

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

OAP sectorielles

Version pour arrêt – 04 juillet 2024

Préambule

- DES DISPOSITIONS PRECISANT L'AMENAGEMENT DE CERTAINS SECTEURS CLES

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

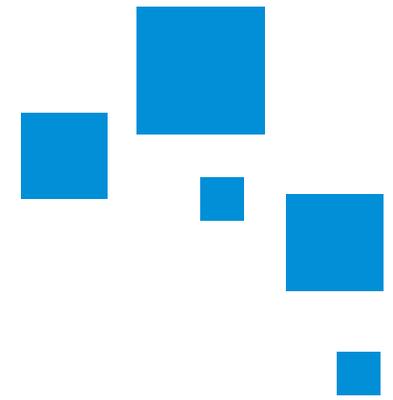
Articles R.151-6 et R.151-8 du code de l'urbanisme

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines règlementées en application de l'article R151-19. »

SOMMAIRE

OAP « Quartier des Sources »	p 2
OAP « Îlot Garage »	p 12
OAP « Rue du 8 mai 1945 »	p 24
OAP « Rue Henri Fabre »	p 33

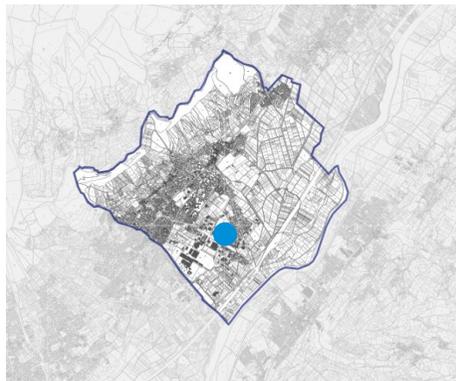


OAP « Quartier des Sources »

OAP Quartier des Sources

• CONTEXTE

Quartier des Sources
22,9 ha
Habitat, commerces en
rez-de-chaussée,
activités



OAP concernée ●



Vue sur le site de l'OAP Quartier des Sources

• ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur d'OAP se situe entre l'Avenue Ambroise Croizat au sud, la frange verte existante au sud de la rue de Belledonne, et la rue Charles de Gaulle. Il est à l'interface de la zone d'activités au sud de l'avenue, et d'un tissu plus résidentiel autour de la rue de Belledonne.

Ainsi, il a vocation à étoffer l'offre résidentielle sur la commune, dans la poursuite des opérations récentes menées autour du Parc Paturel dans le cadre de la ZAC Ecoquartier. Il s'agit également d'affirmer un linéaire commercial dynamique de part et d'autres de la rue des Sources, aménagée pour les mobilités douces. Enfin, le site accueillera une future école, en accroche des équipements qui se développent à proximité du Parc Paturel, et de continuités vertes qui maillent la commune.

OBJECTIFS

- Poursuivre la mutation de la rue des Sources : création de logements, d'un équipement (école) et renforcement des linéaires commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée ;
- Maintenir une façade économique dynamique sur l'avenue Ambroise Croizat ;
- Affirmer une trame verte urbaine en connexion avec le Parc Paturel ;
- Conforter la place des mobilités douces rue des Sources et avenue Ambroise Croizat afin d'encourager ces usages.

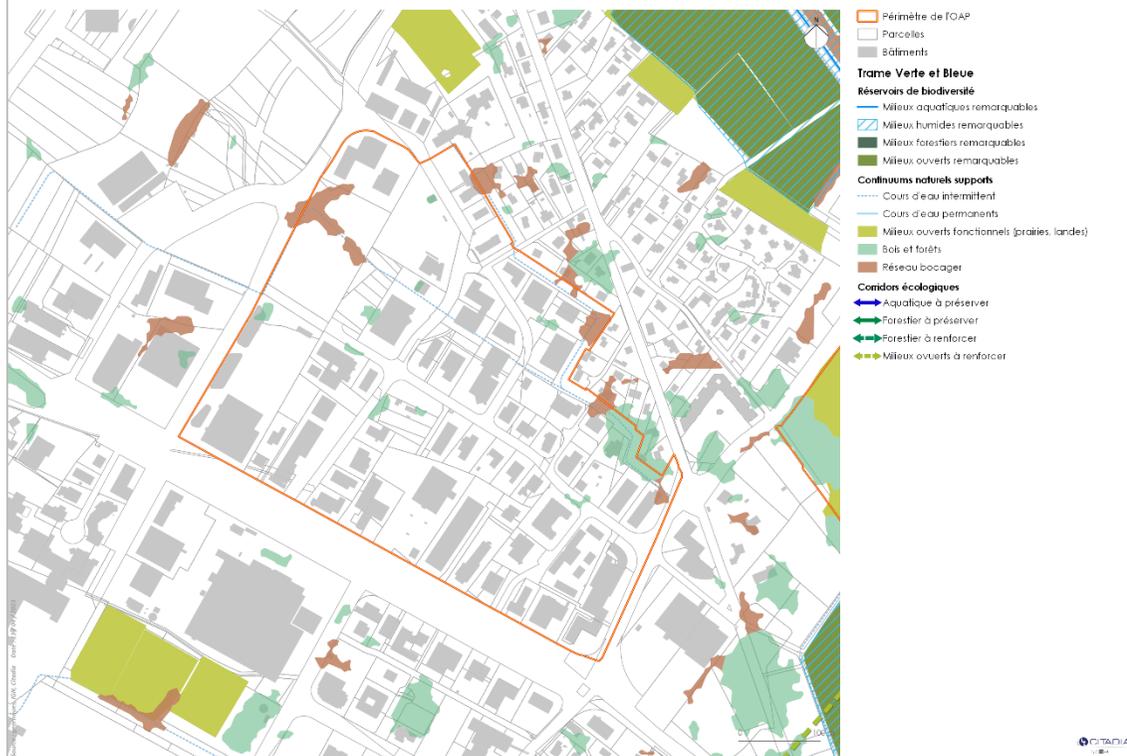
OAP Quartier des Sources

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TRAME VERTE ET BLEUE

- L'espace concerné se trouve en plein cœur urbain et ne comporte donc pas d'enjeu au niveau de la trame verte et bleue du territoire.
- Concernant la trame verte urbaine, la zone possède relativement peu d'espaces végétalisés permettant à la faune de se déplacer librement. Néanmoins, une circulation de la faune pourra être assurée par les franges vertes.

