

ÉTUDE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

en vue de faire évoluer une zone AU en OAP

Parcelles cadastrées section AB n° 22, 23 et 25

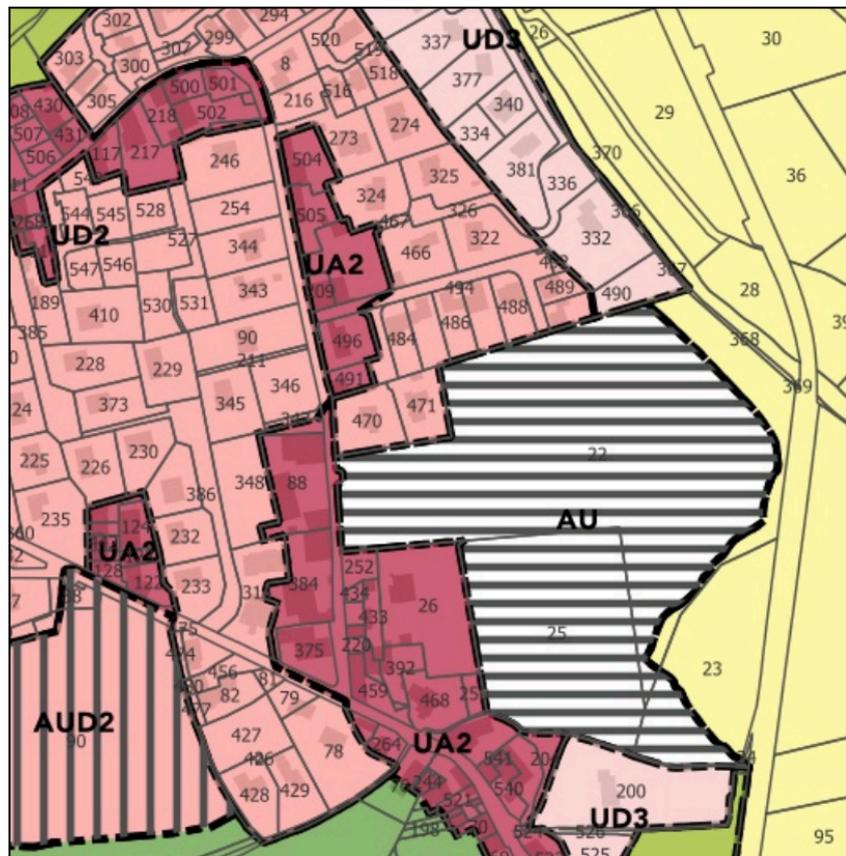
Surface cadastrale totale : 37 141 m²

Le 21 mai 2024



CONTEXTE

La présente étude porte sur la zone AU situé chemin des Noyers, cette zone AU s'étale sur les parcelles AB 22, 23 et 24.



Cette demande de changement de zonage s'inscrit dans la modification n°3 du PLUi en cours et propose de faire évoluer une partie de cette zone AU en OAP. Ci-dessous un extrait du site internet de Grenoble-Alpes Métropole. On peut y lire que créer des OAP rentre bien dans l'objet de cette 3eme modification du PLUi.

Modification n°3 du PLUi (en cours)

La Métropole a engagé la troisième modification de son PLUi.

Objectifs de la modification n°3

- Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et bioclimatiques avec de nouvelles dispositions en faveur de l'adaptation au changement climatique et de son atténuation ;
- Renforcer la capacité du PLUi pour certaines communes déficitaires à répondre leurs objectifs en matière de production de logements sociaux ;
- Créer, modifier ou supprimer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui encadrent les secteurs de projet ;
- Apporter des ajustements et des évolutions, aux prescriptions du règlement écrit et graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

