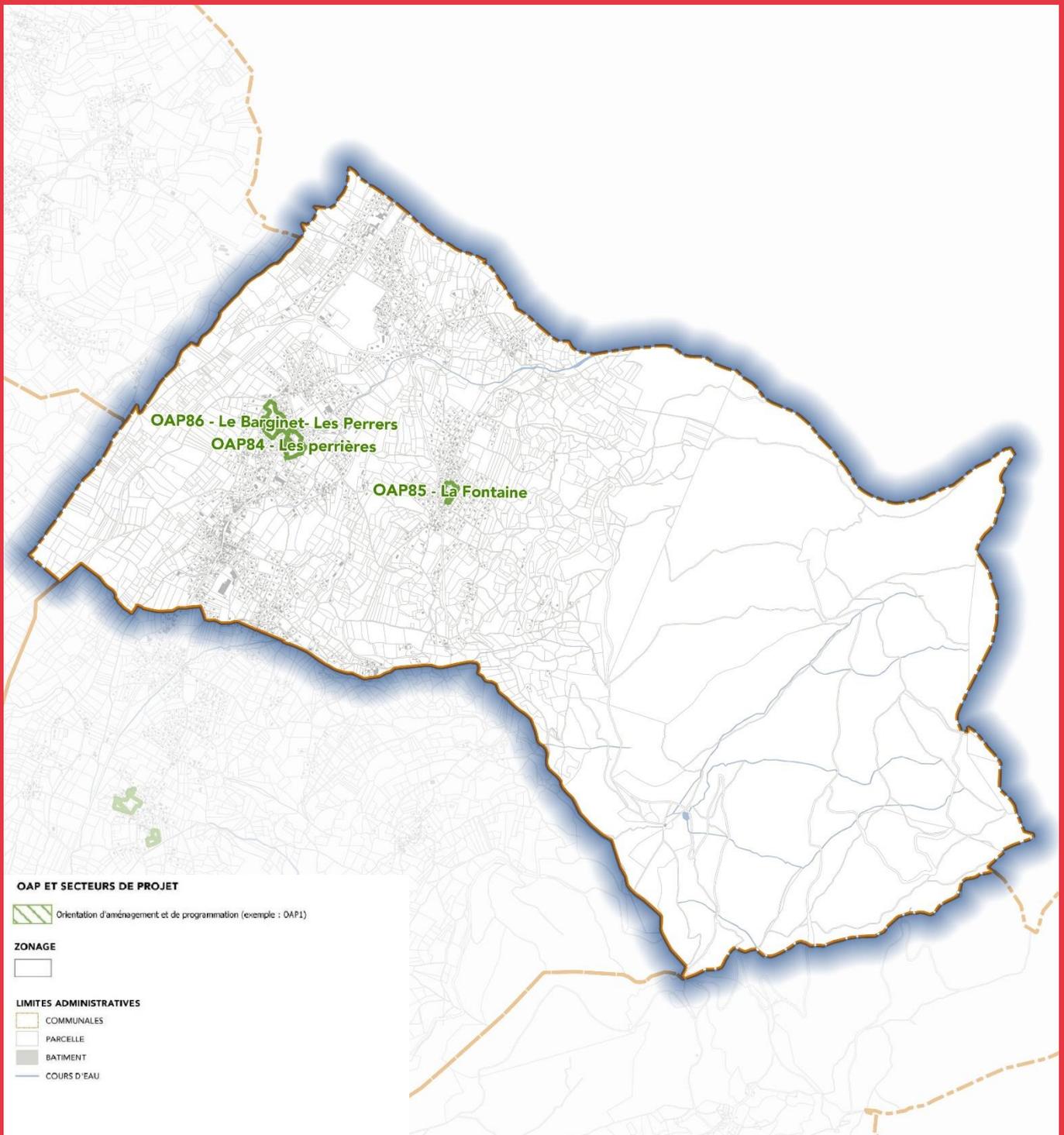
## LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

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

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui (pour la partie concernée par la zone humide)
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 36 VAULNAVEYS-LE-HAUT

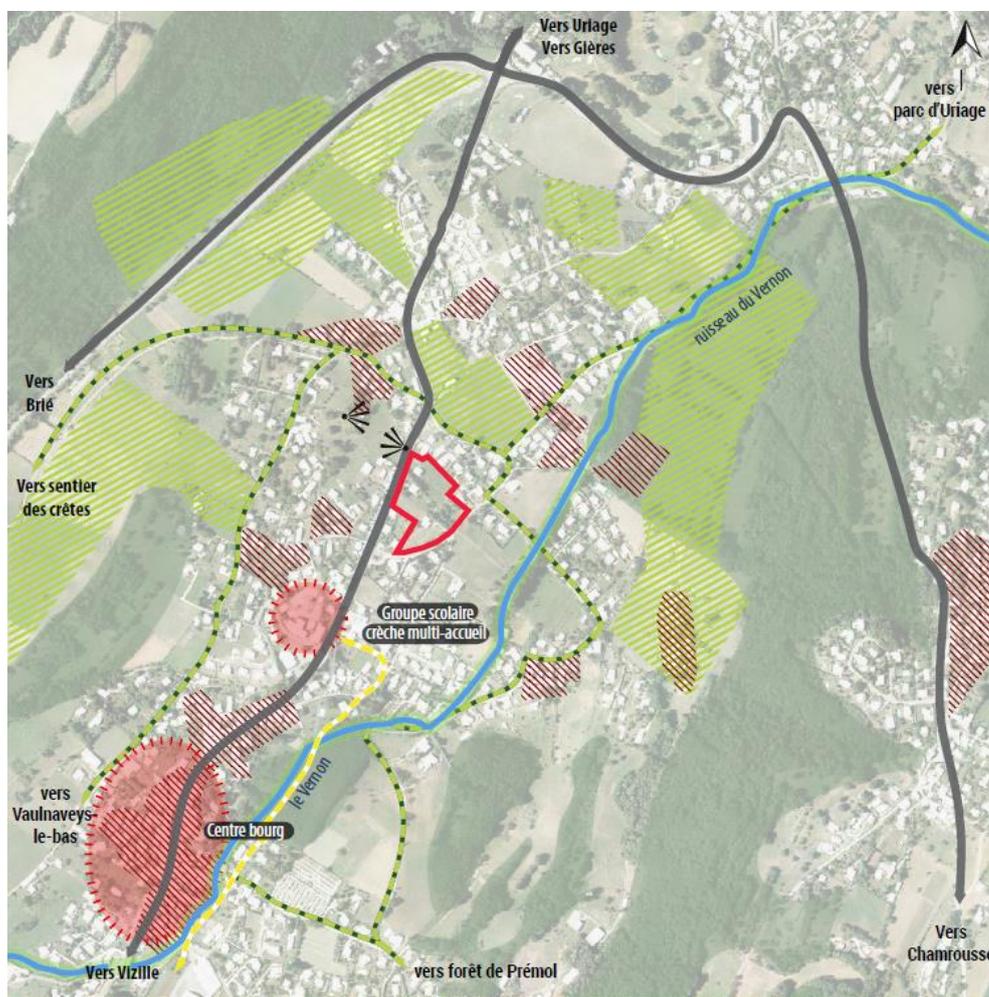


# OAP84 – LES PERRIERES

## SITUATION

Situé en deuxième rang de l'avenue d'Uriage, le site « Les Perrières » malgré sa surface (environ 1,5 hectare) reste relativement confidentiel. Localisé à proximité immédiate des commerces et des équipements publics du centre-bourg (école, crèche, mairie, bibliothèque), le site s'insère dans un environnement déjà bâti sur la quasi-totalité de sa périphérie et jalonne le parcours piéton-cycles de « tour de village » et de la vallée des Vaulnaveys.

L'urbanisation de ce secteur offrant une capacité de l'ordre de 25 logements environ, permettra de conforter le centre-bourg et de concourir à réduire le déficit de la commune en matière d'habitat social en diversifiant l'offre en logements.



UN SECTEUR POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU CENTRE BOURG

- SECTEUR D'OAP
- ✶ POLE STRUCTURANT DU VILLAGE
- AXE VIAIRE STRUCTURANT

ENTOURÉ DE MOTIFS PAYSAGERS RURAUX

- NOYAU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAU
- FERME / EXPLOITATION AGRICOLE

JALONNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

- CONTINUITÉ PIÉTONNE EXISTANTE «TOUR DE VILLAGE»
- PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF
- COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE
- POINT DE VUE OUVERT
- ESPACE BOISÉ

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site relativement confidentiel à l'ambiance rurale

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la vallée des Vaulnaveys, caractérisée par un cadre champêtre de pâturages, implantés en bord de coteaux boisés et sillonné par des ruisseaux de montagne.
- Il est bordé par deux axes de circulation très différents qui offrent par des percées visuelles de nombreuses vues sur les éléments encore ruraux du site : potager, arbres fruitiers, activités d'élevage.... Cette structure paysagère se caractérise également par une aération du tissu bâti.

### ▪ Un paysage marqué par une activité agricole résiduelle

- Des clôtures végétales structurent le site en accompagnant le périmètre. Composées de petits arbustes ou de plantations plus hautes, ces éléments paysagers linéaires témoignent d'usages agricoles.
- Une activité d'élevage (aviculture, élevage ovin) est maintenue au centre du secteur de projet et fait écho aux activités proches de l'opération, notamment celles qui se trouvent dans la continuité Nord du chemin des Perrières (élevage bovin et centre équestre). Cette activité explique l'espace ouvert au cœur du site, caractérisé par une végétation plutôt rase et éparse.
- Les espaces forestiers qui occupent les coteaux sont visibles de chaque côté du site. Ces espaces boisés s'infiltrent depuis les franges de l'espace urbanisé jusque sur le secteur de projet, à travers des plantations de conifères.

### ▪ Une connexion douce entre deux axes dissymétriques

- L'avenue d'Uriage (RD 524) qui jouxte la frange Ouest du secteur de projet représente l'un des principaux axes de circulation de la commune. Un flux de circulation important et l'absence de trottoir dans la partie attenante au site en font aujourd'hui une voie hostile aux cycles et aux piétons. Un arrêt de bus (ligne 23 TAG) est présent à proximité du site, au croisement de l'avenue d'Uriage et du chemin des Combes.
- Le chemin des Perrières qui longe la limite Est du secteur possède un caractère beaucoup plus résidentiel voire rural. Sa faible largeur rend difficile le croisement des véhicules, offrant de fait un cheminement actif préférable à la départementale, et ce malgré l'absence d'aménagement. Un sentier de randonnée emprunte d'ailleurs ce chemin.
- Par son positionnement entre ces deux axes, le site offre la possibilité d'une connexion piétonne intéressante. De plus la proximité avec le site du « Barginet - Les Perrers » à l'Ouest étend cette connexion depuis le chemin des Bargeonniers jusqu'au ruisseau du Vernon.

### ▪ Les éléments réglementaires qui s'imposent au site

- Le projet des Perrières doit participer à l'effort de rattrapage de la commune en matière de logements sociaux.
- La départementale RD 524 est classée en catégorie 4 concernant les nuisances sonores. De chaque côté de cette route, une largeur maximale de 30 mètres est affectée par le bruit.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  SENTIER DE RANDONNÉE
-  SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES
-  ALLÉE ARBORÉE
-  ESPACE AGRICOLE
-  BÂTI EXISTANT
-  ARRÊT DE BUS EXISTANT
-  TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE (HT)
-  POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Garantir la perméabilité visuelle du site :

- Les constructions les plus hautes se retrouveront prioritairement au niveau de la frange Ouest de l'opération, accompagnant la gradation vers une plus faible densité au niveau du chemin des Perrières.
- Les façades des bâtiments seront rythmées de façon discontinue afin de garantir des transparences visuelles depuis l'avenue d'Uriage vers le chemin des Perrières.

### ▪ Composer le projet avec les motifs ruraux environnants :

- 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.
- Des espaces de stationnement arboré de type verger seront positionnés aux entrées du site. Celui en bordure de l'avenue d'Uriage pour créer une respiration végétale en front de rue et animer cette séquence de voie caractérisée par un alignement continu de clôtures. Cet aménagement paysager devra garantir la sécurité de la sortie sur la RD 524 et une bonne visibilité pour les automobilistes.
- En cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux anciens (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures). 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.

### ▪ Valoriser la structure paysagère et écologique du lieu :

- Afin d'offrir une respiration végétale au cœur de l'opération, une partie de l'espace de pâture sera préservée et reconvertie en espace collectif
- Des lisières seront aménagées au niveau des franges du secteur (aires de stationnement, végétalisation...), notamment celles qui mettent en relation les constructions les plus hautes avec le tissu pavillonnaire environnant.
- Un système alternatif d'aménagements paysagers (noues, fossés drainants...) permettra la rétention et le traitement « à la parcelle » des eaux pluviales.
- La trame végétale qui structure le site sera consolidée afin d'accompagner les cheminements actifs.
- Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé),

### ▪ Favoriser un cœur d'opération apaisé et la continuité des déplacements doux :

- Des continuités mode doux entre le chemin des Perrières et l'avenue d'Uriage en direction des équipements publics, des commerces et de l'arrêt de transport en commun « Les Guichards » sont à constituer autour de possibilités de traversées piétonnes à travers le site.
- Les accès créés pour les véhicules feront l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de présentation des conteneurs des ordures ménagères). Les aménagements seront conçus en concertation avec les services publics concernés. Il n'y aura pas de liaison automobile entre l'avenue d'Uriage et le chemin des Perrières.

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	2 zones AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP85 – LA FONTAINE

## SITUATION

Le secteur de « La Fontaine » est localisé au sein du hameau de Belmont, noyau d'urbanisation ancien implanté au sein de Belmont sur le coteau de Vaulnaveys-le-Haut et séparé du centre-bourg par des coteaux boisés. Ce tènement d'environ 0,7 ha offre un double aspect :

- Celui d'un espace confidentiel en cœur de hameau, enchâssé en second rang au sein d'un tissu mixte composé de maisons individuelles, d'anciennes fermes et de parcelles agricoles
- Celui d'un espace de covisibilité paysagère importante du fait de sa topographie.

L'aménagement de cet espace résiduel en « dent creuse » doit participer à la densification du village de Belmont tout en préservant les qualités paysagères des lieux. Il doit contribuer à la réalisation d'une quinzaine de logements **et contribuer au rattrapage en matière de logements sociaux**. La diversification des parcours résidentiels de la commune rencontre donc ici des objectifs qualitatifs qui seront garantis par la nature, l'implantation et la morphologie des nouvelles constructions.



