

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DU
FONTANIL-CORNILLON

DÉCLARATION DE PROJET N°2
SECTEUR LE MAS DU RAFOUR

Juillet
2014

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Opération de construction de 48 logements
dont 28 logements locatifs sociaux sur la
commune du Fontanil-Cornillon et mise en
compatibilité du document d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

8 juillet 2014

Approuvant la déclaration de projet
n°2 emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme.



PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.

L'orientation d'aménagement « Le Mas du Rafour » a pour objectif d'encadrer l'aménagement du secteur afin de prendre en compte au mieux les enjeux d'intégration des nouvelles constructions dans ce secteur stratégique d'entrée de ville et face aux enjeux de préservation des vues sur le « grand paysage ».



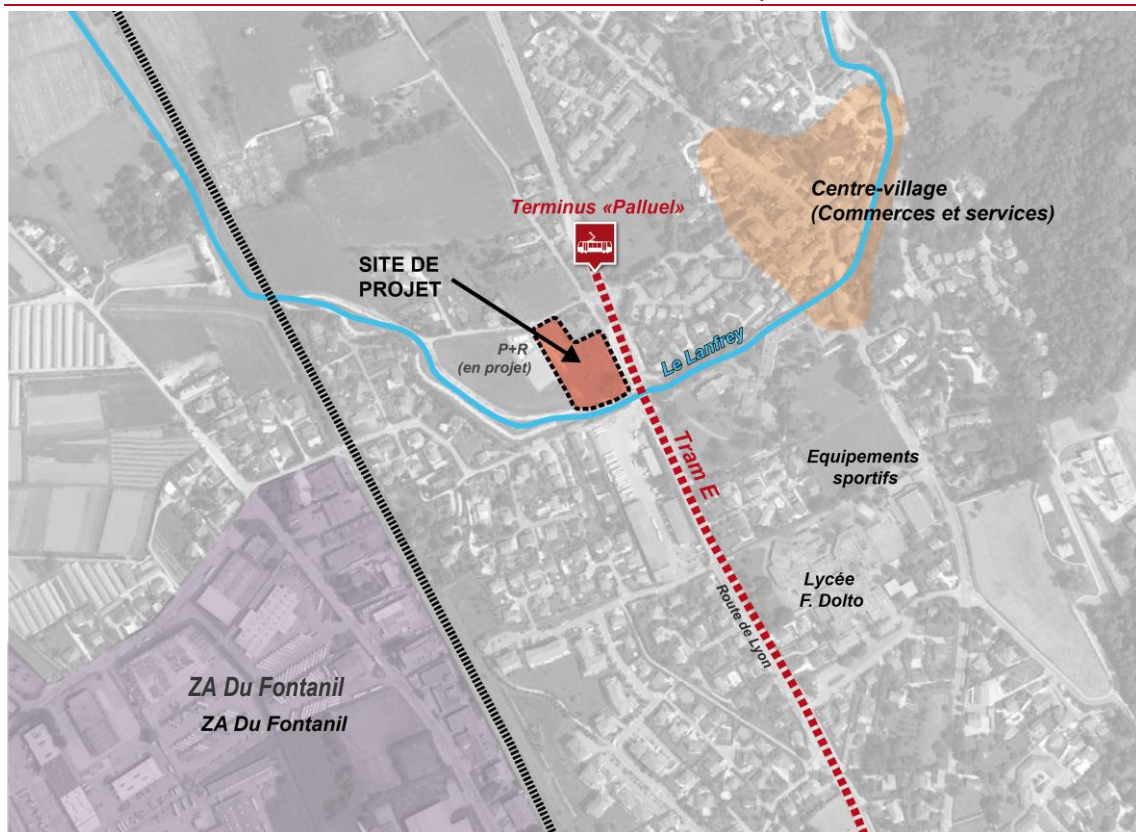
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT « LE MAS DU RAFOUR »

Localisation du secteur

Le secteur couvert par cette orientation d'aménagement est situé à l'intersection de l'impasse des Mûriers et de la Route de Lyon. Il porte sur une superficie totale de 5500 m².

Il est situé à proximité du futur terminus « Palluel » de la cinquième ligne de tramway de l'agglomération grenobloise (ligne E). Cette ligne, dont les travaux ont débuté en 2011, sera mise en service d'ici mi 2015 pour la section Saint-Martin-le-Vinoux / Le Fontanil-Cornillon. Il est aussi localisé à moins de 250 mètres du centre-village regroupant équipements publics, services et commerces.

Localisation du tènement couvert par l'OA « Le Mas du Rafour »



Source : IGN, Orthophotoplan 2009 / AURG – Réalisation : AURG (DMA)

Objectifs d'aménagement

L'urbanisation de cette zone se fera dans un souci d'optimisation de l'espace aux abords d'un transport en commun performant et de mixités sociales.