Cadrage environnementale - OAP - Quartier des Sources
PLU de Croilles



Cadrage environnementale - OAP
PLU de Croilles

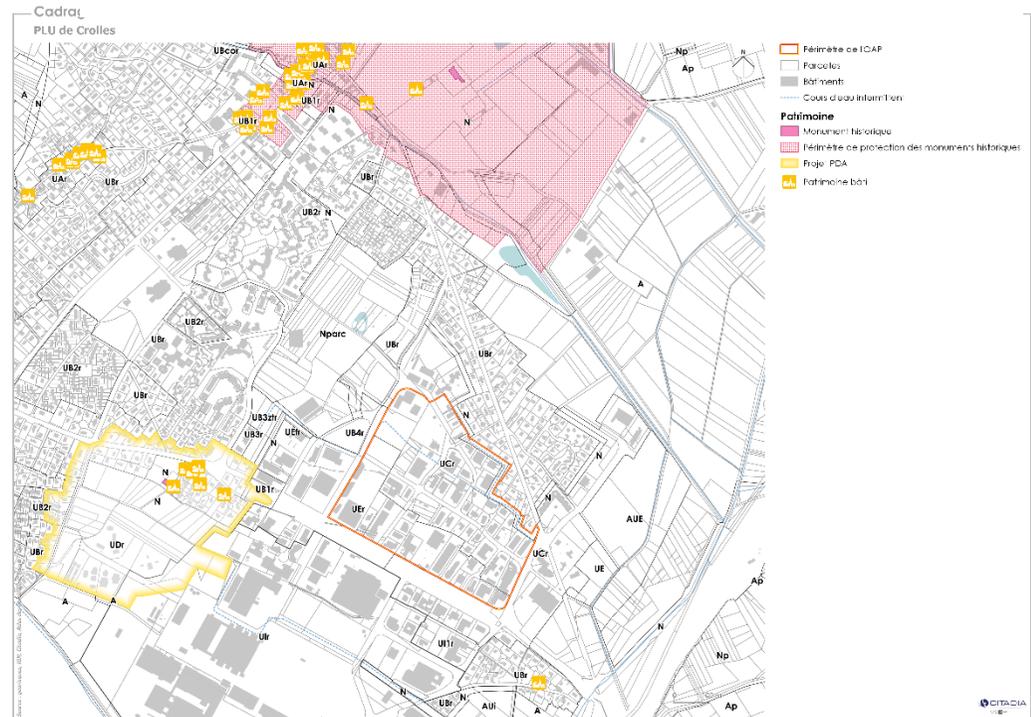


OAP Quartier des Sources

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Le secteur se situe en plein centre urbain, cependant plusieurs points de vue intéressants sur le massif de la Chartreuse sont présents au sein du périmètre d'OAP. Cet enjeu se retrouve sur la totalité de la commune. De ce fait, un traitement paysager qualitatif et un travail sur les hauteurs est requis afin de préserver au maximum ces vues.
- Au niveau patrimonial on ne retrouve pas d'enjeu particulier, le secteur se trouvant en dehors des deux périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune.



Quelques exemples de percées visuelles sur la Chartreuse, depuis l'OAP.



OAP Quartier des Sources

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

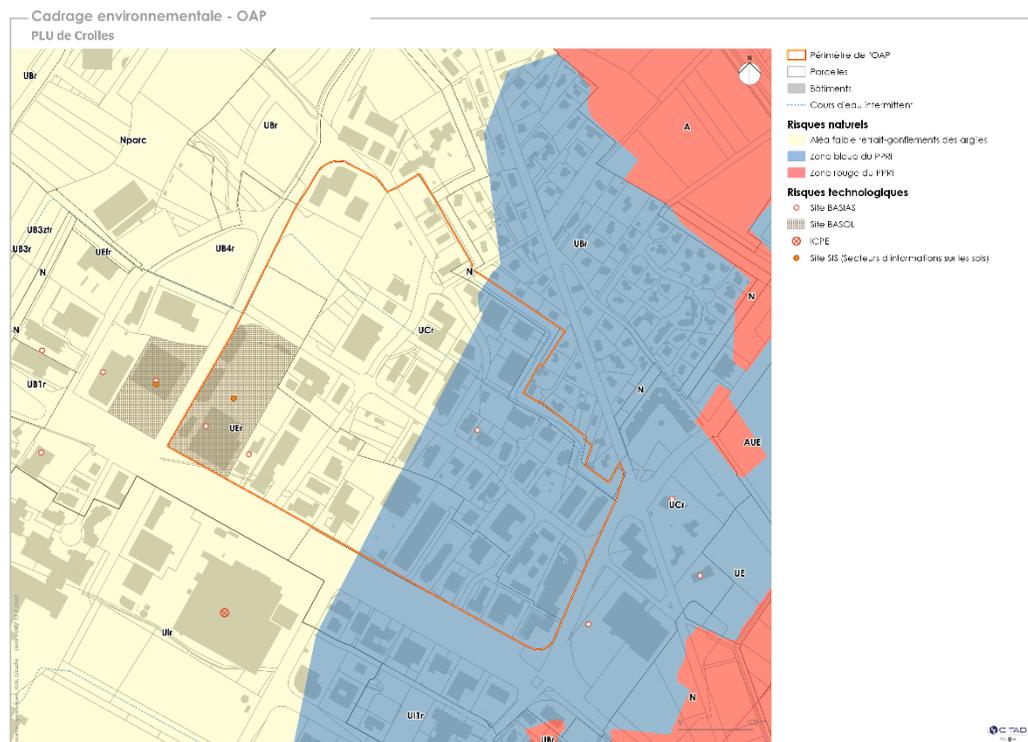
RISQUES

Risques naturels

- Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- Quelques parcelles sont identifiées « Bm » au PPRN, zone contraintes faibles liées aux marécages : les futures constructions et usages devront répondre aux règles et recommandations détaillées au règlement du PPRN, annexé au PLU.
- La moitié Sud Ouest du périmètre est concernée par les zones bleues « Bi1, 2 et 3 » du PPRI de l'Isère. Là également, le règlement du PPRi devra être respecté pour les futures constructions, aménagements et usages.

Risques technologiques

- Sur le périmètre sont présents trois sites BASIAS « Anciens sites industriels et activités de services ». (L'existence d'un site BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit, aussi ils représentent des potentiels fonciers à examiner au cas par cas, une vigilance quant à la pollution éventuelle des sols devant être maintenue).
 - Etablissement JOUD
 - M Gaston ZANNONI
 - SA FAURE Bernard



