



DOSSIER D'APPROBATION

COMMUNE DU FONTANIL-CORNILLON

DECLARATION DE PROJET N°3

SECTEUR DU MAS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

DECEMBRE 2014

Opération de construction de 33 logements dont 12 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 :

18 décembre 2014

Approuvant la déclaration de projet
n°1 emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme

Approbation PLU 29 novembre 2005

Modification n°1 approuvée le 30 mai 2011

Déclaration de projet n°1 approuvée le 08 avril 2014

Déclaration de projet n°2 approuvée le 08 juillet 2014

Déclaration de projet n°3 approuvée le 18 décembre 2014

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisées par loi Urbanisme et Habitat (UH).

Selon l'article L123-1 du code de l'urbanisme, elles sont désormais constitutives à part entière du dossier de PLU : « 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 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 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 respecter l'esprit des intentions d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées.

A cet effet, l'orientation d'aménagement proposée ci-après, a pour objectif d'encadrer l'aménagement du secteur afin de prendre en compte au mieux les enjeux d'intégration des nouvelles constructions dans le secteur stratégique d'entrée de ville et face aux enjeux de préservation des vues sur le paysage proche et lointain.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT « LES MURIERS »

Localisation du secteur

Le secteur est couvert par l'orientation d'aménagement est située à l'intersection de l'impasse des Muriers et de la rue du Mas. Il porte sur une superficie d'environ 3 950 m².

Le site de projet est situé à proximité du futur terminus Palluel de la cinquième ligne de tramway de l'agglomération grenobloise (ligne E).

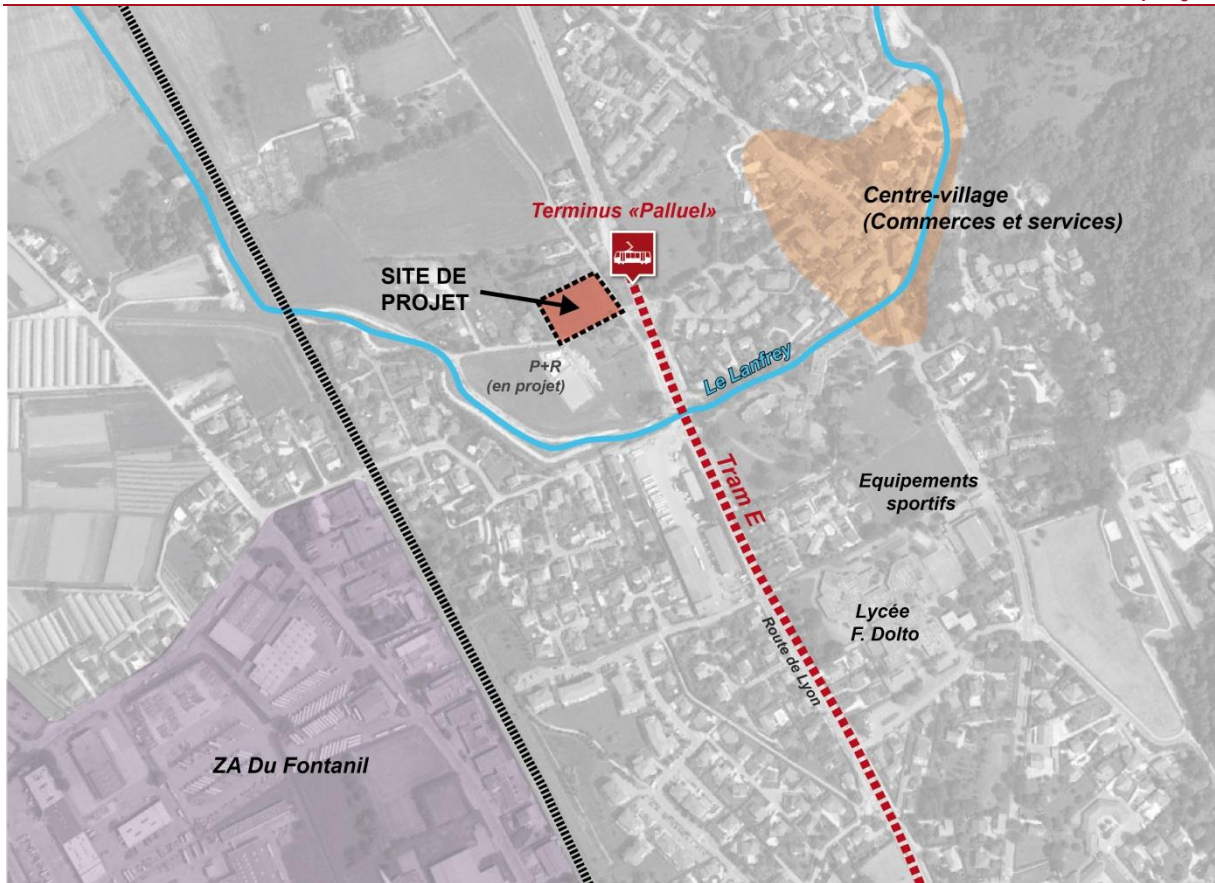
Il est aussi localisé à moins de 250 mètres du centre-village regroupant équipements publics, services et commerces.

Enjeux liés à l'orientation d'aménagement

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, la commune propose d'inscrire une orientation d'aménagement pour mieux encadrer le projet.

D'une part, l'aménagement du secteur est stratégique compte tenu de sa situation à proximité immédiate de la future ligne E du tramway, aménagement qui viendra structurer cet axe principal de TCSP.

D'autre part, le projet considéré doit s'insérer dans un paysage urbain pavillonnaire à proximité immédiate tout en respectant également le paysage naturel qu'offrent les vues lointaines sur les massifs du Vercors et de la Chartreuse.




Source : IGN, Orthophotoplan 2009/Réalisation : AURG/DM

Schéma de principe


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




> LEGENDE :

 Voie de desserte locale pour desservir l'opération depuis la Rue du Mas

 Habitat

 Enjeux de préservation des vues sur le grand paysage

 Nouvelles liaisons "modes actifs" internes à l'opération

 Espaces verts de transition

Vocation des espaces :

Habitat (logements en petits collectifs en accession et en locatif social).

Une servitude de mixité sociale au titre du L123-2 b) du code de l'urbanisme a été reportée à l'article UC2 du règlement ainsi que sur le document graphique pour la réalisation d'au moins 33 logements dont 12 locatifs sociaux.

Desserte et accès :

Accès à l'opération en voiture depuis la rue du Mas au Nord du tènement.

Aménagement de cheminements « modes actifs » internes à l'opération en rabattement vers les espaces publics (voiries).

Principes paysagers et urbains :

Préservation/Création d'espaces verts paysagés sur les limites privées et au droit des voies publiques de l'opération afin d'assurer un espace de transition entre les futures constructions (petits collectifs) et l'environnement urbain existant de type pavillonnaire (retrait imposé par les espaces paysagers).

Division de l'opération en deux plots distincts. Cette discontinuité du bâti permet de rythmer les façades dans leur rapport à l'espace public et de conserver une perméabilité visuelle sur les vues lointaines en évitant l'effet de « couloir ».

La réalisation de deux bâtiments distincts 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.