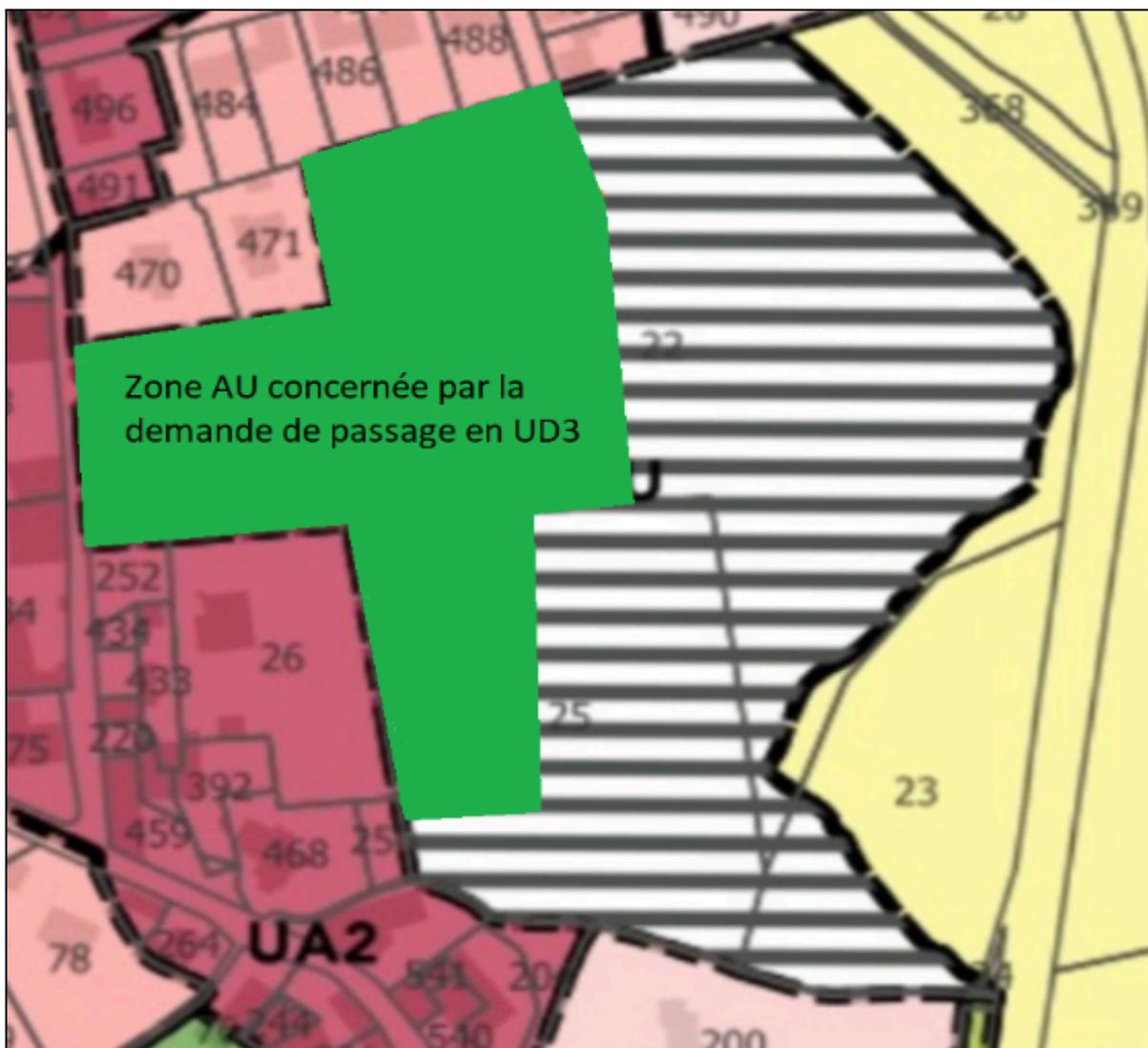
MODIFICATION PROPOSÉE

Ce terrain constitue aujourd'hui une dent creuse, mais plusieurs autres éléments sont favorables à son urbanisation :

- La qualité du terrain offrant une vue dégagée
- les réseaux AEP et EU situés sous le chemin des Noyers
- la proximité avec les services et les commerces
- l'absence de risque naturel

