



LA GRANGE

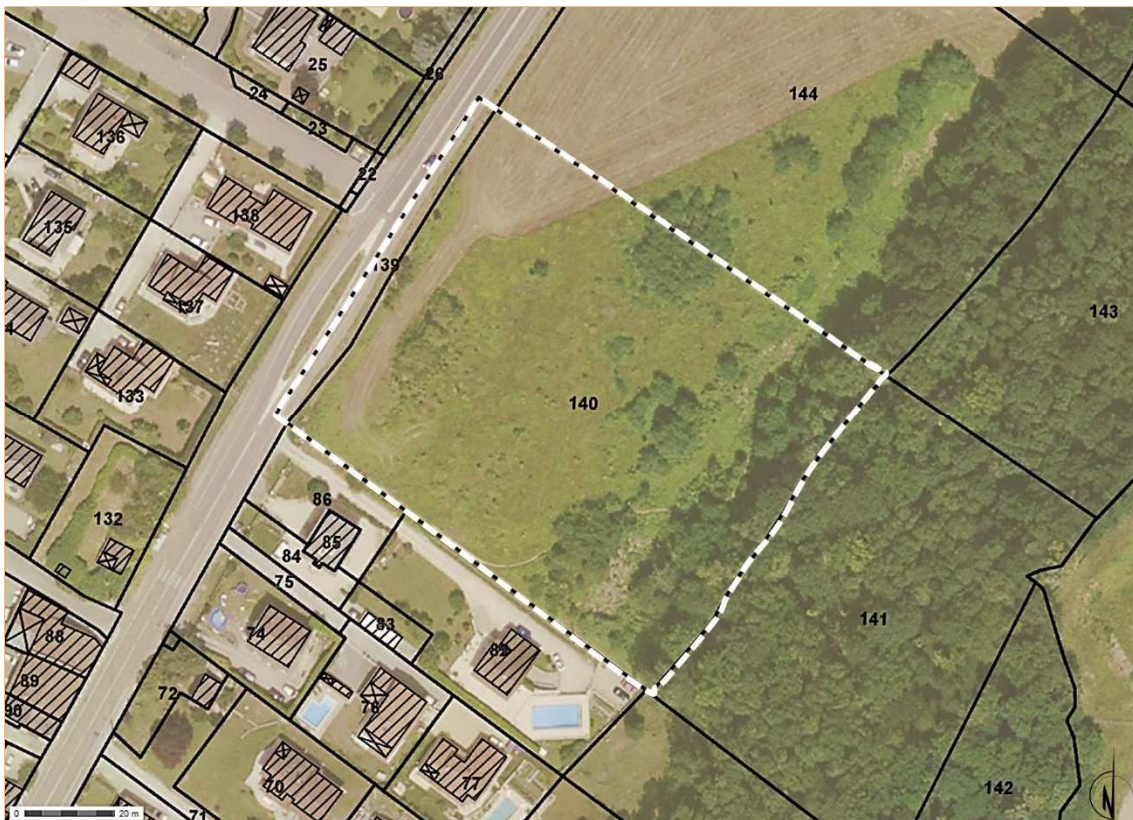
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°12

22.08.2017

*ELABORATION PARTIELLE DU PLU DE VIF
SECTEUR DE LA GRANGE
Approbation par le conseil Métropolitain
du 29 septembre 2017*

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1. PRINCIPAUX ENJEUX D'AMENAGEMENT	2
2. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES	2
3. PRINCIPES PAYSAGERS, URBAINS ET ARCHITECTURAUX	3
2. SCHEMAS DE PRINCIPE	5
1. CONTRAINTES ET INVARIANTS.....	5
2. EXEMPLE D'HABITAT « INTERMEDIAIRE »	5
3. SCHEMA INDICATIF DE COMPOSITION URBAINE.....	6



Aperçu de l'état actuel du tènement objet de l'OAP – image Géoportail IGN

1. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Principaux enjeux d'aménagement

L'aménagement du secteur doit s'appuyer sur un parti environnemental et paysager qualitatif, notamment par :