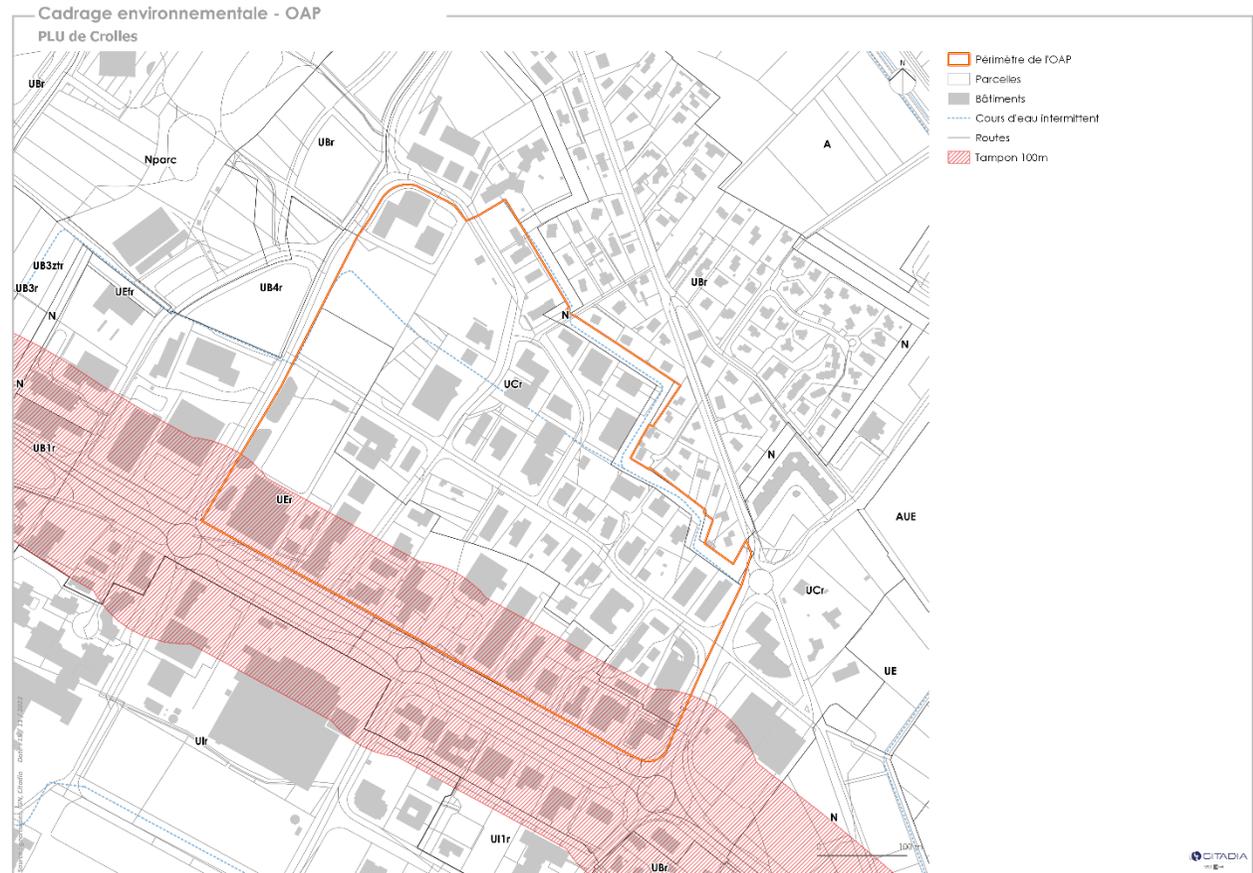
OAP Quartier des Sources

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NUISANCES

Nuisances sonores

L'OAP est bordée en limite Sud Ouest par la RD 10, classée en catégorie 3 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.



OAP Quartier des Sources

• ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

L'avenue Ambroise Croizat, la rue de Belledonne et la rue Charles de Gaulle bordent le site de projet. La rue des Sources dessert selon un axe est-ouest les îlots en interne, majoritairement de grande taille, et quelques voies irriguent perpendiculairement le site (rue des Bécasses, rue des Grives, rue de la Tuilerie).

Le bus dessert le site sur l'avenue Ambroise Croizat, via deux arrêts.

Concernant les modes doux, des aménagements sécurisés existent le long de l'avenue Ambroise Croizat et rue Charles de Gaulle, ainsi que rue des Sources.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

L'assainissement sur la commune est majoritairement collectif, c'est le cas sur le secteur d'OAP.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Outre le PPRN et le PPRI mentionnés ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par une SUP d'ordre environnemental.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'espaces perméables	--	--
Paysage et patrimoine	--	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement des percées visuelles sur la Chartreuse	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles Une zone Sud-Ouest impactée par le bruit de la RD10 Des constructions, aménagements et usages qui devront prendre en compte les règlements des PPR	--	--
Gestion de l'eau	Le secteur est directement desservi par les réseaux	--	--

OAP Quartier des Sources

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 750 logements environ sur le secteur (opérations antérieures à l'approbation du PLU non comprises), en accroche des rues de la Tuilerie et de la rue des Bécasses au nord, et de part et d'autres de la rue des Sources ;
- Privilégier des formes d'habitat collectif en R+2 + combles sur les îlots situés en second rideau, au nord du secteur, dans la continuité de la zone résidentielle existante. Les îlots centraux et au sud de la rue des Sources, eux, pourront adopter des typologies plus hautes, en R+3 + attiques.
- Intégrer un minimum de 30% de surface de plancher dédié au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI pour toutes tranches de 1 000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés. Permettre 10 % des logements créés en accession sociale.
- Réaliser un équipement scolaire le long de la rue des Bécasses sur une surface d'environ 0,6 ha, et conserver une emprise pour l'extension du bâtiment de la police municipale ;
- Préserver l'îlot rue des Bécasses en face de la future école pour des activités tertiaires et économiques ;
- Conserver des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux rue des Sources et au sud de la rue de Belledonne ;
- Dédier les îlots du sud du quartier aux activités économiques
- Les dimensionnements des réseaux et de la voirie devront être en cohérence avec les besoins nécessaires de desserte.

- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public) ;
- De même, prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour l'îlot au sud-est du site ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines et des implantations faisant le lien entre la zone pavillonnaire au nord, les opérations de collectif récentes et la zone d'activités au sud ;
- Veiller à préserver les covisibilités sur les massifs qui environnent le site ;
- Créer de nouveaux espaces ouverts : élargissement et transformation de l'impasse Nelly Roussel en frange verte ;
- Valoriser la frange verte qui borde le site au nord en l'élargissant aux abords du rond-point rue de Belledonne ;
- Imposer l'intégration de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée des futures constructions, de part et d'autre de la rue des Sources.

OAP Quartier des Sources

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un espace de stationnement donnant sur la rue des Bécasses pour accéder à l'école ;
- Aucun espace de stationnement n'est souhaité sur la rue des Sources : les stationnements seront situés à l'arrière des bâtiments ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant
- Créer des espaces végétalisés avec des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver et valoriser au maximum les arbres adultes déjà présents sur le site.

