



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain en date du :
18 septembre 2015
Approuvant la déclaration de projet
n°4 emportant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme



COMMUNE DU FONTANIL-CORNILLON

DECLARATION DE PROJET N°4

SECTEUR PALLUEL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

SEPTEMBRE 2015

Opération de construction d'environ 90 logements (dont 33 logements locatifs sociaux), une maison de la petite enfance, commerce et services

et mise en compatibilité du document d'urbanisme

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 dit du Palluel 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 SECTEUR PALLUEL

Localisation du secteur

Le secteur est couvert par l'orientation d'aménagement est situé à l'intersection de la RD 1075/rue du Palluel/Grande Rue.
Il porte sur une superficie d'environ 13 500 m².

Le site de projet est contigu au futur terminus Palluel de la cinquième ligne de tramway de l'agglomération grenobloise (ligne E).

Il est aussi localisé sur le secteur du centre-village qui regroupe les 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.

L'aménagement du secteur est stratégique compte tenu de sa situation au pied de la future ligne E du tramway, aménagement qui viendra structurer cet axe principal de TCSP.

Il contribue également fortement à poursuivre le développement et le renforcement du cœur du village en y apportant une diversité de fonctions (habitat, services, équipement public, commerce) et des continuités piétonnes.

Enfin, le projet considéré doit s'insérer dans un paysage urbain existant à proximité immédiate (urbanisation d'une « dent creuse ») tout en respectant également le paysage naturel qu'offrent les vues lointaines sur les massifs du Vercors et de la Chartreuse.

LEGENDE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMME N°... 4
 "TENEMENT - DAVID - "

CHOIX PAYSAGERS
 et ECOLOGIQUES

Fossé et continuités naturelles
 à préserver



Coulée verte en accompagnement
 ,Chemin Piétonnier et Cycles



Espace de transition Paysager et
 Piétonnier le long de la R.D.



- "Ruptures " dans le Bati Collectif
 favorisant l' Ensoleillement (sud/
 sud ouest)



- "Fenêtres "préservant les
 Perspectives lointaines sur
 Le Coteau et le Village



CHOIX URBAINS

HABITAT COLLECTIF

(Rez + 3 étages
 + étage Partiel)
 et Rez + 4 étages



Bati Ponctuel
 Bati Ponctuel avec Commerce
 Et /ou Services (Parvis Tramway)



Bati Ponctuel avec Equipement
 Public (Crèche) en Rez de Chaussée



Patios Jardins



Parvis entre Commerce et
 Tram. et Alignement impose
 du Bati

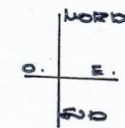


Parvis d'Accueil entre la
 Creche et la rue du Palluel et
 Alignement impose du Bati



HABITAT Groupé et Intermediaire

(Rez + 1 , 2 , 3 étages) avec Jardins



DEPLACEMENTS

Chemineements Piétons
 et Cycles



Parvis Piétonnier



Parkings



Voie Automobile



et Impasse.....



Acces Imposé Voiries et
 Parkings



Acces Imposé Garages sous
 Batiments





Exemple de plan de composition à partir de l'OAP

Vocation des espaces :

Habitat (logements en petits collectifs en accession et en locatif social, intermédiaire et maisons jumelées)

Equipements public (maison de la petite enfance)

Services et commerce (pôle médical avec pharmacie)

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 50 logements dont 33 locatifs sociaux.

Une servitude espace vert au titre du L123-2 c) du code de l'urbanisme a été reportée à l'article UC2 du règlement ainsi que sur le document graphique.

Les relations du site avec son environnement :

A l'articulation du centre village et du futur quartier du Grand Clody, ce projet bénéficie de l'arrêt du tramway et de continuités piétonnières.

Par son programme (logements, équipements publics, services et commerce), il participe à l'extension du centre village et répond à des besoins également futurs au regard du développement futur de la population.

La conception ouverte de ce projet, ses transparences contribueront à compléter le maillage piétonnier entre le centre ancien et les opérations immobilières à l'amont de la RD 1075 (secteur Grand Clody et opérations immobilières des secteurs le Mas du Rafour et Les Muriers).

Epannelage et organisation spatiale :

Les architectes de l'opération et de la commune privilégient une typologie de bâtiments différents entre d'une part, la Grande Rue (habitat intermédiaire et individuel groupé) et d'autre part, la partie Sud et Ouest du site (habitat collectif rez+2/3 étages +3 et 4 étages).

Le traitement des espaces libres entre les constructions privilégie des aménagements qui répondent d'une part, à la gestion des eaux pluviales, d'autre part à la circulation aisée des piétons et/ou des personnes à mobilité réduite.

Ainsi, trois espaces caractérisent le plan de composition :

Un parvis et ses prolongements vers l'arrêt du tramway, du pôle médical et de la maison de la petite enfance.

Un espace vert central sur lequel s'ouvrent les logements existants au Nord du projet, les logements projetés à l'est (habitat intermédiaire), au sud et à l'ouest (collectifs).

Une cour et un jardin, espaces de jeux et de détente à l'usage exclusif de la maison de la petite enfance.

Organisation des déplacements et du stationnement :

Le plan masse proposé contribue à créer un maillage piétonnier qui, à travers et en bordure de l'opération permet de relier :

La Grande Rue à la RD 1075 et au parvis de la station tramway

Le quartier du Grand Clody à la rue du Palluel via la station tramway

Le cœur du village au parvis de la station tramway, du pôle médical et de la crèche et au-delà vers le secteur du Grand Clody.

La desserte automobile est conçue en impasse afin de ne pas encourager un transit entre Le quartier de Montpertuis et la rue du Palluel tout en desservant les programmes immobiliers, la maison de la petite enfance et le pôle santé.