- **Le maintien d'une part importante d'espaces végétalisés**, notamment le bois situé à l'est du tènement, pour son rôle en tant que « respiration » mais aussi pour son rôle dans le maintien des sols en pente en amont du site (espace présentant un risque de glissement de terrain, inconstructible au PPRN).
- **La prise en compte de l'hydraulique** à l'échelle du site (prise en compte du cycle naturel des eaux pluviales, gestion des eaux de toiture, ruissellement venant de la pente, ...)
- **L'intégration urbaine et paysagère des constructions**, permettant une **perception visuelle sur le talus boisé** et prenant en compte les **caractéristiques du tissu urbain** situé à proximité du site, composé essentiellement de maisons individuelles mais aussi d'un tissu plus ancien, avec des maisons individuelles mitoyennes, pouvant servir d'inspiration pour tendre vers des formes urbaines comparables
- **L'intégration d'un espace public de détente** au sein de l'opération
- **L'encouragement à la pratique des modes « actifs »**, en prévoyant le traitement des voiries internes en zone de rencontre, l'accessibilité piétonne depuis la RD, ainsi qu'un raccordement sécurisé à l'itinéraire cyclable de la RD et à l'arrêt de bus
- **La limitation de la présence de la voiture**, avec une chaussée principale étroite et une mutualisation des espaces de stationnement à l'air libre.

2. Objectifs programmatiques

Pour rappel, les **objectifs du schéma de cohérence territoriale (Scot)** en termes de densité sont pour Vif de tendre vers une production d'habitat orientée à 5% maximum en habitat individuel "isolé" et **95% en habitat individuel groupé et collectif**.

Afin de répondre aux **objectifs de production et de diversification** de l'offre de logements sur la commune de Vif :

- ce tènement sera aménagé dans le cadre d'une **opération d'ensemble** portant sur la totalité du tènement.
- l'urbanisation se fera dans une logique de **mixité sociale** et l'ensemble contiendra au minimum **30 logements** (dont minimum 35% de logements sociaux, soit 10 logements avec un seuil de déclenchement à trois logements).

3. Principes paysagers, urbains et architecturaux

Typologies d'habitat

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.

La typologie de la « villa individuelle au milieu de sa parcelle » est proscrite.

Implantations et orientations

Il est nécessaire de privilégier une **implantation du bâti en continu**, préservant des **espaces extérieurs privés**.

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.

Gabarits et hauteurs

La **hauteur** des bâtiments doit s'accorder avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (maisons en R+1+combles aménagés).

Espaces libres privés

Il est imposé une **part minimale de surfaces non imperméabilisées** de 40%, à l'échelle de l'ensemble du tènement.

Espaces libres partagés

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 au territoire marque la limite parcellaire avec l'espace agricole au nord.

Desserte et accès

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.

Mobilités actives

Les voiries internes à l'opération sont traitées en **zone de rencontre**.

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).

Stationnement

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 sur 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, ...

Energie et adaptation au changement climatique

Afin de réduire la consommation d'énergie associée au chauffage, les procédés constructifs doivent permettre de **limiter les déperditions et de bénéficier des apports solaires**, par :

- **la compacité** permettant l'isolation par les mitoyens,
- **l'orientation du bâti** permettant l'optimisation de l'éclairage naturel,
- **des dispositions qualitatives concernant l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable** (panneaux solaires, éoliennes, ...) : intégration en toiture, visibilité réduite depuis l'espace public, ...
- **une sobriété et une simplicité des formes architecturales**, afin d'éviter les déperditions énergétiques.

Annexes techniques communes

Un **espace avec un traitement paysager adapté** est organisé, en entrée de site et au niveau de la voirie publique, comprenant :

- un **mur intégrant les boîtes aux lettres** de l'ensemble des logements ;
- et un **point de collecte des déchets**, positionné et calibré selon le nombre de logements et d'habitants desservis, et selon les critères définis par le service gestionnaire de la Métropole.