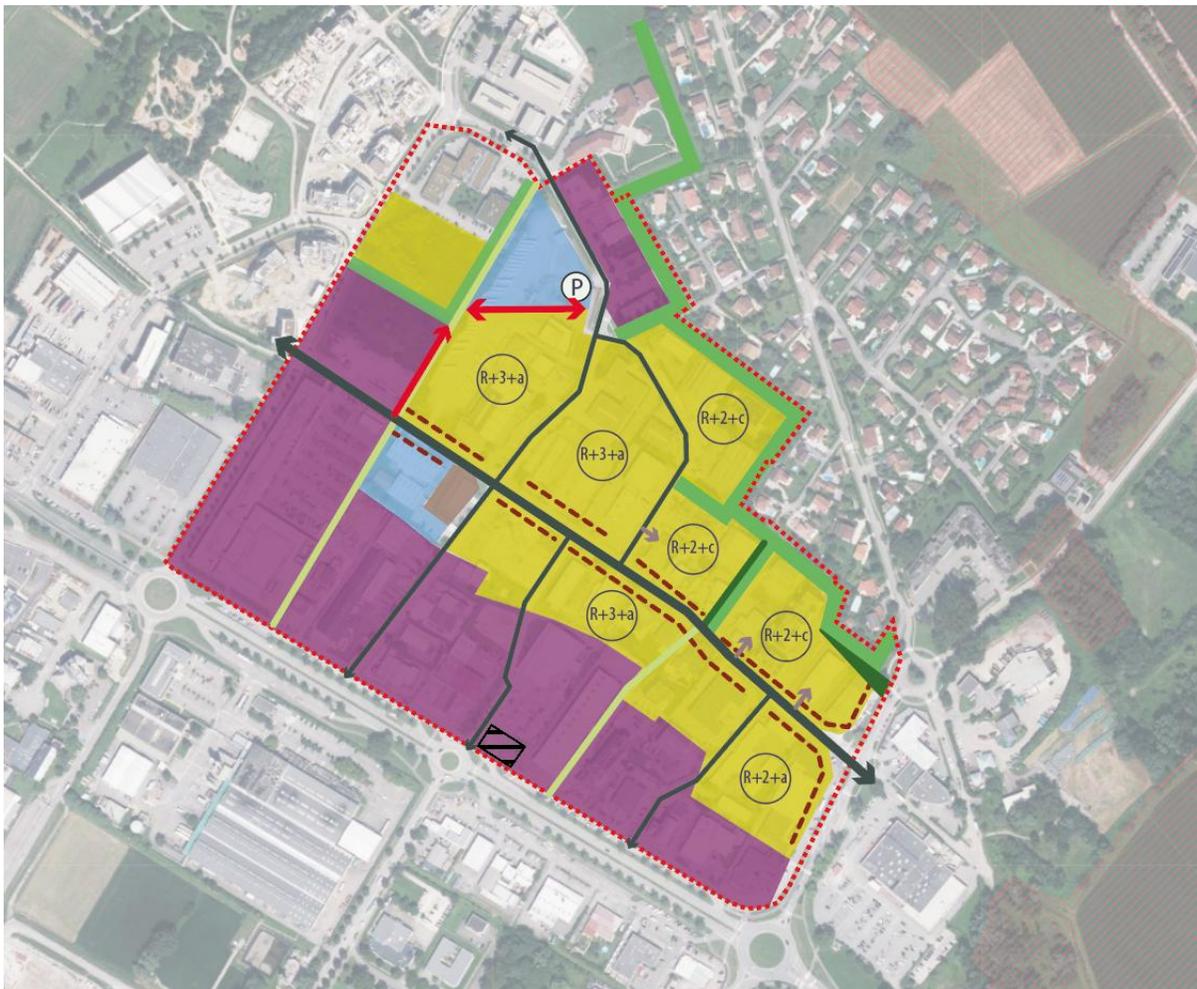
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Prendre en compte les règles et recommandations des règlements des PPRi et PPRn, dont certains zonages concernent le site de projet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

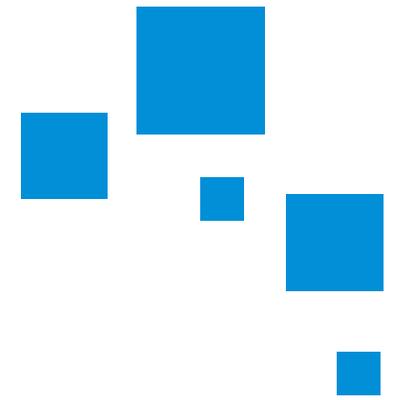
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Assurer une transparence hydraulique (clôtures perméables pour permettre la libre circulation des eaux pluviales...) ;

OAP Quartier des Sources

- SCHEMA DE PRINCIPE



- Activités économiques / tertiaires
- Habitat
- Equipement
- Equipement public
- ER pour l'extension de la police municipale
- Linéaire commerce / artisanat
- Trame verte à élargir
- P Espace de stationnement
- Desserte
- Cheminement doux à créer
- Principes d'accès aux futurs logements

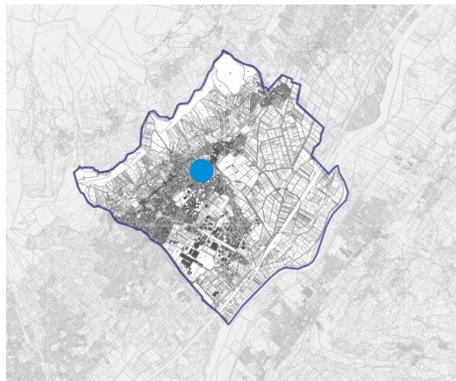


OAP « Ilot Garage »

OAP « Ilot Garage »

• CONTEXTE

OAP « Ilot garage »
0,97 ha
Habitat, commerces en
rez-de-chaussée



OAP concernée ●



Vues sur le site de l'OAP

• ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

L'OAP « Ilot Garage », par sa proximité avec la mairie, présente à l'ouest, s'intègre dans un contexte de centre-ville en cours de mutation. Délimité par la rue du 11 novembre 1918 au sud-ouest, la route départementale 1090 au sud-est et le passage du ruisseau de Crolles et sa ripisylve au nord et à l'est, le secteur jouxte le centre-bourg historique de Crolles.

Ce site tend à évoluer au cours des prochaines années afin de proposer une nouvelle offre résidentielle dans le centre-ville. L'objectif est également d'affirmer un front commercial, dans le prolongement de la place de la mairie.

OBJECTIFS

- Densifier dans le respect des morphologies existantes le secteur autour de la mairie, via une nouvelle offre résidentielle et des rez-de-chaussée commerciaux, en faisant muter le cœur d'îlot ;
- Renforcer la trame verte urbaine continue, en gérant les interfaces du projet avec le ruisseau de Crolles au nord ;
- Améliorer la place du piéton en donnant de la profondeur aux espaces publics sur les périphéries de l'îlot (trottoirs, place publique) ;
- Conforter la place des mobilités douces par l'aménagement d'une traversée piétonne au sein de l'îlot

OAP « Ilot Garage »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

- L'espace concerné se trouve en secteur urbanisé mais comporte une grande partie d'espaces actuellement ouverts et végétalisés (herbe, arbres, bosquets... constituant un réseau bocager). Cet espace participe à la circulation de la petite faune sur le territoire. Il est également situé à proximité immédiate de la frange verte associée au Ruisseau de Crolles, élément de la trame bleue du territoire.



OAP « Ilot Garage »