Localisation du secteur de « La Fontaine » à Vaulnaveys-le-Haut. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site confidentiel à l'ambiance rurale

- Le site se situe à l'interface entre le bâti ancien du hameau implanté le long de la route du Vernon (ancien café, bâti agricole, chapelle...) et des constructions plus récentes desservies par des axes perpendiculaires aux chemins de Reteur ou des Fourneaux.
- Depuis la route du Vernon, des percées visuelles entre les constructions permettent d'apercevoir le site et les coteaux à l'arrière-plan.
- Des murs de soutènement en pierres maçonnées limitent le périmètre de projet et tiennent la route du Vernon, en particulier au niveau de l'embranchement avec le chemin de la Fontaine. Ils représentent des motifs ruraux patrimoniaux.
- Des clôtures végétales structurent le site en accompagnant le périmètre et quelques arbres fruitiers sont également présents. Ces éléments paysagers participent à l'ambiance rurale.

### ▪ Une topographie marquée

- La pente est un élément essentiel du site, le profil du terrain présente une déclivité importante dans sa partie Est, et plus faible dans sa partie Ouest, côté route du Vernon.
- La topographie joue un rôle prépondérant pour la gestion des eaux pluviales, l'ensemble du site est d'ailleurs concerné par un risque de ruissellement faible sur versant.

### ▪ Un site ouvert sur le grand paysage

- Le secteur de projet offre des vues remarquables sur le paysage proche (plateau de Champagnier, vallon du Vernon, Uriage...) et le grand paysage (massifs du Vercors et de la Chartreuse).
- Réciproquement, le site est visible depuis les crêtes du plateau de Champagnier situées de l'autre côté du vallon du Vernon.





## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- BÂTI EXISTANT
- ANCIENNE ÉCOLE
- ARRÊT DE BUS
- CHEMIN DU PUIIS
- 1 A POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Construire l'interface entre cœur historique et constructions nouvelles

- En cohérence avec le bâti environnant existant, les hauteurs bâties pourront être diversifiées et les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux environnants (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures, ...).
- L'implantation des nouvelles constructions devra préserver des transparences visuelles en proposant des façades rythmées de façon discontinue.
- Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des abords des constructions (passages, cours, entrées, espaces communs), qui apporteront une valeur ajoutée au projet, dans un objectif de transparence et de fluidité des espaces extérieurs.
- Un espace collectif devra être aménagé au sein de l'opération. Conçu comme un lieu de rencontre et de loisirs, cet espace vert commun pourra être aménagé en jardin(s) partagé(s) ou en aire de jeux.

### ▪ Maintenir l'ambiance confidentielle et les motifs ruraux

- Un seul point d'accès permettra l'entrée et la sortie du site au niveau de la route du Vernon, au Nord du secteur de projet. Cet aménagement fera l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de collecte des ordures ménagères) et proposera une mutualisation des accès aux constructions nouvelles et existantes.
- La voie de desserte interne sera traitée comme une courée circulée (par la largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic.
- Les aménagements liés à l'accessibilité (tout mode) seront conçus en concertation avec les services publics concernés.
- Un espace de stationnement arboré de type verger sera positionné à l'entrée du site.
- Une lisière végétale pourra être mise en place le long des clôtures des maisons bordant le site afin d'atténuer leur impact visuel. Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé).
- Les murs de soutènement en pierres maçonnées qui limitent le périmètre de projet et tiennent la route du Vernon, en particulier au niveau de l'embranchement avec le chemin de la Fontaine, représentent des motifs ruraux à préserver et valoriser en raison de leur intérêt patrimonial.

### ▪ Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain

- Le projet doit d'appuyer sur la topographie du site. L'intégration de ces caractéristiques topographiques dans l'aménagement du site et dans la conception des bâtiments ou de la voirie est impérative. Les constructions sont à intégrer dans la pente. Seules des adaptations mineures du terrain, paysagées ou par murets de faible hauteur formant des terrasses étagées ou des talus plantés sont permises.
- La gestion des eaux pluviales et des risques de ruissellement sur versant sera définie en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant. Les aménagements paysagers intégreront des noues végétales et des bassins de rétention afin de favoriser le traitement en local et éviter l'engorgement des réseaux existants. Ils pourront être aménagés en espaces collectifs (ex : jardins partagés ou aire de jeu)

### ▪ Composer le projet avec le grand paysage

- Du fait d'une covisibilité forte du site avec le grand paysage, le projet devra à la fois s'intégrer harmonieusement au site (perméabilité entre le bâti, intégration à la pente, choix des matériaux, volume...) et valoriser les perspectives vers le grand paysage.

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

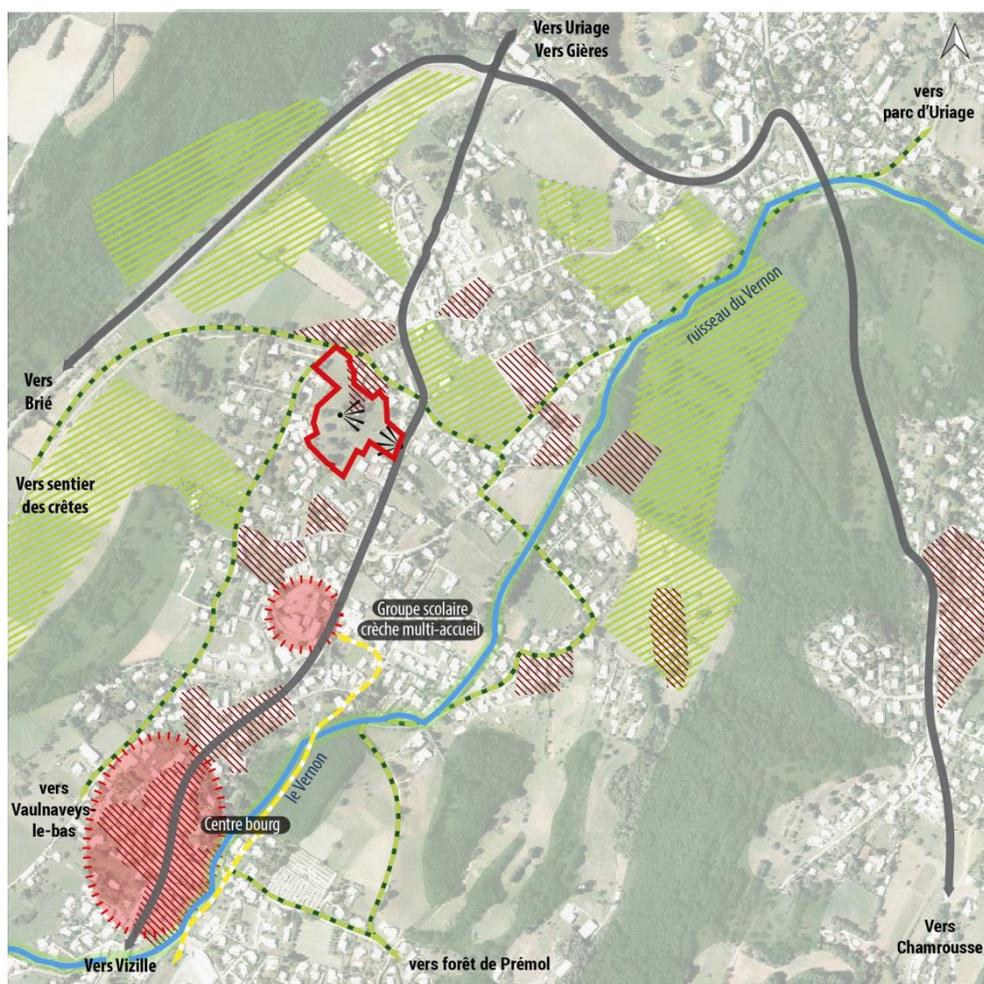
Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	<del>Oui</del> Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP86 – LE BARGINET - LES PERRERS

## SITUATION

Situé en bordure de l'avenue d'Uriage, axe structurant de la commune, le site « Le Barginet, les Perrers » (2,1 ha), possède une forte visibilité. Localisé à proximité immédiate des commerces et des équipements publics du village (école, crèche, mairie, bibliothèque), le site s'insère dans un environnement déjà bâti sur la quasi-totalité de sa périphérie et jalonne le parcours piéton-cycles de « tour de village » et de la vallée des Vaulnaveys.

L'urbanisation de ce secteur permettra de conforter le centre bourg et de réduire le déficit de la commune en matière d'habitat social tout en apportant une offre de logements diversifiée.



UN SECTEUR POSITIONNÉ  
EN CONFORTEMENT DU CENTRE BOURG

-  SECTEUR D'OAP
-  POLE STRUCTURANT DU VILLAGE
-  AXE VIAIRE STRUCTURANT

ENTOURÉ DE MOTIFS  
PAYSAGERS RURAUX

-  NOYAU BATI HISTORIQUE DE HAMEAU
-  FERME / EXPLOITATION AGRICOLE

JALONNANT LA TRAME VERTE  
ET BLEUE DE LA COMMUNE

-  CONTINUITÉ PIÉTONNE EXISTANTE «TOUR DE VILLAGE»
-  PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF
-  COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE
-  POINT DE VUE OUVERT
-  ESPACE BOISÉ

Localisation du site « Les Barginets » à Vaulnaveys-le-Haut. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Un site inséré dans un hameau au caractère rural et au tissu bâti aéré

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la vallée des Vaulnaveys, caractérisée par un cadre champêtre de pâturages, implantés en bord de coteaux boisés et sillonné par des ruisseaux de montagne.
- Le terrain est constitué de parcelles anciennement affectées à un usage agricole, bordées au nord par des motifs architecturaux ruraux (granges, corps de ferme, bâtisses) caractéristiques du patrimoine vernaculaire de la commune. Il est accessible dans sa partie nord par des ruelles étroites.

### ▪ Un site caractérisé par une topographie singulière

- Le site est occupé par une butte centrale arborée, contre laquelle est adossée une maison ancienne.
- La ligne de crête qui traverse le site d'est en ouest constitue un élément physique fort et marquant dans le paysage de la commune, tant pour la perception dégagée que l'on en a depuis la route d'Uriage que pour les points de vue ouverts qu'elle offre sur le hameau, sur les coteaux boisés et sur la chaîne de Belledonne depuis son sommet.
- Le profil du terrain présente une déclivité moyenne dans sa partie nord, côté chemin des Bargeonniers, et faible dans sa partie sud, côté avenue d'Uriage.

### ▪ Accessibilité du site et contraintes liées aux réseaux (secs et humides) et à la voirie

- En partie sud, en bordure de RD 524, l'accessibilité du site aux véhicules est aisée. Une bonne visibilité est toutefois à garantir au niveau du carrefour créé pour réduire sa dangerosité.
- En partie nord, le site est desservi par des ruelles étroites, ce qui rend son accessibilité limitée.
- Par son positionnement entre l'avenue d'Uriage et le chemin des Bargeonniers, le site permet une connexion piétonne intéressante entre les chemins de randonnée, le secteur d'habitations du flanc nord-ouest de la commune, le groupe scolaire Jules-Bruant, la crèche multi-accueil et les équipements publics et commerciaux du bourg.

### ▪ Un site concerné par un risque de ruissellement pluvial

- La localisation du site sur un axe de ruissellement naturel et la présence d'une source définissant un secteur de résurgence d'eau en limite sud-ouest du terrain, de surcroît située sur le point altimétrique le plus bas du terrain, nécessitent de trouver des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

### ▪ Les éléments imposés par le SCoT et par le PLH

- La commune de Vaulnaveys-le-Haut est classée comme pôle d'appui dans le SCoT. Le site est localisé entre les deux Espaces Préférentiels de Développement (EPD) identifiés dans le SCOT à savoir Le bourg et Uriage.
- Pour contribuer à l'effort de rattrapage de la commune et pour s'inscrire dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Métropole, le projet devra intégrer un minimum de 35% de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, à partir de 3 logements construits. Cette dernière catégorie représentera au moins 30% du volume des logements sociaux.

### ▪ Capacité

- En réponse aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnels définis par le PLH, à l'horizon 2019-2021, il est prévu la construction de l'ordre de 36 logements ( $36 \times 35\% = 12,6$  logements donc environ 13 LLS, dont environ 4 PLAI, répartis dans le projet).



UNE TOPOGRAPHIE SINGULIÈRE

- ▲▲▲ LIGNE DE CRÊTE
  - ▲ POINT DE VUE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE
  - VÉGÉTATION EXISTANTE
- DES MOTIFS RURAUX
- ★ ENSEMBLE BÂTI PATRIMOINE RURAL GRANGE, CORPS DE FERME, BÂTISSE
  - ▨ EXPLOITATION AGRICOLE
  - MAISON EXISTANTE
  - ⇄ RUELLE DE DESSERTE VILLAGEOISE
  - ⇄ VOIE TRAVERSANTE BOURG
  - SECTEUR DE RÉSORGENCE D'EAU ET SOURCE



LA TOPOGRAPHIE  
DU SITE



LES VUES SUR LE GRAND  
PAYSAGE



LES MOTIFS RURAUX  
ENVIRONNANTS

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain

- La ligne de crête de la butte dominant le site est à préserver ainsi que la vue sur le bâtiment ancien. Sa co-visibilité est à maintenir : les vues depuis la crête sur le paysage proche et lointain sont à préserver comme les vues depuis l'avenue d'Uriage et le chemin des Bargeonniers sur la crête. Le sommet de la butte pourra être mis en valeur par un aménagement incitant les habitants aux rencontres et aux loisirs accueillant un espace vert commun et un belvédère.
- Le projet doit s'appuyer sur la topographie « en butte » du terrain qui délimite deux secteurs distincts :
  - Une partie sud, accessible depuis la RD 524, permettant un développement urbain affirmé, dans laquelle les constructions seront positionnées sur la partie plane et/ou intégrées dans la pente du pied de versant avec une possibilité de hauteur plus importante sur la partie basse et plane.
  - Une partie nord qui contraint à une urbanisation plus mesurée, en raison de la pente du terrain et du calibrage actuel de la voirie, dans laquelle les constructions seront localisées à proximité de la voie de desserte et au plus près du chemin des Bargeonniers, afin de conserver une bonne visibilité depuis le chemin sur la ligne de crête.
- L'intégration de ces caractéristiques topographiques dans l'aménagement du site et dans la conception des bâtiments est impérative. Les constructions sont à intégrer dans la pente. Seules des adaptations mineures du terrain, paysagées ou par murets de faible hauteur formant des terrasses étagées ou des talus plantés sont permises.