Un des enjeux principaux de l'aménagement du secteur réside dans la structuration d'un axe en cours de qualification (axe de la future ligne de Tramway) tout en assurant la transition avec le tissu pavillonnaire existant et en maintenant les vues et perceptions sur les grands paysages (massifs de Chartreuse et Vercors).

Schéma de principe

Orientation d'aménagement du secteur « Le Mas du Rafour » :



> LEGENDE :

- | | | |
|---|---|---|
|  Voie de desserte locale pour desservir l'opération depuis l'Impasse des Muriers |  Habitat |  Enjeux de préservation des vues sur le grand paysage |
|  Nouvelles liaisons "modes actifs" internes à l'opération |  Espaces verts de transition |  Accès piétons depuis le RD 1075 |

Vocation des espaces :

- Habitat (logements en petits collectifs en accession et en location publique sociale et privée).
- Le règlement précise sur la partie dédiée à l'habitat un objectif de mixité sociale. Pour les opérations situées dans les secteurs délimité sur les documents graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements, 50 % du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'état tel que définis sur le document du règlement graphique (PLAI – PLUS).



Desserte et accès

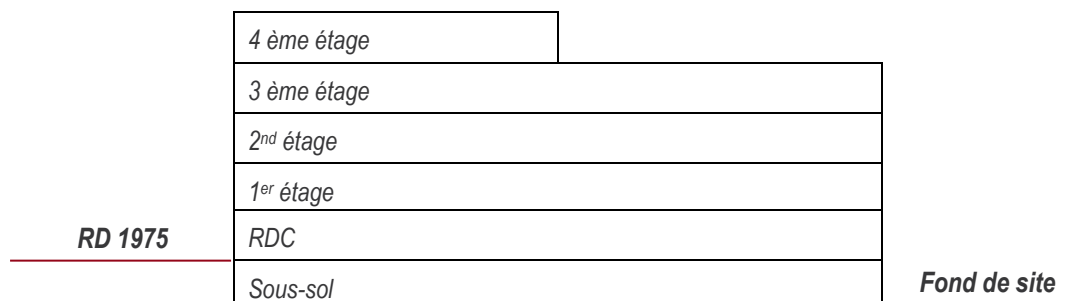
- Accès à l'opération en voiture depuis l'Impasse des Muriers et gestion du stationnement au cœur de l'opération (stationnement le long de la voirie interne et en sous-sol).
- Aménagement de cheminements « modes actifs » internes à l'opération et accès piétons depuis la RD 1075.


Les voiries créées, pour les voitures ou les piétons-cycles, répondent aux seuls besoins de la zone, ainsi leur statut sera privé et aucun emplacement réservé n'est envisagé.

Principes paysagers et urbains

- Préservation d'un espace vert paysagé en limite ouest de l'opération. L'objectif est de créer un espace de transition entre les futures constructions (petits collectifs) et le futur parking relais pour permettre d'assurer une transition douce entre ces différentes typologies urbaines.
- Traitement paysager des limites entre les espaces nouvellement urbanisés et la RD 1075 « Route de Lyon» afin de traiter qualitativement l'aménagement paysager de l'entrée de ville.
- Au-delà du rez-de-chaussée et pour les volumes principaux du projet, division de l'opération en deux plots distincts. Cette discontinuité du bâti, à partir du premier étage, permet de rythmer l'axe et de conserver une perméabilité visuelle vers les massifs du Vercors et Chartreuse, en évitant l'effet « couloir ». Ce principe de division du projet en deux plots permet par ailleurs de mieux intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant tout en limitant les impacts visuels (perte des points de vue sur le « grand paysage » pour les constructions implantées en périphérie du site) et la perte d'ensoleillement.
- Intégration dans la pente des constructions. En hauteur relative, la hauteur des constructions peut représenter jusqu'à 19 mètres (R+4). Toutefois, au regard de la topographie du terrain et une différence de niveau de près de 3 mètres, il est admis que les constructions pourront représenter jusqu'à un R+4 pour la partie située dans l'alignement de la RD 1075 et de R+3 pour la partie située en fond de site.

Coupe de principe :





La procédure de déclaration de projet est mentionnée aux articles L300.6 et R123-23-2 du code de l'urbanisme. Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction (...)

Le projet envisagé concerne l'aménagement du secteur du « Mas du Rafour ». Cette opération d'aménagement consiste en la construction de 48 logements dont 28 logements locatifs sociaux sur un tènement de 5 500 m².



CRÉDITS

Mairie du Fontanil-Cornillon

2, rue Fétola
38120 Le Fontanil
Téléphone : 04 76 56 56 56
contact@ville-fontanil.fr

Réalisation

Agence d'Urbanisme de la
Région Grenobloise
Avril 2014

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...