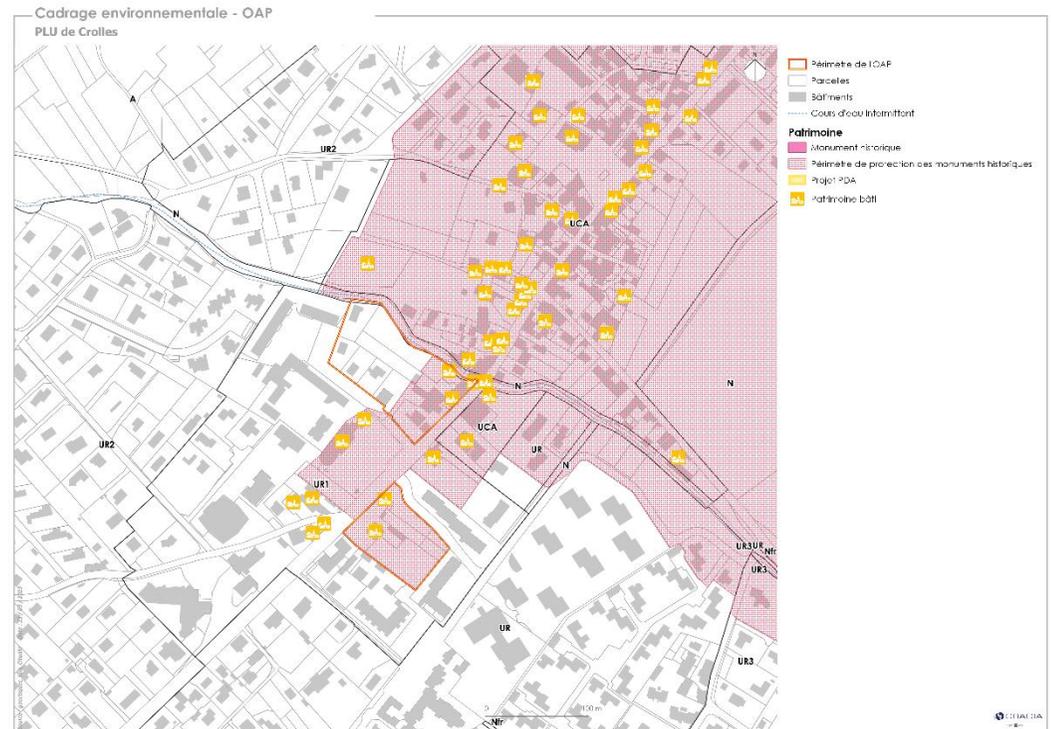
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Le secteur comporte plusieurs points de vue intéressants sur le massif de la Chartreuse. Cet enjeu se retrouve sur la totalité de la commune. De ce fait, un traitement paysager qualitatif et un travail sur les hauteurs est requis afin de préserver au maximum ces vues.
- Au niveau patrimonial le secteur se voit impacté au sud par la servitude de protection du château de Bernis. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut-être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



Exemple de percée visuelle sur la Chartreuse, depuis l'OAP.



OAP « Ilot Garage »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

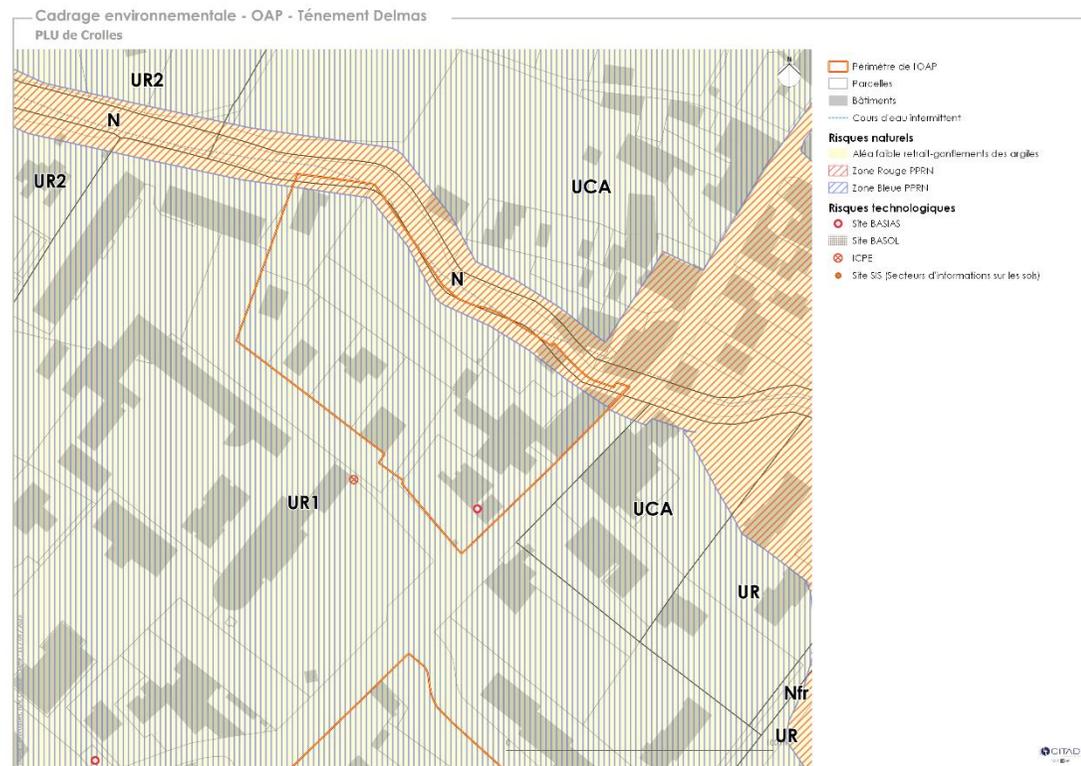
RISQUES

Risques naturels

- Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- En bordure de site, les abords du ruisseau de Crolles est classé en zone rouge du PPRN, relative aux crues des torrents et ruisseaux torrentiels : le site de projet devra gérer l'interface avec le ruisseau via l'aménagement d'une bande tampon inconstructible.
- Le reste du site est concerné, comme l'ensemble de la commune, par des contraintes faibles liées au ruissellement (zone Bv du PPRN). Cela n'implique aucune inconstructibilité pour le site, mais les futures constructions, usages et aménagements devront respecter le règlement du PPRN associé.

Risques technologiques

- Sur le périmètre, aucun site ICPE ou BASOL n'est présent. Un site BASIAS est cependant présent (L'existence d'un site BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit, aussi ils représentent des potentiels fonciers à examiner au cas par cas, une vigilance quant à la pollution éventuelle des sols devant être maintenue).
 - Ancien garage et station service «Station ANTAR »



OAP « Ilot Garage » »

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NUISANCES

Nuisances sonores

L'OAP est bordée en limite Sud-Est par la RD 1090, classée en catégorie 4 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores.

Cela implique qu'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.



OAP « Ilot Garage »

• ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

L'avenue de la Résistance (RD 1090) et la rue du 11 novembre encadrent le site de projet.

Le bus dessert le site sur l'avenue de la Résistance (lignes G3, X01, T84, bus scolaire en lien avec les équipements à proximité), via l'arrêt « Mairie » situé devant le parking de la mairie.

Concernant les modes doux, les aménagements cyclables sécurisés sont encore limités sur les voiries d'accès au secteur. Néanmoins, du mobilier urbain visant à promouvoir les modes doux existe à savoir des arceaux vélo au niveau de la rue du 11 Novembre et devant la médiathèque, ainsi qu'une « boîte à vélos » à côté de l'abris-bus de la mairie.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

L'assainissement sur la commune est majoritairement collectif, c'est le cas sur le secteur d'OAP.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Outre le périmètre de protection du Château de Bernis (AC1) mentionné ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par une SUP d'ordre environnemental.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'espaces perméables et de la frange verte associée au ruisseau de Crolles	--	--
Paysage et patrimoine	--	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement des percées visuelles sur la Chartreuse Périmètre de protection associé au château de Bernis	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait gonflement des argiles Zone de faibles contraintes ruissellements Une zone Sud-Est impactée par le bruit de la RD1090	Ancien site BASOL sur le secteur de projet	--
Gestion de l'eau	Le secteur est directement desservi par les réseaux	--	--

OAP « Ilot Garage »