### ▪ Composer le projet avec les motifs ruraux environnants

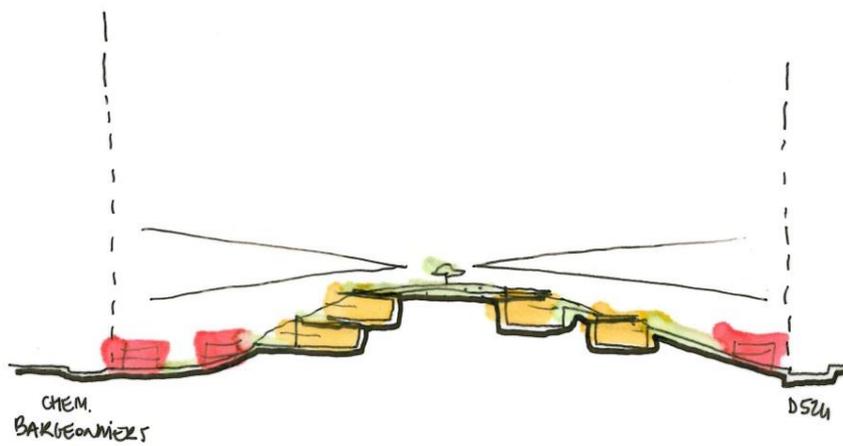
- Les voies de desserte internes seront traitées comme des courées circulées (par leur largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic.
- Un espace de stationnement arboré de type verger sera positionné à l'entrée du site en bordure de l'avenue d'Uriage pour créer une respiration végétale en front de rue, et animer cette séquence de voie caractérisée par un alignement continu de clôtures. Cet aménagement paysager devra garantir la sécurité de la sortie sur la RD 524 et une bonne visibilité pour les automobilistes.
- En cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux anciens (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures, pignons bardés de bois, 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.
- Une lisière végétale sera mise en place en limite nord-ouest, le long des clôtures des maisons bordant le site afin d'atténuer leur impact visuel. Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé)

### ▪ Intégrer la présence de l'eau

- La gestion des eaux pluviales sera définie en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site et du bassin versant. Les aménagements paysagers intégreront des noues végétales et des bassins de rétention qui pourront être aménagés en jardins partagés ou en aires de jeux.
- Le secteur de résurgence d'eau, en limite sud-ouest du site, devra rester libre de toute construction.

▪ **Veiller à la bonne accessibilité du site**

- Des continuités mode doux via le chemin des Bargeonniers et l'avenue d'Uriage en direction des équipements publics, des commerces et de l'arrêt de bus « Les Guichards » sont à constituer autour de possibilités de traversées piétonnes ouvertes au public à travers le site (chemin de crête, liaison entre partie nord et partie sud).
- Les accès créés pour les véhicules feront l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de collecte des ordures ménagères). Les aménagements seront conçus en concertation avec les services publics concernés.



**Principe d'intégration des constructions nouvelles dans le profil du terrain.** Grenoble-Alpes Métropole



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORGANISER LE PROJET AUTOUR DE LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

- LIGNE DE CRÊTE À SOULIGNER
- POINT DE VUE OUVERT À PRÉSERVER
- BELVÉDÈRE / ESPACE VERT COMMUN À CRÉER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES DANS LA PENTE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN PLAINE

### COMPOSER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS RURAUX

- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE SOUS VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- MAISON EXISTANTE À CONSERVER
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- LISIÈRE À TRAITER

### CONNECTER LE SITE AU CENTRE BOURG

- ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS-CYCLES À CRÉER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS-CYCLES EXISTANTS
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

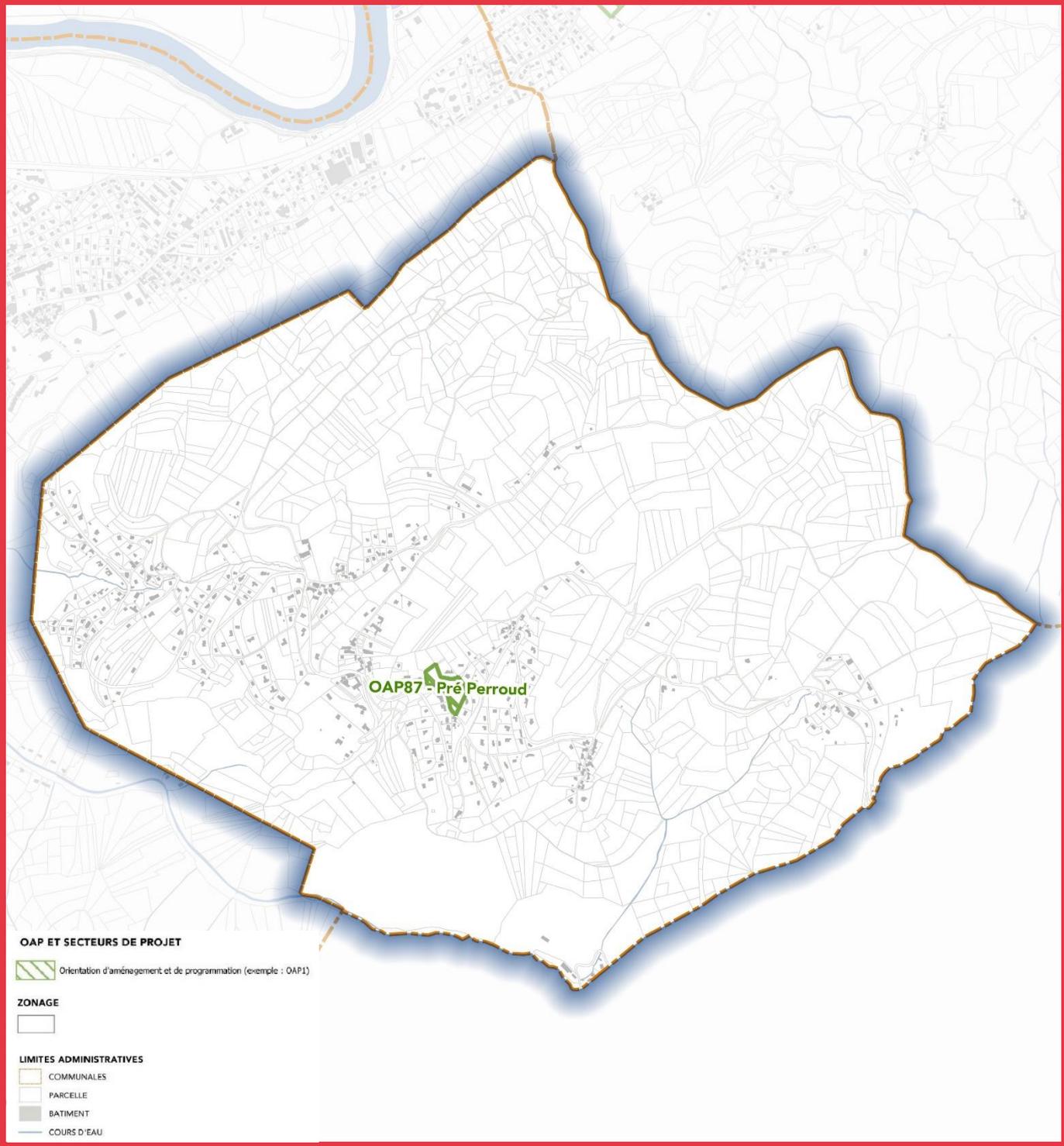
### INTÉGRER LA PRÉSENCE DE L'EAU

- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLOUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- SOURCE ET SECTEUR DE RÉSURGENCE D'EAU À PRENDRE EN COMPTE
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Oui
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non

# 37\_VENON



# OAP87 – PRÉ PERROUD

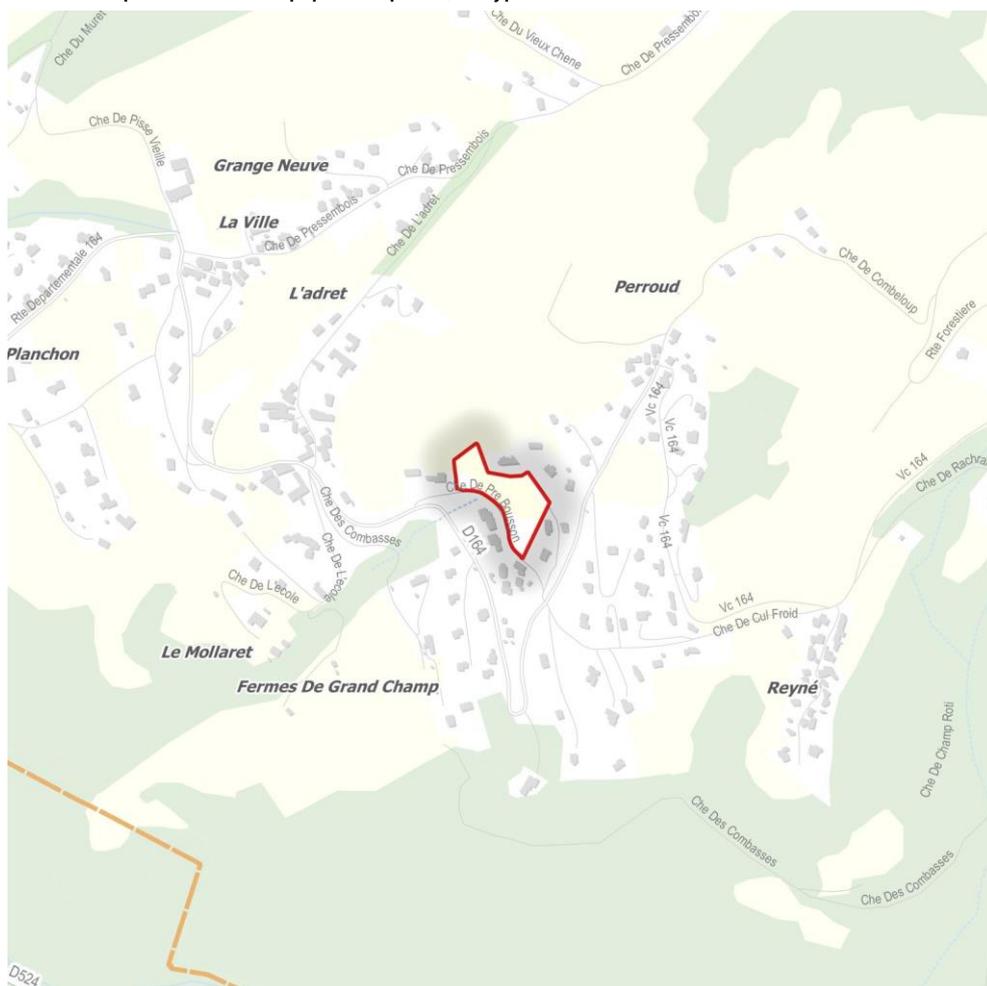
## SITUATION

- **Une localisation stratégique à l'échelle communale**

La commune de Venon, territoire de montagne, se situe en limite des communes du cœur métropolitain sur la bordure occidentale inférieure du massif de Belledonne. La préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu majeur pour Venon, s'inscrivant dans une volonté de développement visant à une consommation économe de l'espace dans des secteurs les mieux desservis et proches des équipements publics communaux.

- **Un site permettant d'accroître l'attractivité et le renforcement urbain du centre-village**

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 l'opportunité d'un développement de mixité urbaine, comprenant la réalisation de logements et l'implantation d'un équipement public, de type maison de retraite ou crèche.



Localisation du site « Pré Perroud » à Venon. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Topographie et accessibilité du site

Le site d'une surface de l'ordre de 7 350 m<sup>2</sup> 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.

### ▪ Un site impacté par la présence d'un ruisseau et d'aléas de risques naturels

La présence d'un ruisseau obère d'environ 1 200 m<sup>2</sup> 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.

### ▪ Des qualités environnementales à préserver

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.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- A** POINT DE VUE OUVERT
-  RUISSEAU EXISTANT
-  TRAME PAYSAGÈRE

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

-  LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- vers Grenoble** PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
-  AXE SECONDAIRE



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- L'implantation des futures constructions, en fonction de leurs hauteurs respectives, devra prendre en compte le fonctionnement d'agrément des bâtiments existants (jardins terrasses) 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'étager 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.

### ▪ Créer des espaces communs récréatifs et de rencontre

- 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.

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

- 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.
- 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.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### 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 RESEAX

-  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

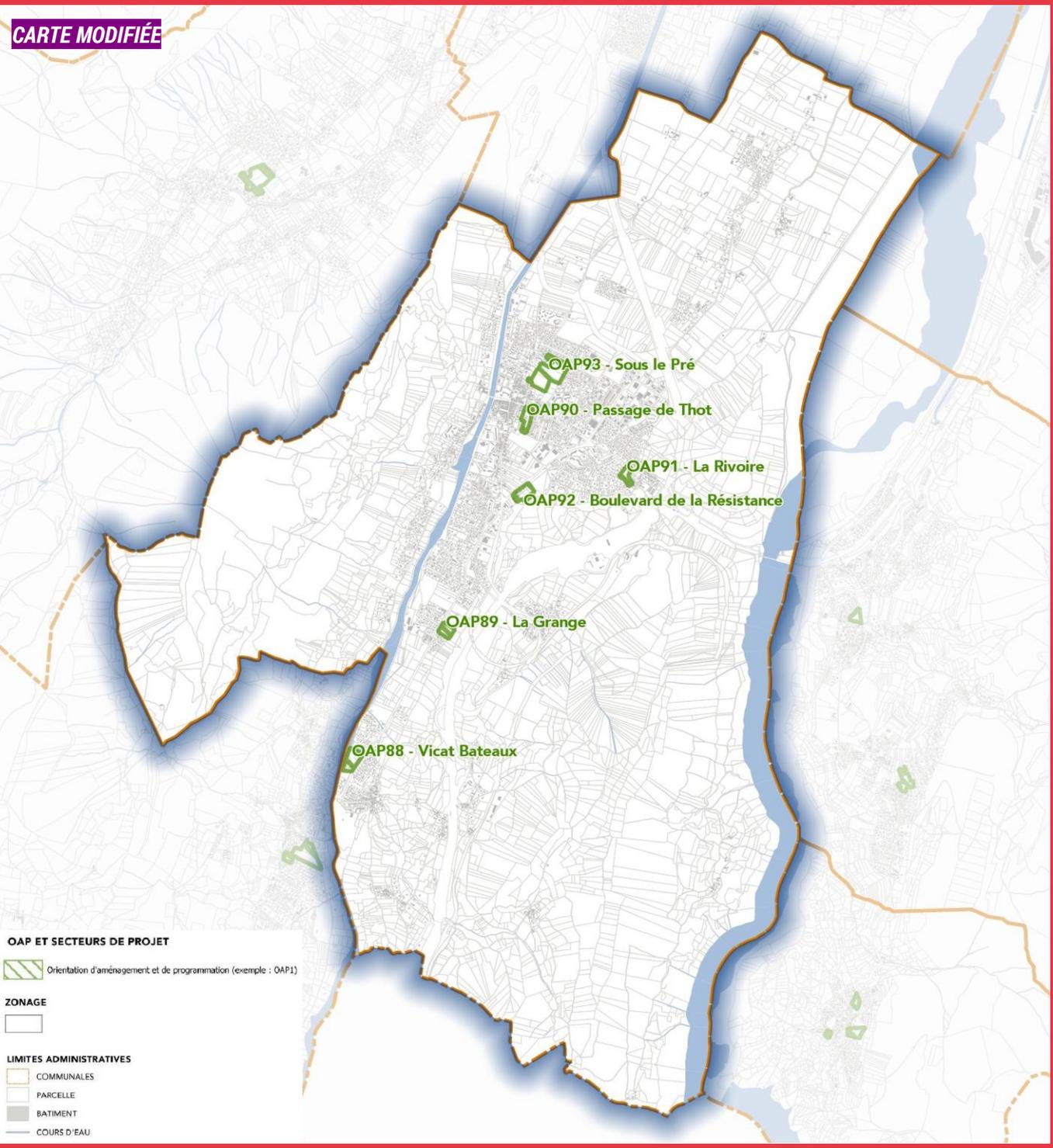
Les Guichards

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2m
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales (absence de secteur)
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Oui



# 38\_VIF



# OAP88 – VICAT BATEAUX

## SITUATION

Le secteur de Vicat Bateaux est localisé au sud de la commune de Vif, à l'emplacement de l'une des deux friches des cimenteries Vicat, dans le creux de la vallée de la Gresse. Ce tènement de 1,7 ha fait face aux lotissements implantés de l'autre côté de la départementale D8, en prolongement du centre-bourg du hameau du Genevrey. Ce site offre un potentiel de construction d'environ 40 logements.