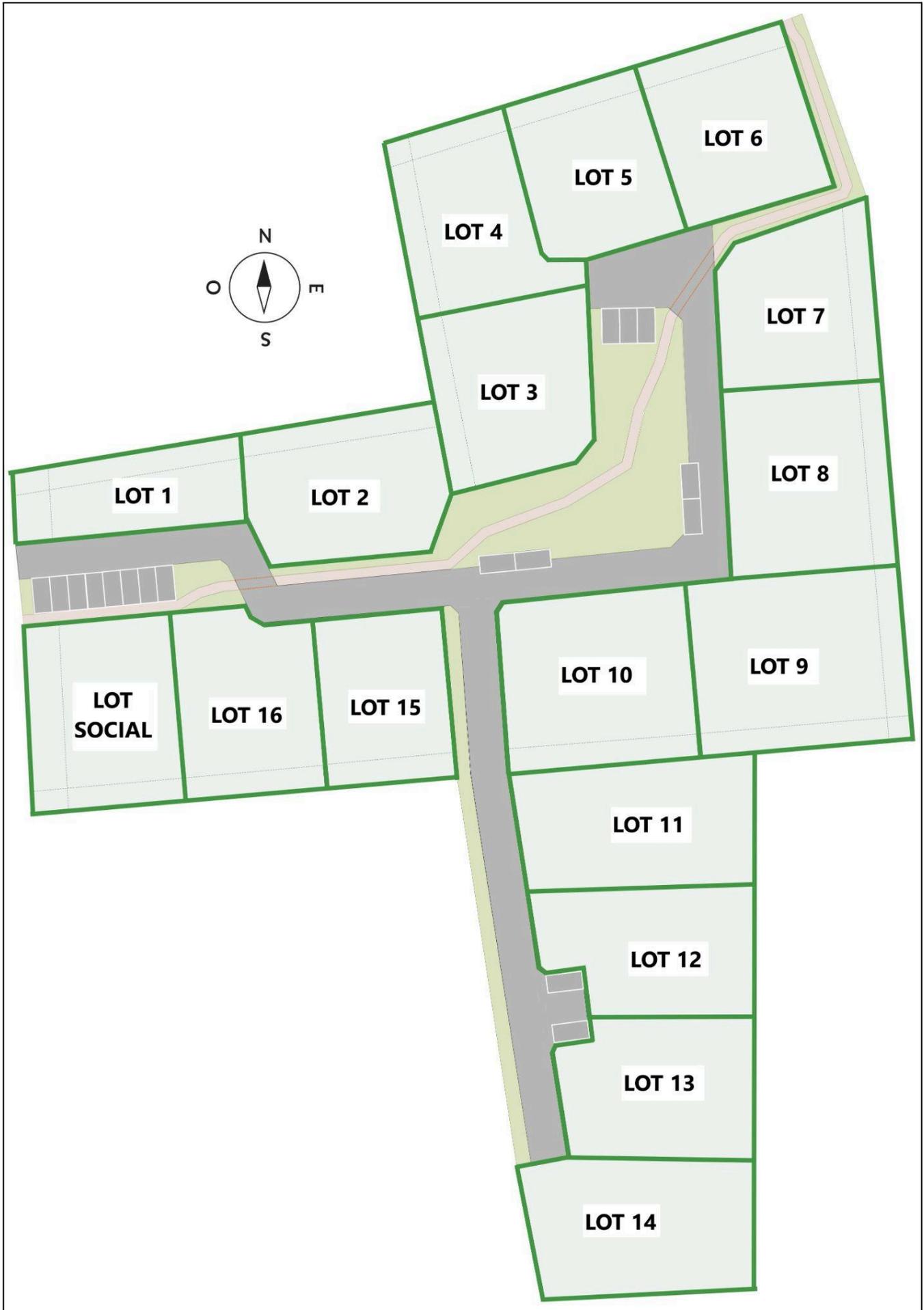
Cette zone AU fait environ 30.000m². Afin de maîtriser la densification et de s'inscrire en continuité avec la zone pavillonnaire aux alentours, il est proposé de s'orienter vers un classement en UD3. De plus, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie seulement de cette zone AU. Le reste pourra être reclassé en zone agricole ou en zone naturelle

Ci-dessous en vert, l'emprise de la zone que nous proposons d'ouvrir à l'urbanisation, en UD3. Plus précisément, l'idée est de faire évoluer cette zone en OAP afin de fixer des grands principes d'aménagement. Le plan de principe qui suit en est une proposition.



*La surface verte proposée ci-dessus est de 12.000m² soit 40% de la zone AU.
Ce qui signifie que 18.200m² soit 60% de la zone AU seront reclassés en zone A ou N.*

PLAN DE PRINCIPE PROPOSÉ



EXPLICATION DU PLAN PROPOSÉ

Dans cette hypothèse, le projet comprend 16 lots privés ayant une surface moyenne de 540m². Chacun de ces 16 lots a vocation à accueillir une maison individuelle et son garage.