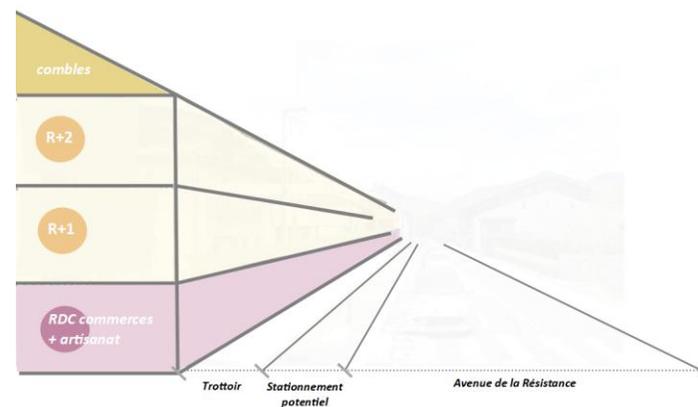
• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 100 logements sur le secteur ;
- Développer des formes d'habitat collectif donnant sur la route départementale et la place de la mairie ;
- Assurer l'intégration de hauteurs similaires entre la phase 1 et l'Est de la phase 2 (R+2+combles aménageables). Prévoir à l'Ouest de la phase 2, de l'habitat collectif en R+3 à toit plat ;
- En cas de toits à pan, rester sur des toitures à 2 ou 4 pans, en lien avec le bâti environnant, pour les futurs bâtiments aménagés de combles ;
- Sur la phase 1, prévoir l'implantation de commerces et d'artisans le long de l'avenue de la Résistance et de la rue du 11 Novembre. Créer une accroche commerciale sous forme d'une placette au croisement de la rue du 11 Novembre et de l'Avenue de la Résistance ;
- Sur la phase 2, autoriser les commerces et services en second rideau de manière à répondre à la demande dans le centre-ville ;
- Intégrer les besoins de desserte, en termes de voies et de réseaux, avec une urbanisation par deux phases indépendantes :
 - Phase 1 : environ 35 logements répartis selon des typologies de logements collectifs ;
 - Phase 2 : environ 65 logements répartis selon des typologies de logements collectifs ;
- Pour chacune des deux phases de développement résidentiel, prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'habitation, au sud-est du secteur de l'OAP, ainsi que son annexe sont à maintenir et à préserver. Ainsi, cette zone est exclue de l'opération d'ensemble de la phase 1.
- Intégrer un minimum de 30% de surface de plancher dédié au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI pour toutes tranches de 1 000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.



Phasage du projet



Profil du bâti longeant la RD (Avenue de la Résistance)

OAP « Ilot Garage »

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions devront observer un recul de 5 mètres depuis l'alignement de la RD ;
- Assurer un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement, en limite Nord-Ouest du site ;
- Favoriser un ordonnancement des futurs bâtiments parallèles à la RD.
- Veiller à préserver les covisibilités sur les massifs qui environnent le site ;
- Valoriser la frange verte qui borde le site au nord et à l'est en lien avec le passage du Ruisseau de Crolles, et y raccrocher une traversée piétonne végétalisée du site ;
- Consulter l'architecte des bâtiments de France pour connaître les conditions d'intégration des bâtiments concernés par la servitude de protection du château de Bernis.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès aux logements depuis la rue du 11 novembre 1918, l'un au sud pour la desserte de la phase 1, l'autre plus au nord en lien avec la phase 2 ;
- Le stationnement en surface sera autorisé uniquement pour la clientèle des commerces. Une bande de stationnement sera ainsi créée le long de l'Avenue de la Résistance ;
- Prévoir un espace de stationnement souterrain et son accès, à destination des futurs résidents ;
- Intégrer une large desserte piétonne végétalisée traversant le site et permettant de rejoindre la trame verte de la commune.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant.
- Interroger dès le stade de projet l'ABF pour avis sur le projet.
- Créer des espaces végétalisés avec des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Limiter les potentielles nuisances sonores en préservant un espace tampon entre la RD1090 au Sud et les logements. Tout bâtiment d'habitation à construire dans le secteur impacté par le bruit de la RD1090 devra respecter un isolement acoustique minimal défini par l'arrêté du 30 mai 1996.
- Prendre en compte les règles et recommandations des règlements des PPRI et PPRn, dont certains zonages concernent le site de projet

OAP « Ilot Garage »

- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Assurer une transparence hydraulique (clôtures perméables pour permettre la libre circulation des eaux pluviales...);

OAP « Ilot Garage »

- SCHEMA DE PRINCIPE

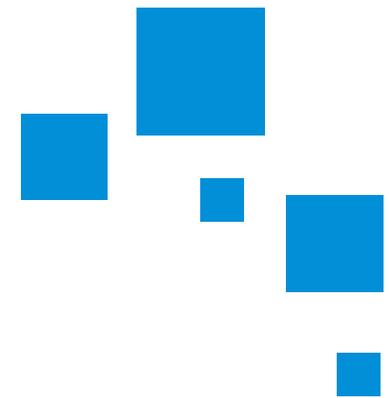


Trames vertes

- Trame verte piétonne (5 m de large)
- Zone tampon (5m de large)
- Zone végétalisée

Programmation

- Logement
- Habitation + annexe à préserver
- Linéaire commercial
- Recul par rapport à l'alignement (4m)
- Espaces piétons
- Stationnement le long de la RD
- Accès
- Hauteur des constructions
- Périmètre de l'OAP



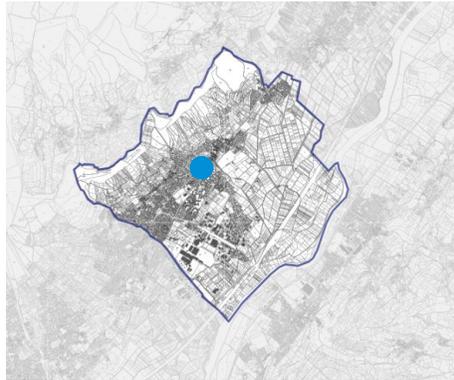
OAP « Rue du 8 mai 1945 »

OAP « Rue du 8 mai 1945 »

• CONTEXTE

• ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

OAP « rue du 8 Mai
1945 »
0,54 ha
Habitat, commerces en
rez-de-chaussée



OAP concernée ●

LOCALISATION ET ENJEUX

Au sud de la mairie, le site de projet se situe en plein cœur de bourg de Crolles. Il est délimité par la rue du 8 mai 1945 à l'est et par la route départementale 1090, l'une des artères principales de la commune, au nord.

Ce site accueillera de nouveaux logements, afin de participer à la densification progressive du cœur de bourg. La programmation compte également un front commercial en rez-de-chaussée afin de développer l'offre sur la commune. Le site présente également un enjeu de préservation d'une maison de ville, donnant sur l'avenue de la Résistance.

Le site se caractérise par une différence de niveau importante entre la partie nord-ouest et la partie sud-est (près de 6m de hauteur). En lien avec le relief marqué, des enjeux d'implantation et de hauteur des constructions guident le projet afin d'éviter les ruptures morphologiques trop brutales.

OBJECTIFS

- Participer à la densification progressive du cœur de bourg via une nouvelle offre résidentielle et commerciale ;
- Veiller à des implantations et morphologies bâties adaptées à la topographie du site ;
- Préserver / Valoriser un élément de patrimoine bâti participant à l'identité de la commune ;
- Mettre en valeur l'espace public en écho de la place de la mairie ;
- Faciliter les circulations par une desserte interne au projet.