Ce secteur de projet doit pouvoir accompagner et renforcer le caractère rural du hameau du Genevrey en valorisant les qualités paysagères (passage de la Gresse, montagnes d'Uriol) et architecturales (périmètre de protection des monuments historiques) du lieu. L'enjeu est d'autant plus important qu'il soulève la question du traitement de l'entrée de la ville de Vif, qui est aussi celle de la métropole grenobloise.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site « Vicat Bateaux » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation d'intervalle, entre limites et franchissements

- La départementale D8 matérialise une rupture franche au sein du hameau du Genevrey. Cette limite isole physiquement le secteur de projet du centre-bourg.
- Le torrent de la Gresse représente une limite naturelle incontournable à l'ouest du tènement. Ce cours d'eau et sa ripisylve sont à prendre en considération pour son potentiel à la fois écologique et récréatif, mais aussi pour les risques qu'il représente.
- Le tissu pavillonnaire qui répond au site, de l'autre côté de la départementale, peut être vu comme une lisière bâtie. Organisée en impasses le long de la D8, celle-ci offre une inhabituelle porosité grâce à des cheminements piétons permettant de rejoindre relativement facilement le centre-bourg.

### ▪ Des qualités architecturales et paysagères à valoriser

- Les lotissements qui environnent le site témoignent d'une bonne intégration dans le paysage. L'utilisation des tuiles et des toitures à deux pans étaye cette analyse et rappelle que le site s'inscrit dans le périmètre de protection des abords de l'église de Genevrey.
- Des traces d'anciens usages rappellent l'histoire du lieu et incitent à valoriser ce qui forge l'identité du site. Ainsi, d'anciens rails de chemin de fer témoignent de l'ancienne activité liée à l'industrie du ciment, un mur maçonné structure l'entrée du site et surélève un ancien puits largement visible depuis l'avenue du Général de Gaulle.
- La situation du site au creux de la vallée de la Gresse a comme conséquence naturelle la proximité du relief. Les vues sur les montagnes du Gua et ses balcons s'imposent ainsi depuis le secteur de Vicat bateaux.

### ▪ Un site accessible et déjà partiellement urbanisé

- Un arrêt de bus se trouve juste à l'entrée du site, au niveau de la départementale où un large espace de dégagement facilite l'arrêt des véhicules.
- Le secteur de projet est aujourd'hui urbanisé au sud et au nord du tènement. Au sud, les anciens bâtiments liés à l'industrie du ciment sont desservis par la traverse des bateaux et s'organisent autour d'une placette, suggérant ainsi une micro-centralité à l'échelle du site. Au nord, à l'emplacement d'anciennes parcelles agricoles, quelques constructions plus récentes répondent au tissu pavillonnaire environnant. Enfin, ces deux polarités sont séparées l'une de l'autre par un boisement qui conditionne l'aménagement de l'opération.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  ARRÊT DE BUS TRANSISÈRE
-  TORRENT DE LA GRESSE
-  ÉLÉMENT PATRIMONIAL À VALORISER
-  ESPACE POTAGER À PRÉSERVER
-  POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Conforter le caractère rural du hameau du Genevrey

- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer au paysage urbain en respectant le langage architectural imposé notamment par le périmètre de protection des abords de l'église du Genevrey.
- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter l'organisation actuelle du site en favorisant les porosités physiques et visuelles :
  - Au nord du secteur de projet, les trois maisons individuelles sont à prendre en considération dans la construction de nouveaux logements intermédiaires à proximité de l'avenue du Général de Gaulle.
  - L'organisation du bâti reprend l'emplacement de l'ancienne placette, offrant un espace public intime, plus ouvert sur le torrent de la Gresse que sur l'avenue. En parallèle, la logique d'implantation de la longère existante peut être réinterprétée afin d'offrir une plus grande perception de la façade et marquer un évènement au niveau de l'avenue du Général de Gaulle.
- Les murs en pierre maçonnées qui structurent l'entrée du site depuis l'avenue du Général de Gaulle peuvent être préservés ou réinterprétés afin de conserver la mémoire d'anciens usages.

### ▪ Requalifier l'entrée de ville

- L'arrêt de bus et l'espace de dégagement qui se trouvent à l'entrée du site doivent être traités conjointement dans le cadre de l'opération d'aménagement afin d'offrir une halte de qualité pour les transports en commun.
- Des espaces mutualisés de stationnement paysagers sont prioritairement aménagés en entrée de site, au niveau de la départementale, et permettent d'accompagner la requalification de cette voie.
- Une voie de desserte carrossable permet d'accéder au site en connectant l'avenue du Général de Gaulle à l'est avec la Traverse des bateaux au sud. Cette connexion présente un double intérêt puisqu'elle participe à l'apaisement de l'avenue et engendre une requalification de la Traverse qui mène au point de franchissement de la Gresse, entrée de la ville de Vif et point focal du hameau.
- Une lisière arbustive doit être traitée à l'entrée nord du site, afin d'accompagner progressivement la perception du projet depuis la départementale. Cette lisière permet dans le même temps de préserver un espace tampon pour les nouvelles constructions construites à ce niveau.

### ▪ Valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'implantation des bâtiments doit proposer des percées visuelles sur les montagnes et coteaux visibles aujourd'hui depuis le site.
- L'espace boisé qui sépare le tènement en deux pôles urbanisés (nord et sud) doit être préservé et valorisé en tant que lisière structurante.
- Des espaces paysagers en bordure de la Gresse permettent de valoriser ce cours d'eau en tant que parc linéaire accessible à tous.

### ▪ Organiser un réseau de cheminements actifs et d'espaces de rencontre

- Une continuité cycle le long de la Gresse doit être intégrée à l'opération d'aménagement du site.
- Les circulations piétonnes doivent irriguer le secteur de projet et faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun.
- Le principe d'implantation de la placette qui met en relation les anciens bâtiments industriels doit être préservé afin de garantir un espace de convivialité et créer une micro-centralité à l'échelle du projet.



## ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- SYSTÈME DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES
- ENTRÉE DE SITE À MARQUER PAR UN AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE DE L'AVENUE

### CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- ÉLÉMENT D'ARCHITECTURE À PRÉSERVER OU RÉHABILITER EN RAISON DE LEUR CARACTÈRE RURAL ET PATRIMONIAL
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTION
- PLACETTE À AMÉNAGER
- NOUVEL ARRÊT DE BUS À INTÉGRER DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- TORRENT DE LA GRESSE
- PARC LINÉAIRE À CRÉER SUR LES BERGES DE LA GRESSE
- ESPACE BOISÉ À PRÉSERVER
- LISIÈRE ARBUSTIVE À TRAITER

### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD2
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non

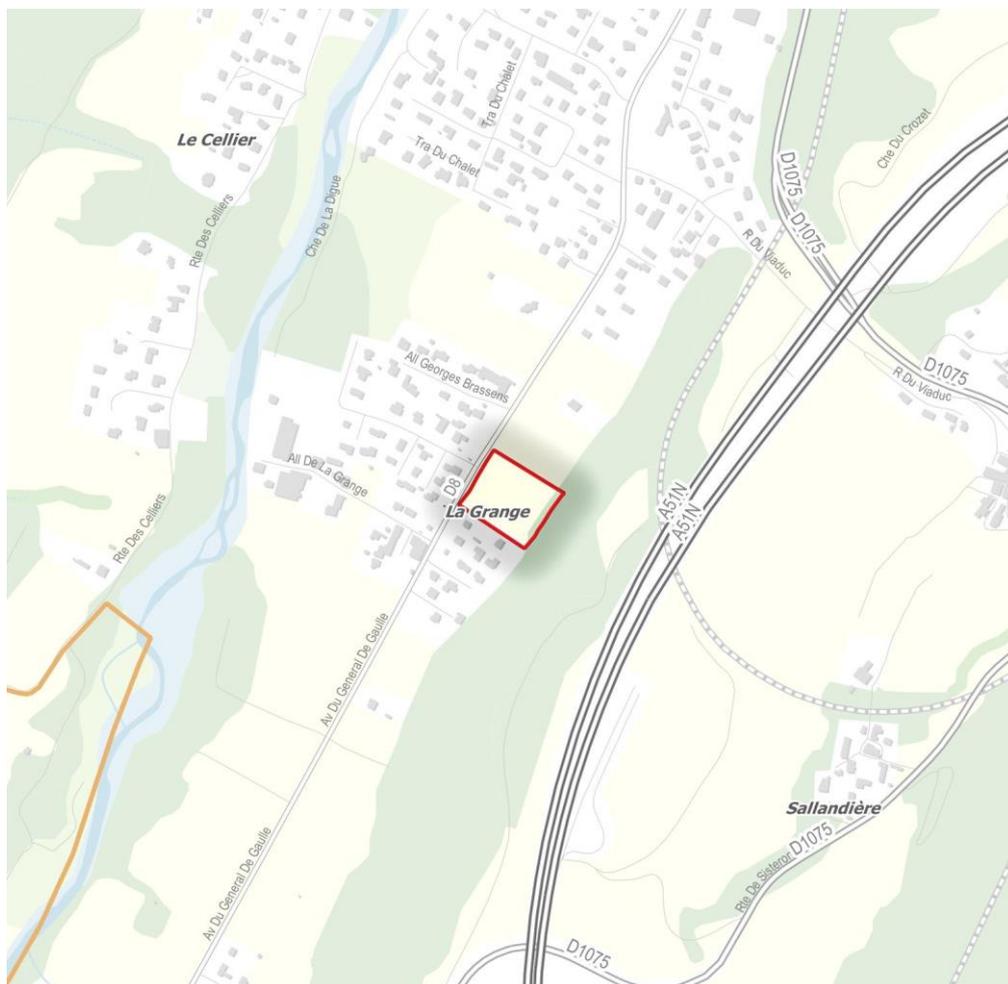
# OAP89 – LA GRANGE

## SITUATION

Le secteur « La Grange » est localisé au sud de l'agglomération urbaine de la commune de Vif sur la route départementale RD8 qui mène au hameau du Genevrey (commune de Vif) et à la commune du Gua. En périphérie immédiate de l'urbanisation existante du hameau de la Grange, ce secteur est entouré par des espaces naturels de qualité, avec les berges de la rivière de la Gresse à l'ouest et les coteaux de la montagne du Grand Brion à l'est.

Actuellement utilisé en pré de fauche, ce tènement d'environ 0,9 ha offre un potentiel de construction de 20 à 50 logements, dans le cadre d'un aménagement d'une zone résidentielle qui répond aux objectifs de mixité et d'intégration environnementale et paysagère.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site de la Grange à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Localisation

- Le tènement est situé à l'entrée sud du village de Vif, le long de la RD8 menant au Genevrey et au Gua, et reliant le cœur de la métropole grenobloise au Trièves.
- Le terrain en question est situé à moins de 100 mètres de l'arrêt de bus « la Grange » de la ligne 17 qui relie le Gua au centre-ville de Grenoble en passant par Vif, Varcis et Claix.
- Attenant à l'urbanisation récente au sud et à une maison isolée au nord, il fait partie du hameau de la Grange, constitué à partir d'un ensemble bâti qui apparaît sur les cartes du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Cet ensemble constitue encore aujourd'hui un noyau d'urbanisation relativement dense, avec les corps de bâtiments de l'entreprise située sur le bord de la Gresse. A contrario, l'urbanisation plus récente est constituée exclusivement de maisons individuelles isolées au milieu de leur parcelle (maximum R+1+combles).
- Le hameau de la Grange comporte ainsi actuellement une quarantaine de maisons individuelles et quelques logements collectifs, ainsi que deux entreprises. L'une d'entre elles est située en face du terrain, de l'autre côté de la route départementale, et l'autre, plus importante et présentant une certaine valeur patrimoniale, est en retrait par rapport à la route, et surplombe la Gresse.

### ▪ Description du site

- Le terrain, actuellement utilisé comme pré de fauche et partiellement arboré en bordure sud-est, couvre 9600 m<sup>2</sup>.
- Le terrain est en léger contrebas par rapport à la route, dont il est séparé par un petit talus. Il est plat, jusqu'au sud-est, où la pente apparaît un peu avant la limite parcellaire ; la déclivité du terrain devient alors importante, jusqu'à l'autoroute située environ 60 mètres plus haut.
- Un bois couvre environ 1/5<sup>e</sup> de la parcelle sur sa bordure est, et s'étend en direction du plateau du Crozet et de l'autoroute. Un sentier traverse ce bois et monte en direction du plateau.
- De l'autre côté de la route départementale, des bâtiments d'entreprises et d'activités artisanales ponctuent le tissu résidentiel pavillonnaire.
- Le bruit de l'autoroute n'est pas perceptible depuis le terrain, par contre la route départementale est source de nuisances sonores.
- Le tènement est raccordé à l'assainissement collectif.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ▨ ESPACE BOISÉ À PRÉSERVER
- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX
- ◆◆◆ SENTIER EXISTANT
- A POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Structurer le site par la présence du végétal

- Un espace végétal de transition accompagne la limite avec la route départementale, dans un double objectif d'atténuation des nuisances sonores liées à la route et de valorisation paysagère (privilégier des essences variées et à feuilles caduques, éviter les haies composées d'une seule essence, ...). Cet espace disposé le long de la route constitue ainsi une « zone tampon », pouvant accueillir un parking mutualisé, perméable et planté d'arbres de haute tige.
- Un espace végétal doit être préservé en pied de talus ; il constitue un espace pour la rétention temporaire des eaux pluviales et peut accueillir un espace commun (cheminements piétons, jardins collectifs). Il s'agit d'un espace perméable, facilitant la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site, avec la présence d'une noue végétale.
- Une transition végétale composée d'essences diversifiées et adaptées marque la limite parcellaire avec l'espace agricole au nord.