Un 17ème lot (social) accueillera un petit collectif de taille R+1 contenant 6 logements. Il y a donc un total de 23 logements et 26% de logements sociaux, ce qui est supérieur au classement actuel en LS10.20 qui demande 20% de logements sociaux.

Le projet comprend une voirie commune de 5m de large avec dix-sept stationnements. Six stationnements seront pour les six logements sociaux et les onze autres seront des stationnements visiteurs. Deux aires de retournement sont aménagées pour assurer une circulation confortable.

Le projet comprend aussi un cheminement piéton qui relie le chemin des Noyers et la rue François Jorquera. Le plan est pensé pour que ce cheminement ne passe devant aucune entrée de lot ni aucun stationnement.

Ce cheminement traverse le centre du projet via un espace vert de 600m² qui pourra être planté et aménagé. Les stationnements visiteurs en face des lots 8 et 10 empiètent sur la voirie commune afin de réduire la vitesse de circulation aux abords de cet espace vert.



RÉFLEXION SUR LES ASPECTS PAYSAGERS

1) Garantir une cohérence avec des prescriptions architecturales (exemples) :

- Le volume dominant de la maison sera rectangulaire et les déblais/ remblais seront limités afin de favoriser une implantation des constructions dans la pente naturelle du terrain initial.

- La toiture sera traditionnelle à choisir dans les nuances de rouge, en cohérence avec les constructions voisines.

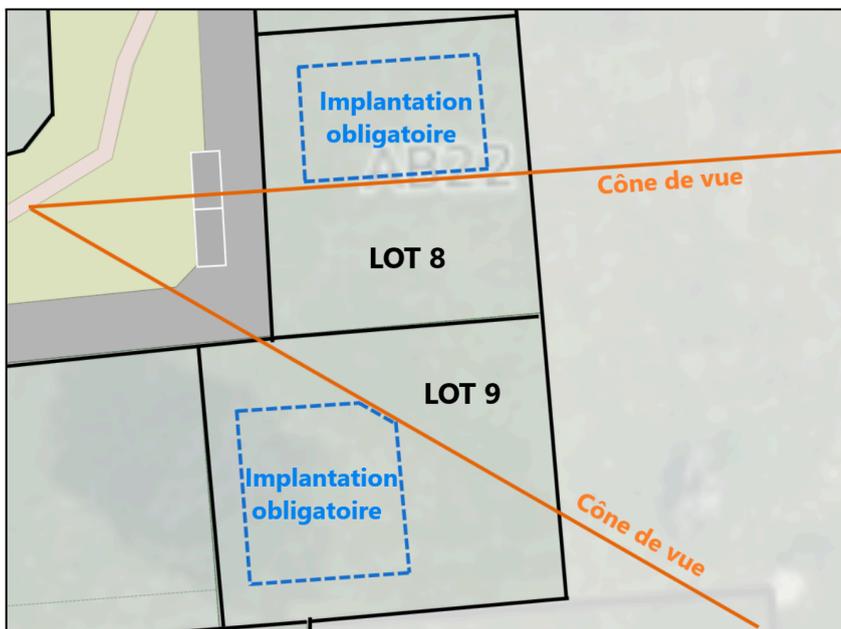


- La teinte des façades sera choisie conformément à un panel validé par la commune.

- Il est imposé des volets roulants dans les teintes de gris. Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en aluminium de teinte gris clair RAL 9006 ou similaire.

- Les bois de charpente apparents à l'extérieur seront de teinte gris clair RAL 7035 ou similaire

2) Mettre en valeur de l'espace vert commun en maintenant un cône de vue :



Pour garantir ce cône, il conviendrait de fixer des zones de constructions sur les lots 8 et 9.

Les zones d'implantation ci-à gauche en bleu restent agréables pour les futures propriétaires et permettent de dégager une vue dominante notamment sur le Néron.

3) Traiter avec une attention particulière les clôtures :

- En orange, des clôtures existantes à préserver ou à modifier en accord avec le PLUi
- En bleu, les clôtures nouvelles entre les lots, elles seront conforme au PLUi
- En rose, les clôtures nouvelles donnant sur les parties communes. Elles seront légères et végétalisées
- En jaune, le long du chemin des Noyers, une clôture à réaliser par le lotisseur pour marquer l'entrée du projet
- En vert, les clôtures en limite avec la future zone A ou N, elles seront légères et obligatoirement ponctuées par des végétaux afin de marquer une lisière.