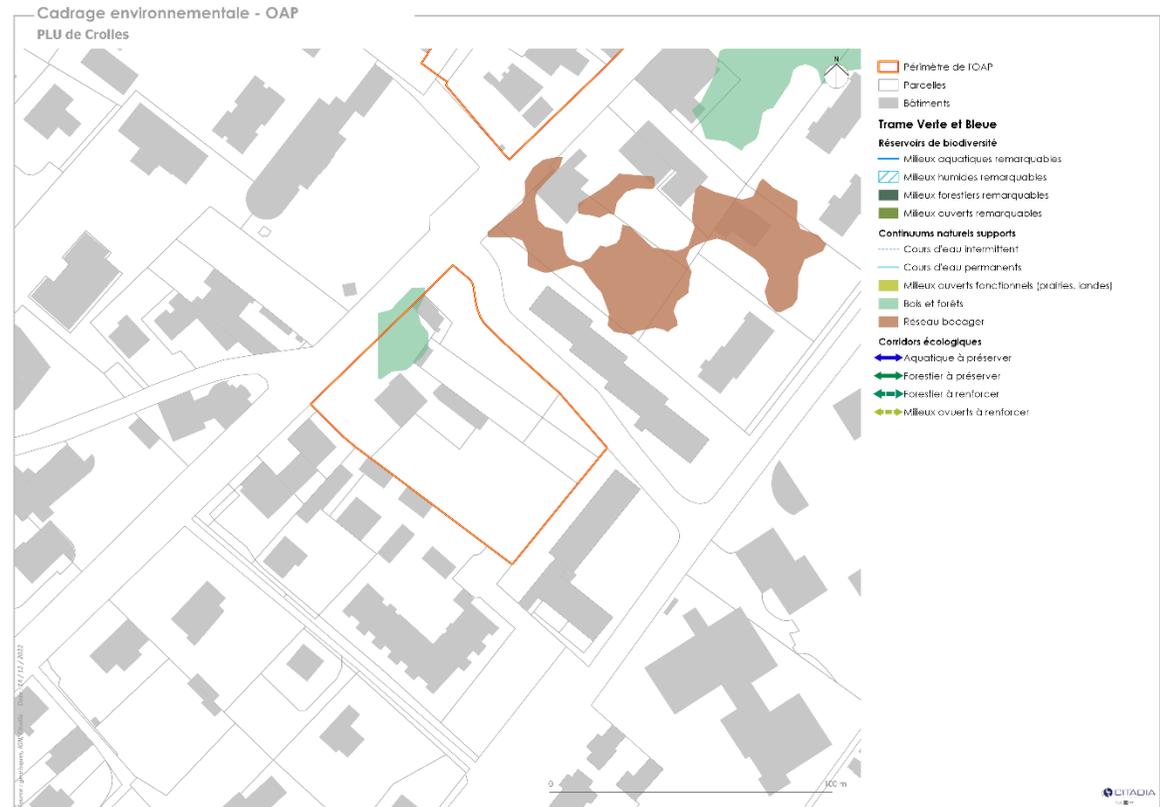
Vues sur le site de l'OAP

OAP « Rue du 8 mai 1945 »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

- L'espace concerné se trouve en secteur urbanisé mais cette dent creuse est aujourd'hui majoritairement constituée d'espaces ouverts et végétalisés (herbe, arbres, bosquets...) participant à la circulation de la petite faune sur le territoire.
- La zone n'est pas située sur ou a proximité d'un cours d'eau urbain.



OAP « Rue du 8 mai 1945 »

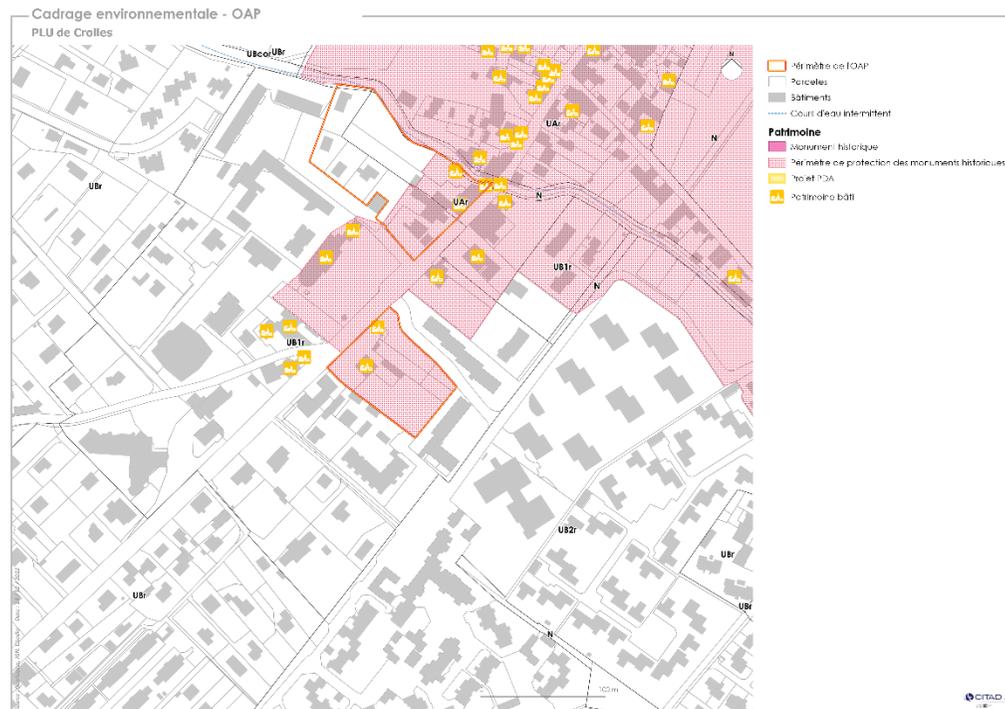
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Le secteur se situe en plein centre urbain, cependant plusieurs points de vue intéressants sur le massif de la Chartreuse sont présents au sein du périmètre d'OAP. Cet enjeu se retrouve sur la totalité de la commune. De ce fait, un traitement paysager qualitatif et un travail sur les hauteurs est requis afin de préserver au maximum ces vues.
- Au niveau patrimonial, le secteur se trouve complètement englobé par la servitude de protection du château de Bernis. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut-être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.
- On retrouve cependant une ancienne maison bourgeoise au cœur du secteur de projet qui mérite d'être préservée. Elle a d'ailleurs été repérée par le bureau en charge de l'identification du patrimoine bâti sur la commune.