### ▪ Organiser un réseau viaire sécurisé et propice aux mobilités actives

- Par commodité, l'accès unique, situé en face de celui de l'allée des Plantées (lotissement « les Granges ») se fait directement sur l'avenue du général de Gaulle (RD).
- Ce carrefour doit faire l'objet d'un examen par les services gestionnaires, en vue de sa sécurisation et de l'apaisement de la circulation. La limite avec la RD doit permettre l'accessibilité aux cheminements piétons.
- Les voiries internes à l'opération doivent être traitées en zone de rencontre, sans trottoirs ni cheminements dédiés.
- Des continuités piétonnes sont créées en direction de l'arrêt de bus, à la limite avec la RD.
- Le sentier de randonnée existant, qui monte sur le talus et relie les berges de la Gresse au hameau du Crozet, est à maintenir et à valoriser ; il traverse le site d'est en ouest, de préférence sur son emprise actuelle (en limite avec les maisons au sud du tènement et débouchant à proximité avec la traversée piétonne de la RD prévue dans le cadre du déplacement de l'arrêt de bus).
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire ou d'aménager.
- Si du stationnement est autorisé et aménagé le long de la RD, il doit l'être au sein de la parcelle privée, de façon longitudinale, et permettre une circulation piétonne accessible.
- L'aménagement des aires de stationnement en surface bénéficie d'un traitement paysager et environnemental : utilisation de revêtements perméables, plantations d'arbres, ...

### ▪ Proposer des formes architecturale et urbaines en accord avec le tissu bâti environnant

- La hauteur des bâtiments doit s'accorder avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (maisons en R+1+combles aménagés).
- Des espaces libres privatifs doivent être ménagés.
- La typologie de la « villa individuelle au milieu de sa parcelle » est proscrite ; l'implantation du bâti en continu, préservant des espaces extérieurs privatifs, doit être privilégiée.
- Des espaces libres sont préservés de préférence au sud et au sud-est, afin de favoriser l'ensoleillement des logements et de tenir compte de l'ombre liée au relief boisé à l'est.
- Les formes urbaines souhaitées sont l'individuel groupé (maisons en bande, par exemple), l'habitat intermédiaire et le collectif, avec une implantation du bâti en mitoyenneté, afin d'obtenir une meilleure isolation des logements et d'économiser de l'espace libre.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- RÉSEAU VIAIRE ET SERVICES STRUCTURANTS**
- CHEMIN ASSURANT UNE CONTINUITÉ ENTRE LA GRESSE ET LE CROSET
  - PRINCIPE D'ACCÈS À CRÉER
  - ARRÊT DE BUS À PRÉVOIR
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
- POTENTIELLE ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- ZONE D'IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS
  - LISIÈRE VÉGÉTALISÉE À TRAITER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD1
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non

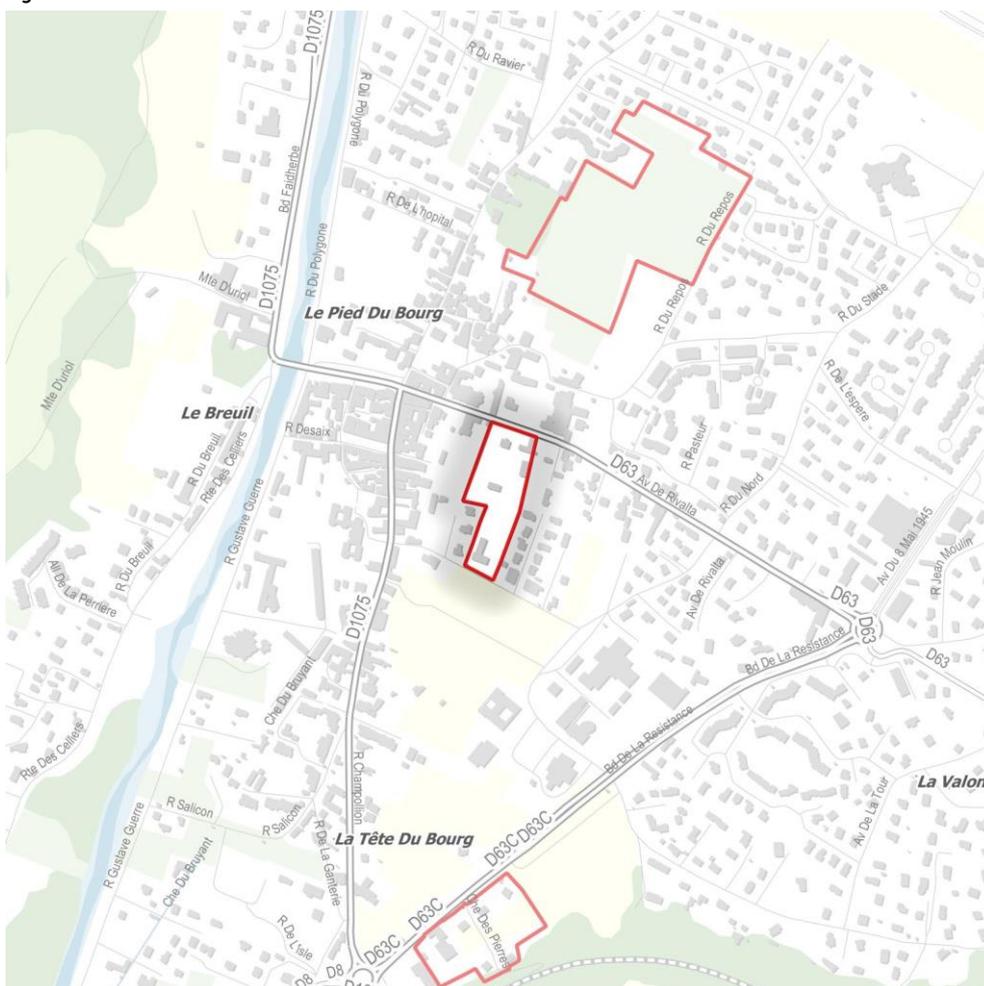
# OAP90 – PASSAGE DE THÔT

## SITUATION

Situé au centre de la commune de Vif, au niveau de l'avenue Rivalta Di Torino (D63), le secteur « Passage de Thôt » profite d'une situation privilégiée, à proximité de nombreux commerces et services. Ce tènement d'environ 1,1 ha se place à l'intervalle de différents tissus urbains, entre un centre bourg dense aux qualités patrimoniales reconnues et un environnement mixte, composé d'équipements et de maisons discontinues.

En raison de sa localisation, l'aménagement de ce secteur accompagne la revitalisation du centre-bourg de Vif. Les questions de perméabilité des déplacements et de liaison avec les grands équipements (collège, salle polyvalente, maison Champollion, ...) doivent être abordées au regard d'enjeux environnementaux et patrimoniaux : le site est soumis au risque inondation et s'inscrit dans le périmètre de protection des abords de l'Eglise Saint Jean-Baptiste, classée Monument Historique. La réalisation de ce projet en cœur de ville est aussi une opportunité pour regrouper les équipements publics.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Passage de Thôt » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation d'articulation à l'échelle de la commune

- Ce tènement en longueur fait le lien entre deux espaces ouverts à l'échelle de la commune, le parc du Musée Champollion au sud et le parc proche du cimetière au nord.
- Si la frange ouest du site entre en lien avec une récente opération de logements collectifs, celle-ci se tourne à plus grande échelle vers le tissu urbain dense du centre-bourg de Vif. Celui-ci s'oppose, des points de vue de la densité et de la logique d'implantation des bâtiments, au tissu de maisons discontinues et de grands équipements (collège, ...) qui se trouve à l'est et au sud du secteur.
- La limite nord du secteur côtoie l'avenue de Rivalta Di Torino, l'un des axes structurants de la commune de Vif.
- La limite sud est marquée par la rue du Portail Rouge, une voie dont l'emprise limitée explique la nécessité d'un aménagement en zone de rencontre.
- Deux grandes poches de stationnement sont accessibles sur le site. Destinées à la bibliothèque municipale et au SIGREDA, elles accompagnent des usages à prendre en considération dans l'opération.

### ▪ Un cadre bâti qui participe au caractère patrimonial de la commune

- Le secteur de projet se situe à proximité de bâtiments emblématiques du patrimoine communal, telles que la mairie, la propriété Champollion et l'église St Jean-Baptiste.
- Les murs de pierres qui marquent les anciennes limites parcellaires représentent un patrimoine à prendre en considération. Ceux-ci sont notamment perceptibles depuis la rue du Portail Rouge, elle-même tenue par des murets caractéristiques du centre-bourg.
- Issus de différentes périodes de construction, les bâtiments existants au niveau du secteur de projet ne partagent pas tous le même langage architectural et constituent un cadre bâti relativement hétérogène. L'un des bâtiments les plus visibles, qui marque l'entrée du centre-bourg historique au niveau de l'avenue de Rivalta Di Torino, reste l'un des plus anciens et des plus caractéristiques du patrimoine communal.

### ▪ Un environnement paysager de qualité, soumis aux risques d'inondation

- Des perspectives sont offertes depuis le secteur de projet sur les massifs environnant la commune, à l'ouest et à l'est.
- Un large espace planté offre une respiration végétale en plein cœur du secteur de projet. Les essences se devinent depuis les abords du projet et offrent un environnement paysager à valoriser pour sa diversité.
- Un secteur concerné par le Plan de Protection des Risques Naturels (PPRN).



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  CENTRE-BOURG HISTORIQUE
-  POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Conforter la trame paysagère et la biodiversité

- Un parc linéaire doit s'organiser le long du passage de Thôt, de l'avenue Rivalta di Torino jusqu'à la rue du Portail Rouge. D'une emprise généreuse, ce parc apparaît d'autant plus stratégique pour l'opération que son aménagement accompagne la création d'une traversée végétale nord/sud à l'échelle de la commune.
- La diversité des essences végétales présentes sur le site doit être préservée et enrichie, afin de renforcer le potentiel paysager et écologique du site.
- Un système alternatif de rétention et de traitement de l'eau (noues, fossés drainants, ...) doit être intégré à l'opération et permet une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur. Ces aménagements paysagers sont traités comme des espaces tampons entre le parc linéaire et les espaces de stationnement imperméables.
- Les nouveaux espaces de stationnement aérien doivent se limiter aux abords de la nouvelle voie de desserte et font l'objet d'aménagements paysagers intégrés à celui du parc.

### ▪ Renforcer la porosité des déplacements à l'échelle de la commune

- Le passage de Thôt, aujourd'hui confidentiel, doit être conforté dans son aménagement afin d'accueillir différents modes de déplacements actifs (piste cyclable, ...). Les murs qui enserrent le passage en son milieu et partitionnent le site en deux secteurs, peuvent être démolis afin d'offrir une véritable transparence visuelle depuis l'avenue Rivalta di Torino jusqu'au parc du musée Champollion.

### ▪ Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain

- Les nouvelles constructions s'implantent de façon à préserver des discontinuités bâties afin d'offrir des transparences visuelles sur le parc linéaire, notamment depuis les espaces résidentiels environnants.
- L'épannelage doit s'inscrire dans le respect de l'environnement architectural et permettre une couture urbaine de qualité entre le centre-bourg historique à l'ouest et le tissu pavillonnaire à l'est.
- Le mur de pierre maçonné qui guide le passage de Thôt en bordure est du secteur représente un élément du patrimoine à valoriser. Il doit faire l'objet d'éventuelles restaurations si cela s'avère nécessaire.
- Le projet devra permettre le regroupement des équipements publics sur le site.



## ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- ↔ PRINCIPE DE TRAVERSÉE PIÉTONNE
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- A** PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PARC LINÉAIRE PUBLIC À VALORISER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
- ESPACE DE STATIONNEMENT EXISTANT À PRENDRE EN CONSIDÉRATION
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
- POTENTIELLE ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UC3
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non

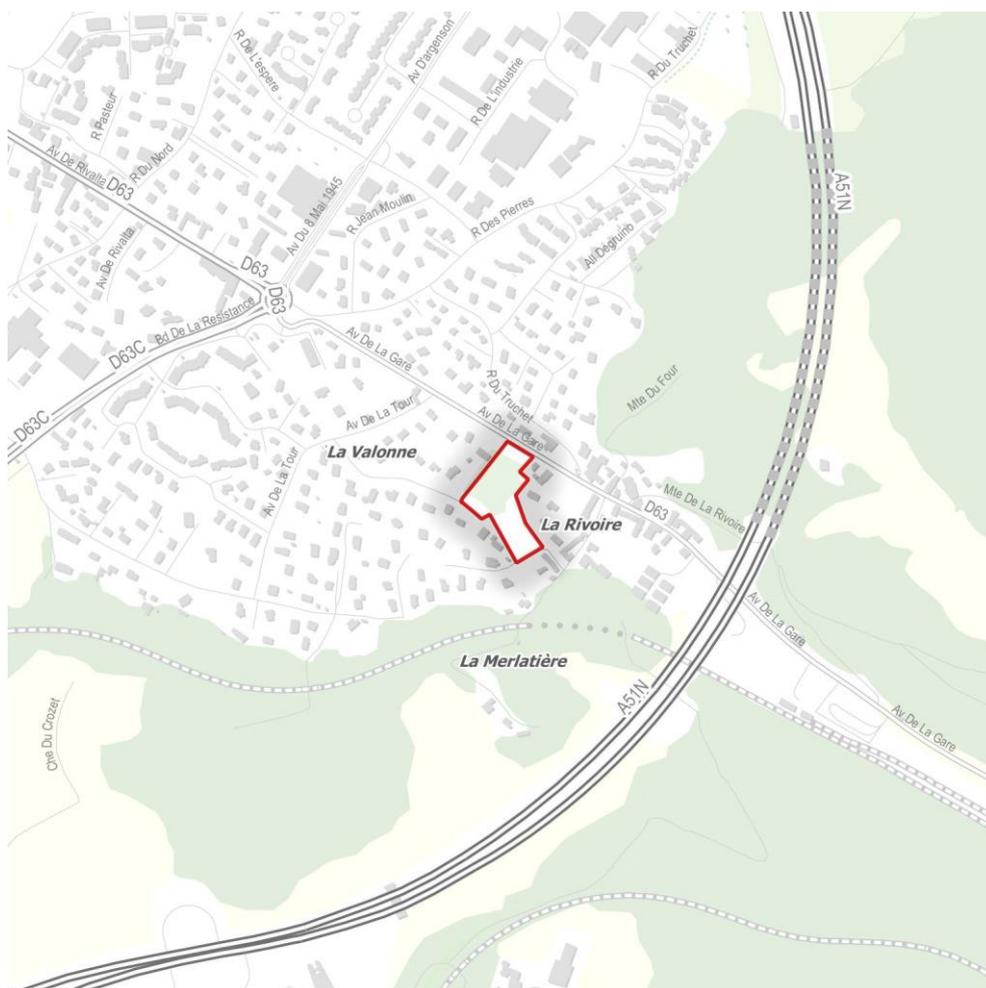
# OAP91 – LA RIVOIRE

## SITUATION

Le secteur de la Rivoire est localisé à l'est de la commune de Vif, en continuité directe de l'urbanisation dense du hameau de la Rivoire et à proximité de l'avenue de la gare (D63). Ce tènement d'environ 0,9 ha se place ainsi aux franges de l'enveloppe urbaine communale, en lien avec des équipements structurants (Gare, déchetterie, ...) qui marquent la limite administrative entre Vif et Saint-Georges-de-Commiers. Le site offre un potentiel de construction d'environ 30 logements.