Une **aire de présentation** est aménagée en limite de propriété, en bordure de l'avenue Général de Gaulle. Son aménagement permet une manipulation aisée des bacs depuis l'aire de présentation jusqu'à la voirie par les agents de collecte (revêtement : sol dur, ouverture du côté de la voirie, sans obstacle ni marche, pas de dénivellation importante, ...).

Ce local déchets est équipé d'un **point d'eau** (éventuellement alimenté par la récupération des eaux pluviales), et ventilé.

Un **local de stockage des déchets ménagers pour les logements collectifs** est intégré à chaque bâtiment.

On pourra prévoir la création d'un **espace pour un site de compostage partagé** dans les espaces libres partagés pour les logements collectifs, ainsi que de **composteurs individuels ou collectifs** afin de réduire significativement la proportion de déchets fermentescibles dans la part des ordures ménagères.

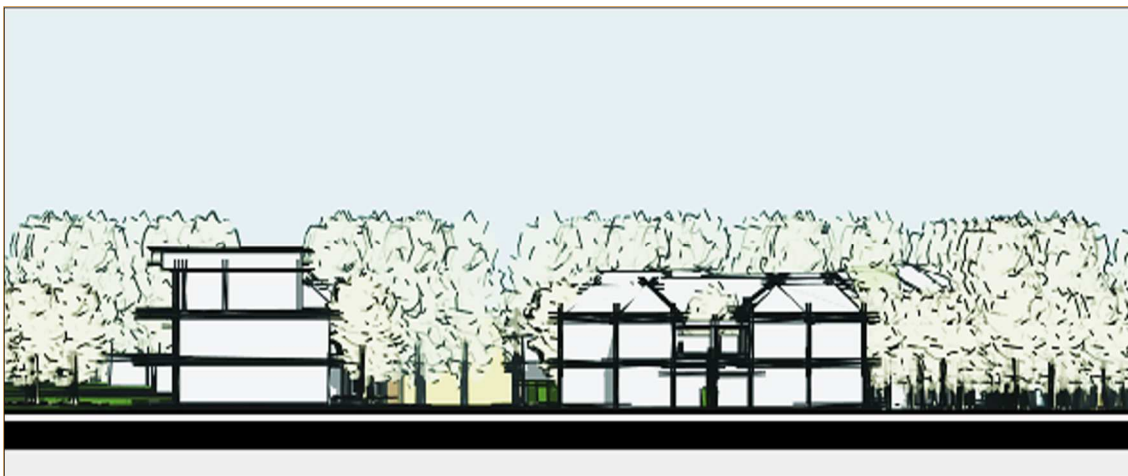
2. SCHEMAS DE PRINCIPE

1. Contraintes et invariants













Contraintes et invariants à intégrer – image Géoportail IGN

2. Exemple d'habitat « intermédiaire »



Exemple d'habitat groupé, intermédiaire et collectifs – R+1 + attique, hauteur 9 mètres maximum – image AURG

3. Schéma indicatif de composition urbaine

-  Périmètre de l'OAP
-  Route départementale
-  Terre-plein existant
-  Arrêt TC
- Accès**
-  Principe d'accès à créer
-  Chemin assurant la continuité du sentier entre la Gresse et le Croset
- Espaces de stationnement**
-  Parking mutualisé et perméable à créer
- Espaces libres et plantations**
-  Espace végétal de transition à créer (haies d'essences variées)
-  Masse boisée (arbres de haute tige) existante à conserver ou à créer
-  Aire indicative d'implantation des espaces végétalisés (espaces verts communs collectifs, jeux d'enfants, noue végétale, jardins privés, ...)





RESUME

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions de la collectivité publique sur le secteur en question, en précisant les objectifs et les principes d'aménagement.

Elles présentent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés, qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit desdites intentions.

L'OAP du secteur de la Grange vise à proposer un aménagement d'une zone résidentielle, en accord avec les objectifs de mixité et d'intégration environnementale et paysagère.



21, rue Lesdiquières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

Vous aider à concevoir aujourd'hui les territoires de demain

Contact : Florent SION (AURG) - Tél. 04 76 28 86 21

Courriel : florent.sion@aurg.asso.fr