En raison de sa localisation, ce secteur à vocation résidentielle doit accompagner la densification modérée et qualitative d'un tissu principalement composé de maisons discontinues. La proximité du hameau doit orienter cette opération vers le respect de types architecturaux et de formes urbaines vernaculaires.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « La Rivoire » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation d'avant-poste

- Le secteur de projet s'inscrit aux franges d'un tissu pavillonnaire développé à partir des années 1970, le long des axes structurants de la commune. Il entre en relation avec le hameau de la Rivoire, noyau plus ancien d'urbanisation, qui constitue la limite de l'urbanisation.
- La gare et la déchetterie de Vif se trouvent à proximité du secteur de projet. Ces équipements drainent un certain flux automobile au niveau de l'avenue de la gare (D36), une voie d'autant plus importante qu'elle décroïssonne la commune vers l'est en la reliant à Saint-Georges-de-Commiers.
- La frange nord du secteur, accessible depuis l'avenue de la gare, est la mieux perceptible depuis l'espace public. Les autres franges, plus confidentielles, ne peuvent être atteintes qu'en empruntant des voies de desserte privées (l'allée des Deux Brions et l'allée des Bouleaux) qui doivent être prises en considération dans l'aménagement.

### ▪ Des qualités paysagères et écologiques

- Deux jardins vergers et potagers composent le secteur de projet, l'un au sud-est et l'autre au niveau de la gare. Chacun d'entre eux offre une respiration végétale en front de rue, en rupture avec l'alignement continu de clôtures et de haies qui caractérise habituellement les tissus pavillonnaires.
- Les limites parcellaires sont matérialisées par des haies bocagères qui accueillent une diversité d'essences végétales et représentent un potentiel refuge pour la biodiversité.
- Des vues sur le grand paysage sont offertes depuis le secteur de projet. Des perspectives sont ainsi données sur le petit Brion à l'est et sur le massif du Vercors à l'ouest.

### ▪ Un cadre bâti qui témoigne de l'identité rurale de Vif

- De nombreuses habitations individuelles environnent le secteur de projet. Plus ou moins récentes, ces constructions offrent une relative homogénéité de l'environnement bâti, tant au niveau de la morphologie des constructions (toitures à 2 ou 4 pans, hauteurs...) que dans l'utilisation des matériaux (tuiles plates, ...).



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

JARDIN VERGER ET POTAGER EXISTANT

1 A POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la perméabilité des déplacements

- Une voie de desserte principale doit être aménagée au niveau de l'avenue de la gare afin de desservir l'ensemble des opérations en réduisant les accès directs sur une voie à fort trafic. La prolongation de cette voie doit permettre de désenclaver l'arrière de l'opération et d'imaginer une liaison avec les allées des Bouleaux et des deux Brions.
- Un cheminement actif doit être aménagé au niveau de la frange sud du secteur afin d'établir une continuité piétonne et cycle à l'échelle de la commune. Ce cheminement doit notamment permettre de relier la gare au centre-ville de Vif à l'ouest, en proposant une alternative à l'avenue de la gare.

### ▪ Adapter les nouvelles constructions à l'environnement bâti

- Les nouvelles constructions doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture vernaculaire afin de soigner la continuité avec le hameau de la Rivoire.
- D'une manière générale, les types de logements proposés (individuel, intermédiaire et collectif) ainsi que les formes urbaines qui les accompagnent doivent favoriser la bonne intégration du projet dans le contexte urbain.

### ▪ Structurer le site par la présence du végétal

- Une lisière doit être maintenue au niveau de l'avenue de la gare, en continuité des clôtures végétalisées qui structurent aujourd'hui cette voie.
- Un espace vert commun doit être préservé au sud du secteur, à l'emplacement du jardin verger et potager. La valorisation de ce terrain cultivé doit permettre d'offrir un espace de rencontre de qualité au cœur d'un tissu résidentiel cloisonné.
- Les projets d'aménagement ne doivent pas générer d'eaux pluviales supplémentaires, l'espace public étant aménagé de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux dans les accotements, sans aucun intermédiaire.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ARMATURE VÉGÉTALE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE**
  - ||||| LISIÈRE À CONSOLIDER
  - LOCALISATION INDICATIVE D'UN ESPACE VERT COMMUN
  - A** PERCÉES VISUELLES À MAINTENIR
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
  - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT

- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
  - ⇔ VOIE DE DESSERTE INTERNE MUTIMODALE À CRÉER
  - RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER
  - POTENTIEL POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD1
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Oui

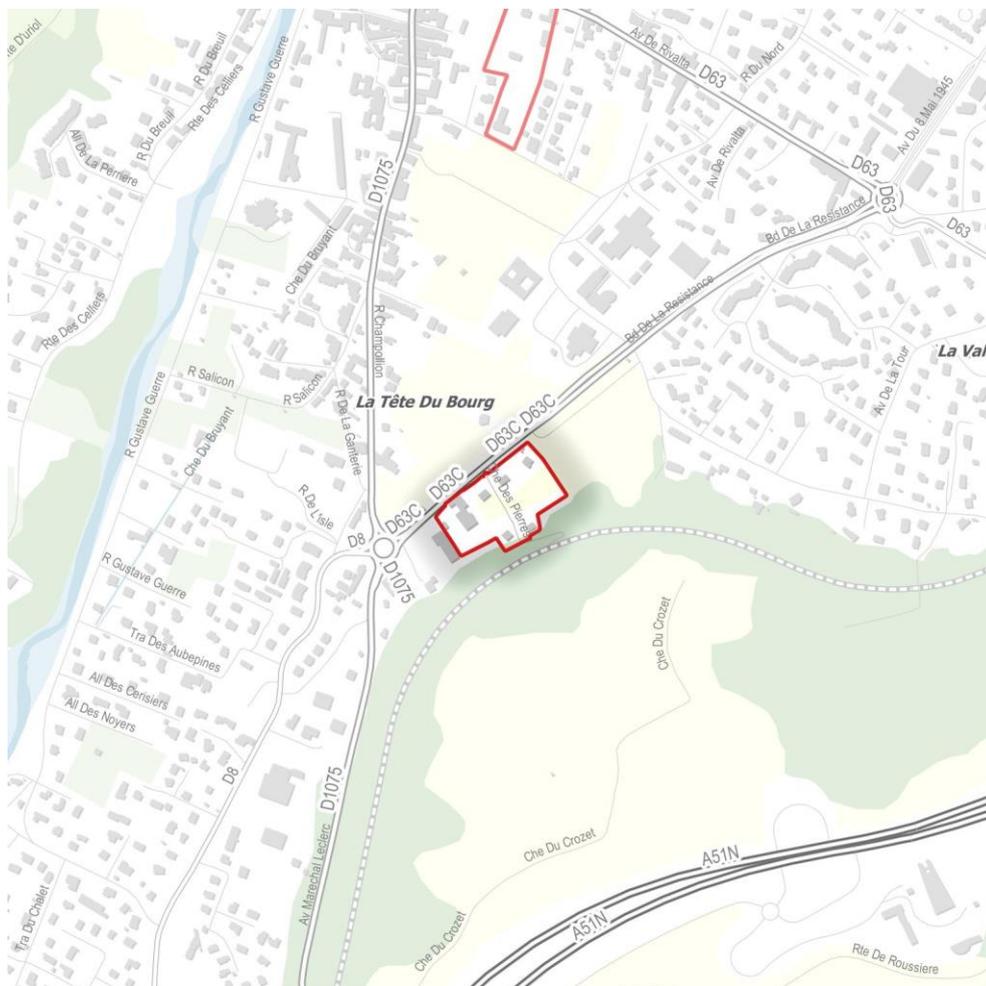
# OAP92 – BOULEVARD DE LA RESISTANCE

## SITUATION

Le secteur « Boulevard de la résistance » est localisé au niveau de la voie éponyme qui permet le contournement du centre-bourg de la commune de Vif. À proximité des équipements publics (collège le Massegu, ...) et de services urbains structurants (voie ferrée, ligne de bus, parking relais de la Valonne, ...), ce tènement de 1,2 ha marque l'entrée sud de la commune et de la métropole grenobloise.

Véritable secteur relais, l'OAP « Boulevard de la résistance » doit permettre de consolider l'une des principales entrées de la commune, en favorisant les relations entre le centre-bourg de Vif et l'agglomération grenobloise. Cette ambition s'ajoute aux enjeux de valorisation du patrimoine qui sont imposés par le périmètre de protection des abords de la propriété Champollion, classée Monument Historique.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Boulevard de la Résistance » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation privilégiée mais exposée à des flux importants

- Plusieurs grands équipements publics se trouvent à proximité du secteur de projet. La salle polyvalente communale et le collège Massegu qui marquent le boulevard de la Résistance sont accessibles depuis la rue du 19 mars 1962.
- Un arrêt de bus et un important parking relais jouxtent le site et en font l'un des carrefours incontournables de l'entrée de Vif.
- Une piste cyclable est aménagée de part et d'autre du boulevard de la Résistance et dessert les allées privées qui s'organisent perpendiculairement à cet axe.
- Le boulevard de la Résistance, en limite nord du site, représente un axe d'autant plus structurant qu'il permet de relier le reste de l'agglomération grenobloise en contournant le centre-bourg. L'important flux de circulation que l'on observe sur cette voie explique l'implantation en retrait des constructions.
- À l'arrière du site, la voie de chemin de fer constitue une véritable limite physique. Masquée par la végétation, et donc faiblement perceptible visuellement, celle-ci n'en demeure pas moins une source de pollution sonore.

### ▪ Un site déjà partiellement urbanisé

- Le tènement est constitué de cinq maisons individuelles qui s'organisent sur les limites du secteur, au niveau du boulevard de la Résistance et en pied de coteau, maintenant un espace central non bâti.
- Les constructions existantes offrent une relative homogénéité architecturale, tant au niveau de la morphologie des constructions (toitures à 2 ou 4 pans, hauteurs, ...) que dans l'utilisation des matériaux. Elles diffèrent néanmoins des constructions plus anciennes que l'on peut retrouver dans le centre-bourg et à proximité du secteur.

### ▪ Une structure végétale à prendre en considération

- Principalement composée de conifères (cyprés, sapins...), une haie assez haute cache le site depuis le boulevard de la Résistance et permet le recul des constructions par rapport à cette voie.
- Les coteaux boisés cadrent l'arrière du site par leur déclivité et s'infilrent sur le secteur de projet sous la forme de haies bocagères, dessinant encore en filigrane certaines limites parcellaires.
- La situation du site au creux de la vallée de la Gresse explique la proximité naturelle du relief. Les vues sur les montagnes d'Uriol et ses balcons s'imposent ainsi depuis ce secteur.



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP



VOIE FERROVIÈRE



ITINÉRAIRE CYCLE EXISTANT



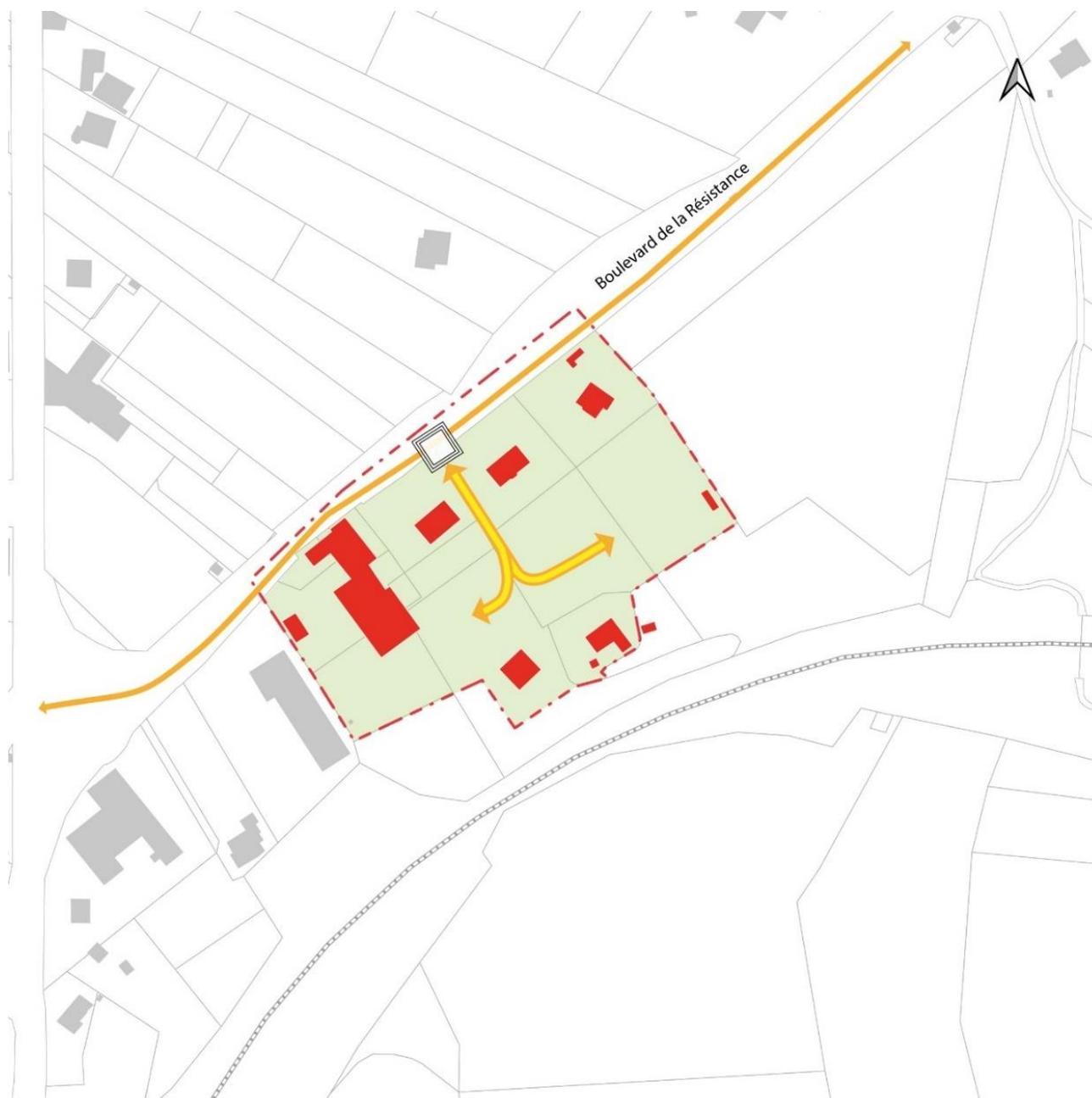
POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des cheminements actifs**
  - Une unique voie de desserte, au centre, doit desservir l'ensemble des constructions. L'objectif est de réduire les accès directs sur une voie à fort trafic
  - L'aménagement de la voirie doit veiller à la bonne intégration de la piste cyclable existante, afin de connecter l'opération au réseau de cheminements actifs à l'échelle de la commune.
- **Adapter les nouvelles constructions à l'environnement bâti**
  - Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le respect du langage architectural imposé par la zone de protection des abords des immeubles protégés au titre des monuments historiques.
  - Les types de logements proposés (individuel, intermédiaire et collectif), ainsi que les formes urbaines qui les accompagnent, doivent favoriser la bonne intégration du projet dans le contexte urbain.
- **Favoriser la résilience du site**
  - Les projets d'aménagement ne doivent pas générer d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié.
  - L'espace public doit être aménagé de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire.
  - Des espaces verts tampons permettent l'infiltration des eaux de ruissellement, et sont dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux). Dans cette même logique, les coteaux boisés qui se trouvent à l'arrière du secteur sont préservés afin de prévenir les éventuels glissements de terrain.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- |   |  |
|---|--|
| <p><b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">↔</span> VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER</li> <li><span style="color: orange;">→</span> PISTE CYCLABLE EXISTANTE À CONNECTER</li> <li><span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">□</span> LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT BÂTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> CONSTRUCTIONS EXISTANTES</li> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> POTENTIELLE ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS</li> </ul> |
|---|--|



## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUD1
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non

# OAP93 – SOUS LE PRÉ

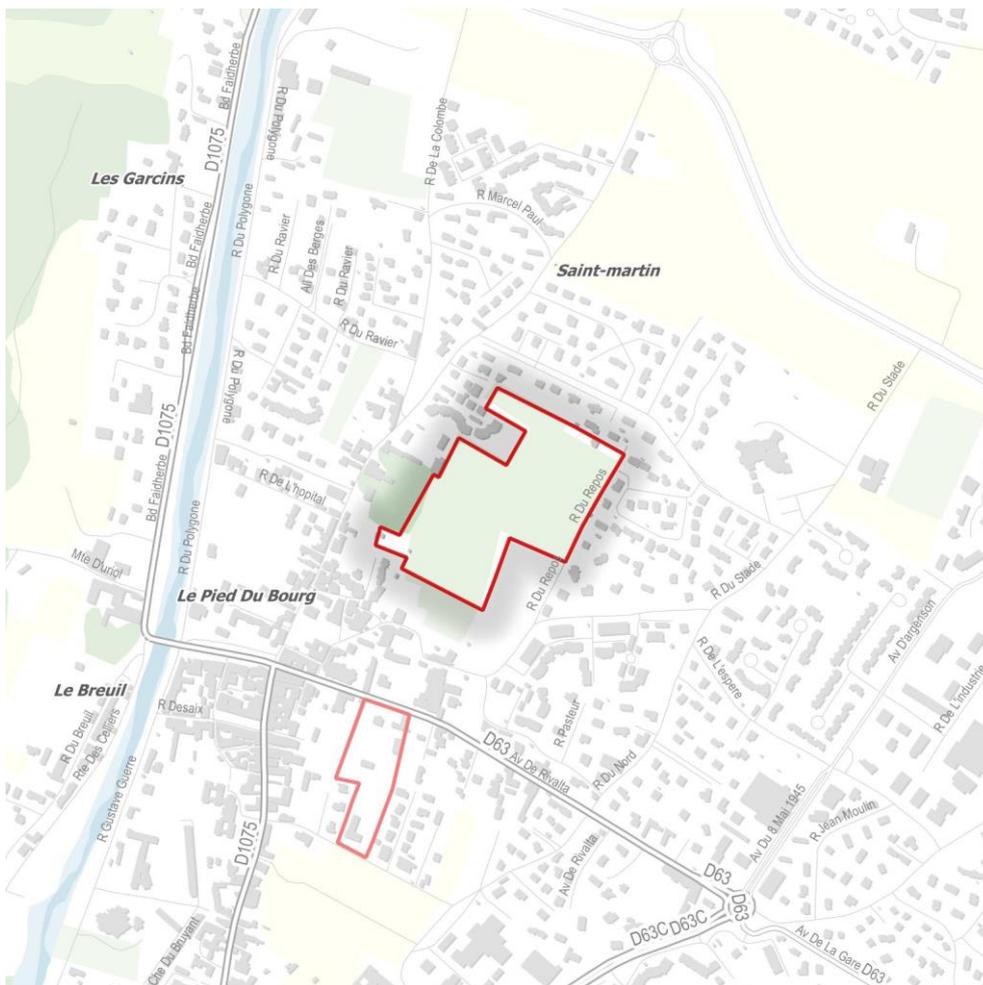
## SITUATION

Le secteur de Sous le Pré est localisé en frange nord du centre-ville de Vif, sur un regroupement de parcelles agricoles d'environ 4 ha encastré au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Proche du centre-bourg et de ses commerces et services, ce site représente un emplacement stratégique, en articulation avec plusieurs équipements de la commune (scolaires, sportifs) et la zone économique. Ce secteur offre un potentiel de construction de 180 à 220 nouveaux logements.

L'aménagement de ce secteur doit accompagner la revitalisation du centre-bourg de Vif et permettre l'établissement d'une trame verte piétonne et cyclable à l'échelle communale. Le projet doit notamment être abordé au regard d'enjeux environnementaux et patrimoniaux, le site étant soumis à un risque d'inondation et inscrit dans le périmètre de protection des abords de l'église St-Jean, Monument Historique.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.

### Schéma modifié



Localisation du secteur « Sous le Pré » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### ▪ Une situation en confortement du centre-ville historique

- Un espace d'articulation entre différents tissus urbains (le centre-ville ancien au sud et le tissu pavillonnaire à l'est) qui soulève un enjeu en matière d'insertion urbaine et de gestion des franges.
- Une localisation proche d'équipements importants pour la commune : l'école primaire JF Champollion, le collège Le Massegu et le stade, qui justifie le déploiement de liaisons dédiées aux modes "actifs"
- La voirie apparaît globalement sous-dimensionnée, ceci au niveau des quatre franges du secteur de projet.
- Un secteur localisé au sein du périmètre de protection des monuments historiques, à proximité de l'église St-Jean et de nombreux bâtiments au langage vernaculaire.

### ▪ Un patrimoine naturel et faunistique à valoriser

- Une zone d'habitat favorable à deux espèces d'oiseau protégées, la Chevêche d'Athéna et la Pie-Grièche écorcheur. Ceci s'explique par la présence de nombreux arbustes épineux, haies et boisements qui sont un refuge pour la biodiversité et constituent une trame paysagère à préserver.
- Un vaste espace enherbé, offrant des vues dégagées sur le grand paysage.
- Un secteur concerné par le Plan de Protection des Risques Naturels (PPRN).
- Un risque faible lié au transport de matières dangereuses avec le passage de la canalisation d'éthylène reliant St-Auban à Pont-de-Claix.



**SCHÉMA MODIFIÉ**



## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

1 A POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES



ZONE D'HABITAT FAVORABLE AU CHEVÊCHE D'ATHÉNA



PARC KILTZ



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ **Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site**

- Un espace verger central accessible à tous doit être créé en plein cœur de l'opération. En prolongation du parc Kiltz existant au sud, il permettra de préserver une large zone de pleine terre au cœur du site de projet, en créant une liaison paysagère nord/sud à l'échelle de la commune.
- Un système de rétention de l'eau doit être intégré au projet d'aménagement paysager, afin d'obtenir une meilleure régulation des débits dans les réseaux, notamment en cas d'inondation (noues, fossés, tranchées drainantes, ...).
- Des alignements ou haies d'arbres doivent être créés en plus des haies bocagères existantes. Ils permettront de préserver des refuges à la biodiversité et de maintenir des zones d'habitat favorables aux espèces protégées présentes sur le site.
- Des espaces tampons hydrauliques doivent être créés au niveau des franges nord/est et ouest du site, au niveau de la rue du repos et des logements accessibles par la rue de la République.
- Les espèces végétales allergisantes doivent être évitées.

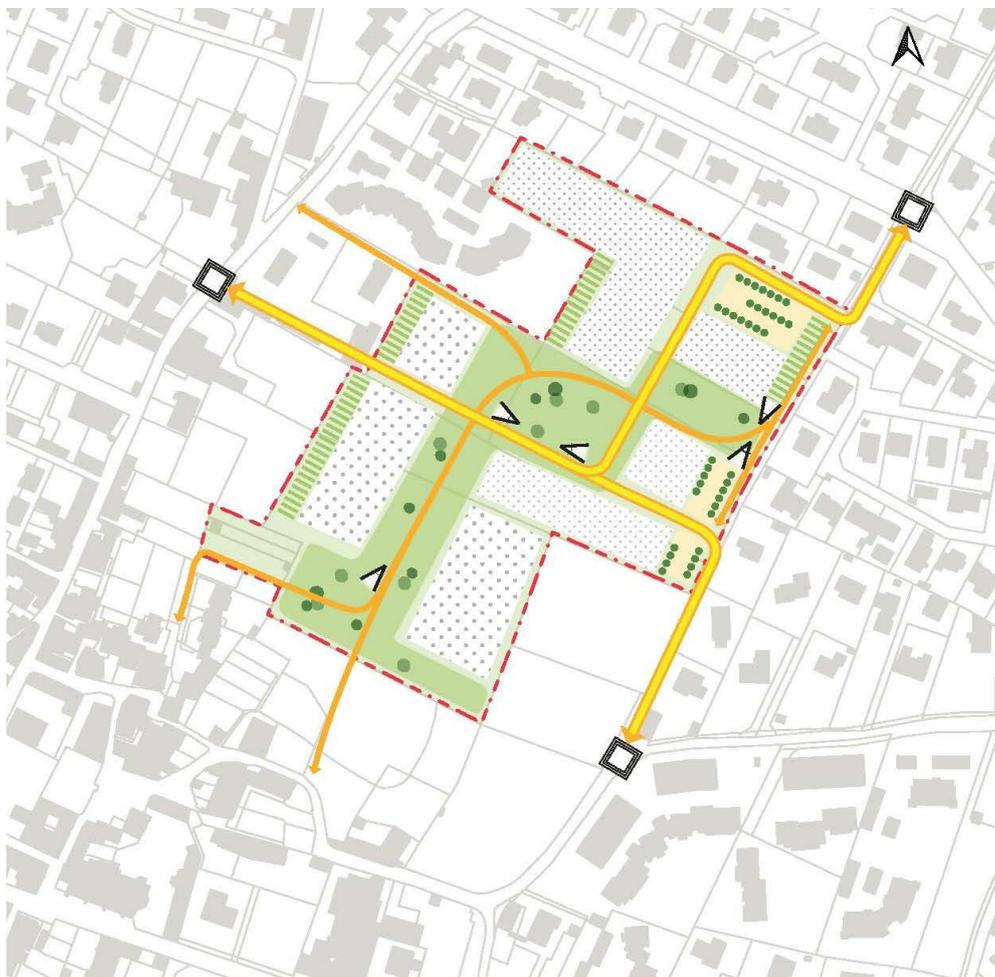
### ▪ **Organiser un maillage viaire qui favorise les circulations piétonnes et cyclables**

- Les dessertes internes doivent se raccrocher au réseau viaire périphérique existant :
- Connecter la voie Traversière et la rue du Repos en veillant à préserver le chemin existant au niveau de la frange est.
- Rejoindre les logements situés en frange ouest du secteur depuis la rue de la République via une nouvelle voie de desserte.
- Un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés doit être créé afin d'irriguer le parc central et de renforcer des liaisons nord/sud à l'échelle de la commune.
- Au niveau des constructions, les interfaces entre les espaces publics et privés doivent être traitées via un système de dessertes secondaires avec circulation alternée. Celui-ci accompagne une gradation de l'intimité à proximité des entrées de logements, sans altérer l'ambiance apaisée de l'espace verger central.

### ▪ **Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain**

- Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le respect du langage architectural imposé par la zone de protection autour des immeubles protégés au titre des monuments historiques.
- La diversité des types de logements proposés et les différentes formes urbaines qu'ils supposent doivent permettre la bonne intégration du projet dans le contexte urbain. Cela doit se traduire par un épannelage gradué : conformément au schéma, les logements les plus bas doivent être privilégiés en partie nord-est du site, en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Les logements les plus hauts doivent se retrouver prioritairement en partie sud-ouest, là où le parc existant permet une mise à distance des nouvelles constructions.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT - **SCHÉMA MODIFIÉ**



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
- INDICATION POTENTIELLE D'UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER
- LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

#### CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PARC VERGER CENTRAL À CRÉER
- ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER
- LISIÈRE URBAINE À TRAITER

#### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

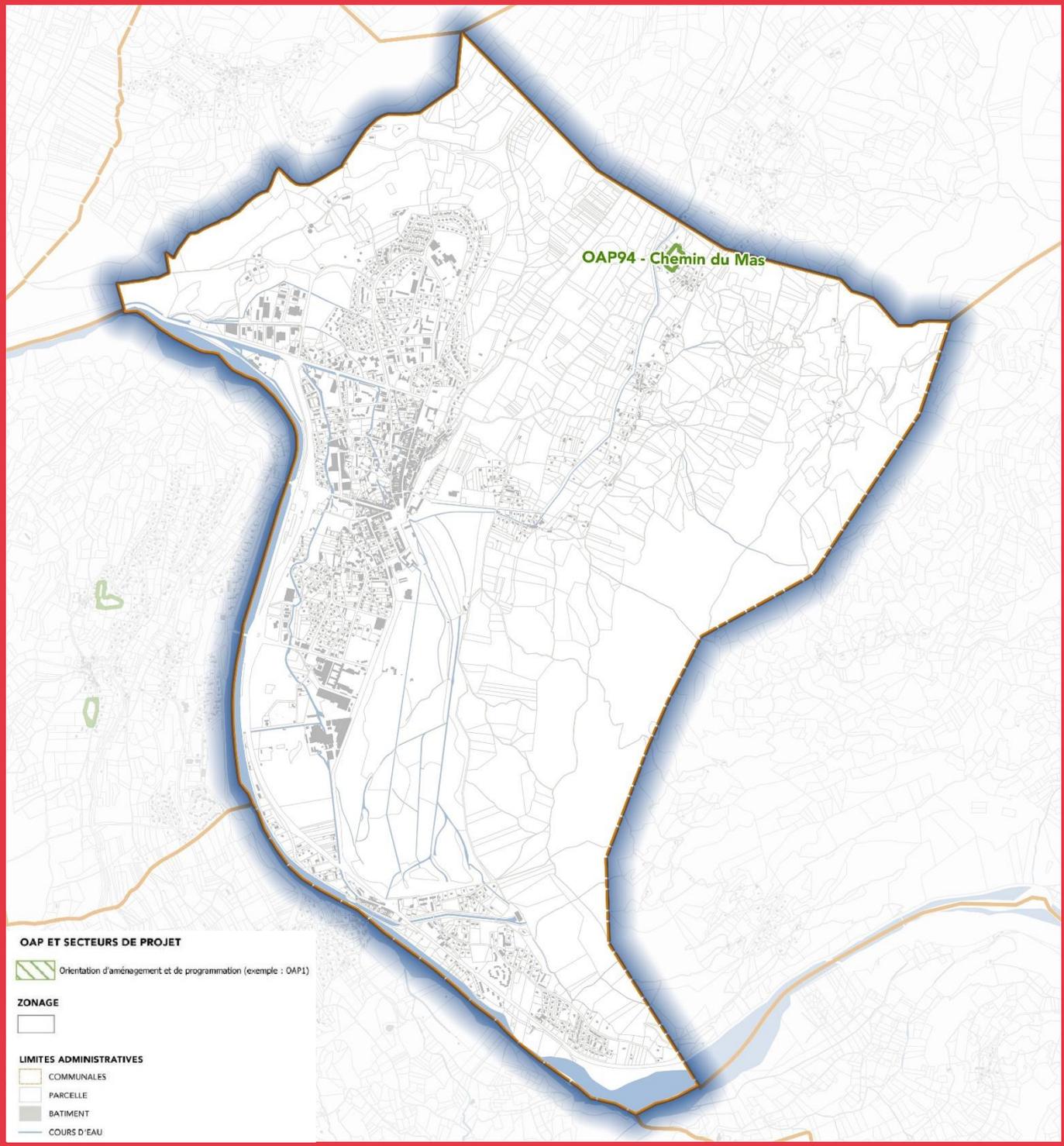
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	AUC3r
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Oui
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée du Drac et rebord du Vercors »
Atlas des emplacements réservés	Non



# 39\_VIZILLE

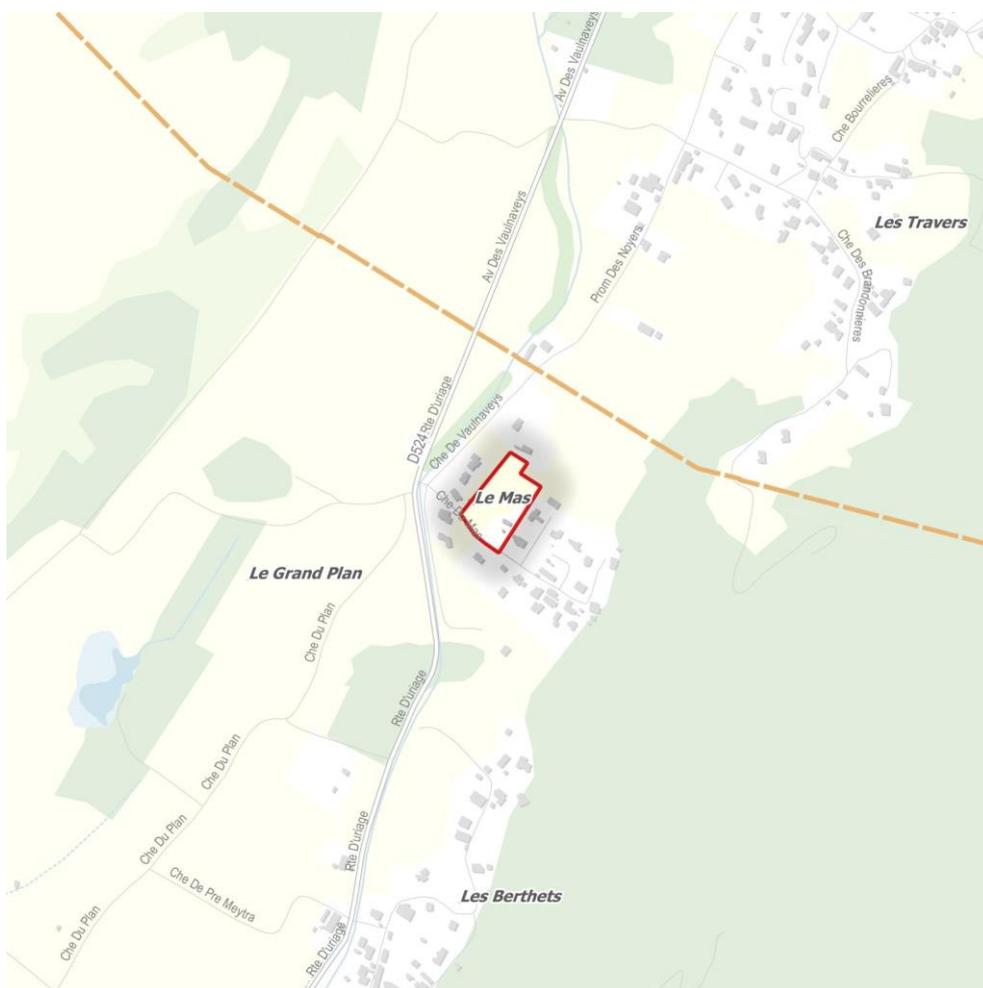


# OAP94 – CHEMIN DU MAS

## SITUATION

Le territoire de l'OAP est situé dans le secteur Grand Sud du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, au nord de la commune de Vizille et à proximité de la commune de Vaulnaveys-le-Bas.

Le site de projet correspond à une zone AU (à urbaniser) du PLUi placée entre des lots déjà bâtis et venant construire une limite avec le secteur agricole.



Localisation du secteur « Chemin du Mas » à Vizille. Grenoble-Alpes Métropole

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### Des qualités paysagères présentant des caractéristiques fortes à valoriser

- Le site s'inscrit dans la trame paysagère des piémonts de Belledonne (cf. OAP paysage) et à proximité immédiate du secteur de biodiversité de la plaine du Plan (cultures, prairies humides, ruisseau du Vernon, roselières, boisements... abritant notamment 39 espèces d'oiseaux dont 29 sont protégées et 3 espèces d'amphibiens).
- Le site présente des qualités environnementales significatives liées à la présence d'une structure végétale mature (vergers, bosquets en limite de voirie), de prairies limitrophes et du ruisseau du Vernon à faible distance. Les ambiances de sous-bois des coteaux, la proximité des haies et bosquets d'arbres et l'alternance de clairières offrant des vues sur le paysage proche et lointain contribuent à la qualité paysagère des lieux.
- Le projet cherchera à composer avec les éléments existants du site et du paysage (points de vue sur la plaine du Plan et les coteaux limitrophes boisés, prise en compte de l'orientation dans le sens des lignes de pente, gradation bâtie s'estompant en direction du milieu agricole...).



### Structurer les accès, porosités et voies de circulation à l'intérieur du hameau

- Le hameau se resserre autour de deux voiries étroites (chemin du Mas et chemin de Vaulnaveys) qui ne constituent pas un maillage propre à la rencontre et pouvant générer des difficultés de croisement pour les véhicules ainsi que de cohabitation avec des déplacements piétons si le trafic augmente sensiblement.
- Le chemin du Mas constitue un parcours pédestre depuis le centre-ville de Vizille, à travers la plaine du Plan et en direction des contreforts du massif de Belledonne. Le caractère semi-pédestre de la voie doit être affirmé.
- Le site est clos et accessible par une seule entrée à forte déclivité entre le chemin d'accès et le terrain. Le site de projet est difficilement connectable sur d'autres voies circulables ou piétonnes du secteur, mais offre toutefois l'opportunité de créer un « esprit hameau » autour d'un espace partagé en impasse, encourageant la convivialité entre habitants.



## ANALYSE DE SITE



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Aménagement, paysage

- **Concevoir le projet autour d'une ambiance de hameau**
  - Par l'organisation des espaces privatifs autour d'un espace central arboré dans le but de créer une convivialité en cœur d'îlot.
  - Par la recherche d'une diversité d'habitat, typique des hameaux : maisons mitoyennes accessibles directement depuis l'espace commun alternant avec des parcelles plus fermées, jardinets avant ouverts sur l'espace commun et arrières plus intimes.
- **Tirer parti du relief**
  - Par la valorisation des points de vue sur le grand paysage depuis l'espace central : au sud vers le Vercors et au nord vers la vallée d'Uriage et l'extrémité du massif de Belledonne.
  - Par la conservation d'une percée visuelle sur les terrains agricoles situés au nord du site et d'un point de vue sur la plaine du Plan en limite sud du site.
  - Par la végétalisation sous forme de haies mélangées du haut du talus situé en bordure est du site afin de limiter les vues plongeantes sur les propriétés riveraines, de valoriser la vue sur le coteau de Brié-et-Angonnes à l'est et d'offrir un habitat propice au maintien des oiseaux sur le secteur du Plan.

### Transport, déplacement, stationnement

- **Limiter l'impact de la voiture**
  - Par un accès commun à l'ensemble des constructions nouvelles et existantes suivant un parcours de moindre pente et se glissant entre la haie arbustive existante en limite du chemin et les arbres fruitiers situés en entrée du terrain.
  - Par la conservation de l'accès actuel du terrain à usage unique des piétons.
  - Par le positionnement des aires de stationnement (aériennes ou couvertes) au plus près de la voie de desserte du secteur d'OAP.
  - Par un dimensionnement de la voie de desserte de largeur comparable à celle du chemin du Mas et possédant des surépaisseurs correspondant à des poches de stationnement ou des accès direct à des garages.

### Habitat

- **Organiser les constructions autour de l'espace central**
  - Par l'organisation spatiale des constructions nouvelles et des stationnements commun et privatif autour des espaces arborés dans le but de permettre des usages communs et partagés.
  - Par la disposition des façades des constructions au plus proche de l'espace central et en ordre semi-continu afin de permettre des percées visuelles depuis l'espace central sur les coteaux environnants situés à l'est et à l'ouest du site et le positionnement des façades arrières largement ouvertes sur des jardins privatifs de tailles suffisantes pour des usages récréatifs.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### TIRER PARTI DU RELIEF

- A** POINT DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE
- POROSITÉ VISUELLE
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ

### CONCEVOIR LE PROJET AUTOUR D'UNE AMBIANCE DE HAMEAU

- ARBRES FRUITIERS EXISTANTS À CONSERVER
- PRINCIPE D'ESPACE CENTRAL ARBORÉ ACCUEILLANT DU STATIONNEMENT
- LISIÈRE ÉPAISSE À CONSTITUER

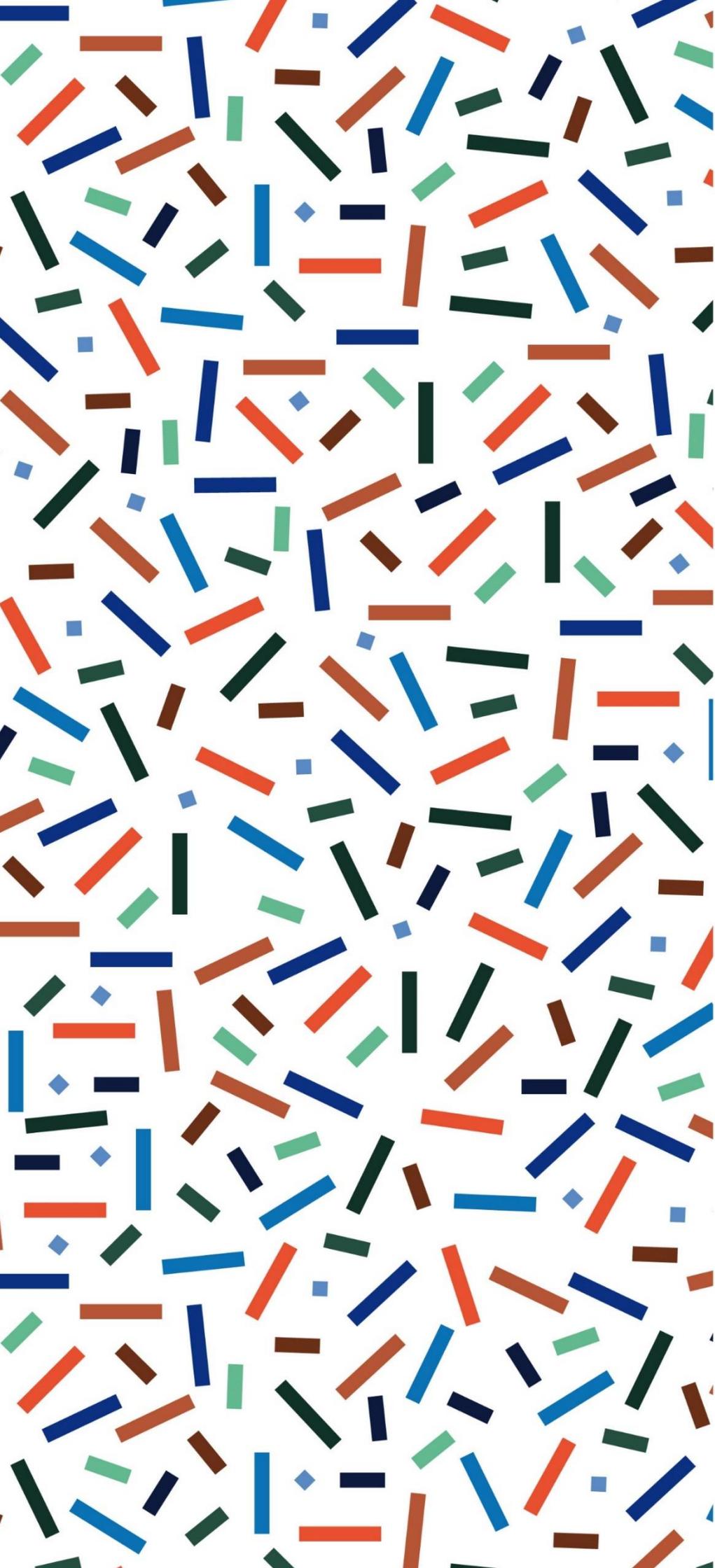
### LE CONNECTER AUX RÉSEAUX STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

## RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2
Plan des risques naturels	Non
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne » / Ambiance « Bourg, village et hameau ruraux »
Atlas des emplacements réservés	Non





**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](http://www.studioplay.fr)