Maison bourgeoise sur le secteur de projet



Quelques exemples de percées visuelles sur la Chartreuse, depuis l'OAP

OAP « Rue du 8 mai 1945 »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

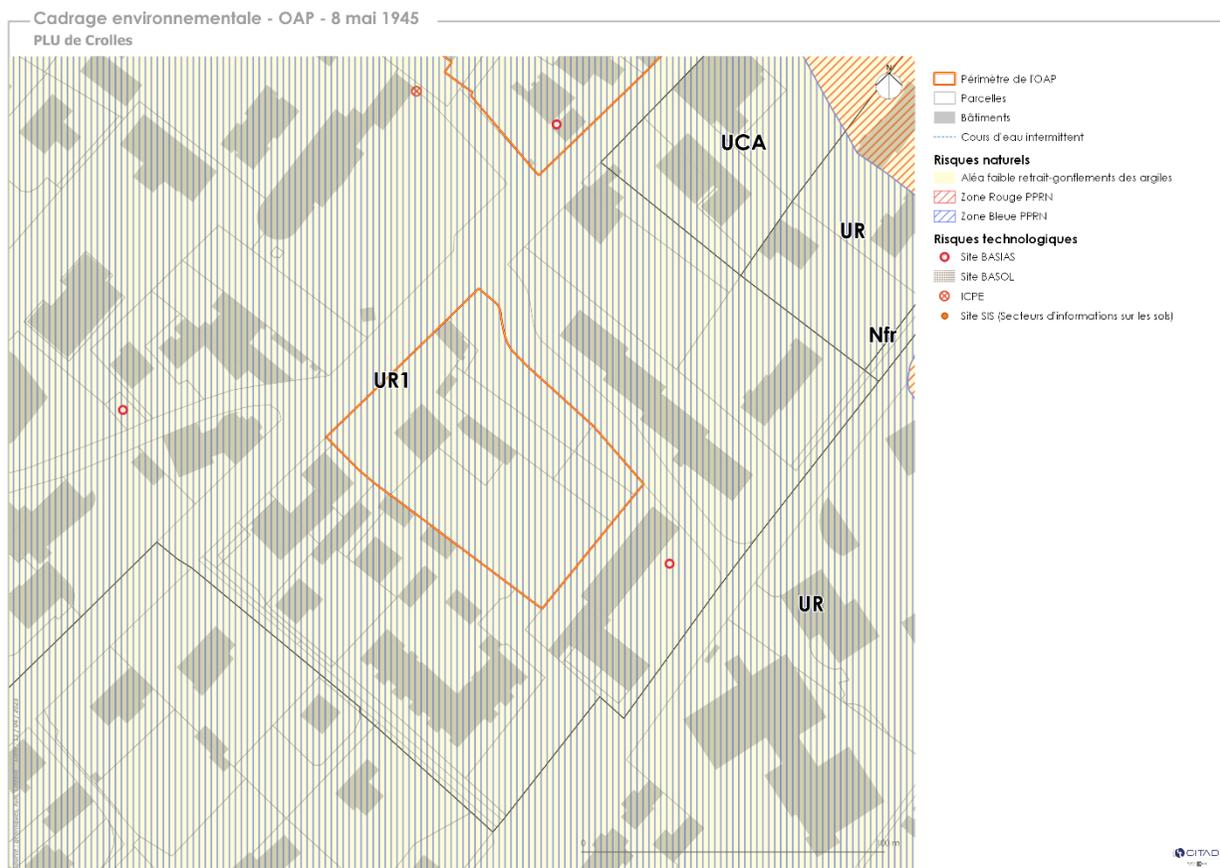
RISQUES

Risques naturels

- Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles ainsi que par la zone Bv du PPRN : cela n'implique aucune inconstructibilité pour le site, mais les futures constructions, usages et aménagements devront respecter le règlement du PPRN associé.

Risques technologiques

- Sur le périmètre aucun site BASIAS, BASOL ou ICPE n'est présent.



OAP « Rue du 8 mai 1945 »

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NUISANCES

Nuisances sonores

L'OAP est bordée en limite Nord par la RD 1090, classée en catégorie 4 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.



OAP « Rue du 8 mai 1945 »

• ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

L'avenue de la Résistance (RD 1090) et la rue du 8 mai 1945 encadrent le site de projet : une placette avec des espaces de stationnement y est aujourd'hui aménagée.

Le bus dessert le site sur l'avenue de la Résistance (lignes G3, X01, T84, bus scolaire), via l'arrêt « Mairie » situé devant le parking de la mairie.

Concernant les modes doux, les aménagements cyclables sécurisés sont encore limités sur les voiries d'accès au secteur. Néanmoins, du mobilier urbain visant à promouvoir les modes doux existent à savoir des arceaux vélo et une pompe à vélo au croisement de la rue du 8 mai 1945 et de la RD, ainsi qu'une « boîte à vélos » à côté de l'abris-bus de la mairie.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

L'assainissement sur la commune est majoritairement collectif, c'est le cas sur le secteur d'OAP.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Outre le périmètre de protection du Château de Bernis (AC1) mentionné ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par une SUP d'ordre environnemental.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'espaces perméables	--	--
Paysage et patrimoine	--	-Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement des percées visuelles sur la Chartreuse. -Conservation de la maison bourgeoise Périmètre de protection associé au château de Bernis	--
Risques et nuisances	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles Zone de faible contraintes ruissellements Une zone Nord impactée par le bruit de la RD1090	--	--
Gestion de l'eau	Le secteur est directement desservi par les réseaux	--	--

OAP « Rue du 8 mai 1945 »

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 20 à 50 logements sur le site ;
- Privilégier des formes d'habitat collectif en R+2 sur l'ensemble du secteur, à l'exception de la partie basse au sud pouvant accueillir une typologie de logement plus haute (R + 2 voire 3 + combles aménageables).
- Intégrer un minimum de 30% de surface de plancher dédié au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI pour toutes tranches de 1 000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
- Intégrer un rez-de-chaussée du côté de la rue du 8 Mai 1945 en lien avec les cellules commerciales existantes en face et créer une accroche commerciale au nord-est du secteur, sous forme d'une placette au croisement de la rue du 8 mai 1945 et de l'Avenue de la Résistance ;
- La gestion du nivellement pour l'intégration des commerces sur le linéaire pourra être traitée « en étages », tel que le linéaire faisant face.
- Valoriser l'habitation existante, à vocation d'habitat, en préservant un espace non bâti entre la construction et la RD 1090 ;
- Intégrer les besoins de desserte, en termes de voies et de réseaux, avec une urbanisation selon une seule et même phase ;
- Prévoir ainsi une seule opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines et des implantations adaptées à la topographie accidentée du site, afin de ne pas entraîner de rupture morphologique trop marquée ;
- Veiller à préserver les covisibilités sur les massifs qui environnent le site ;
- Penser l'intégration d'un espace de centralité au sein du secteur de manière à créer une zone de rencontre ;
- Maintenir, dans la mesure du possible, les arbres existants du site.

OAP « Rue du 8 mai 1945 »

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un réseau de cheminements doux interne au site favorisant la perméabilité pour les piétons et multiplier les accès de sorte à favoriser l'accessibilité au centre-ville, aux commerces et aux équipements ;
- Les cheminements proposés s'articulent de manière à permettre un bouclage et une pluralité de connexions avec la trame viaire actuelle délimitant le site ;
- Garder une cohérence quant à la localisation des différents accès en fonction des futures implantations du bâti et créer un espace de rencontre au sein de l'îlot ;
- Conserver un accès depuis la RD pour accéder à la maison de ville au nord ;
- Un espace de stationnement souterrain est à prévoir pour les logements créés.
- Le stationnement en surface sera autorisé uniquement pour la clientèle des commerces actuels et futurs, au niveau de la rue du 8 mai 1945.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant
- Interroger dès le stade de projet l'ABF pour avis sur le projet.
- Créer des espaces végétalisés avec des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;

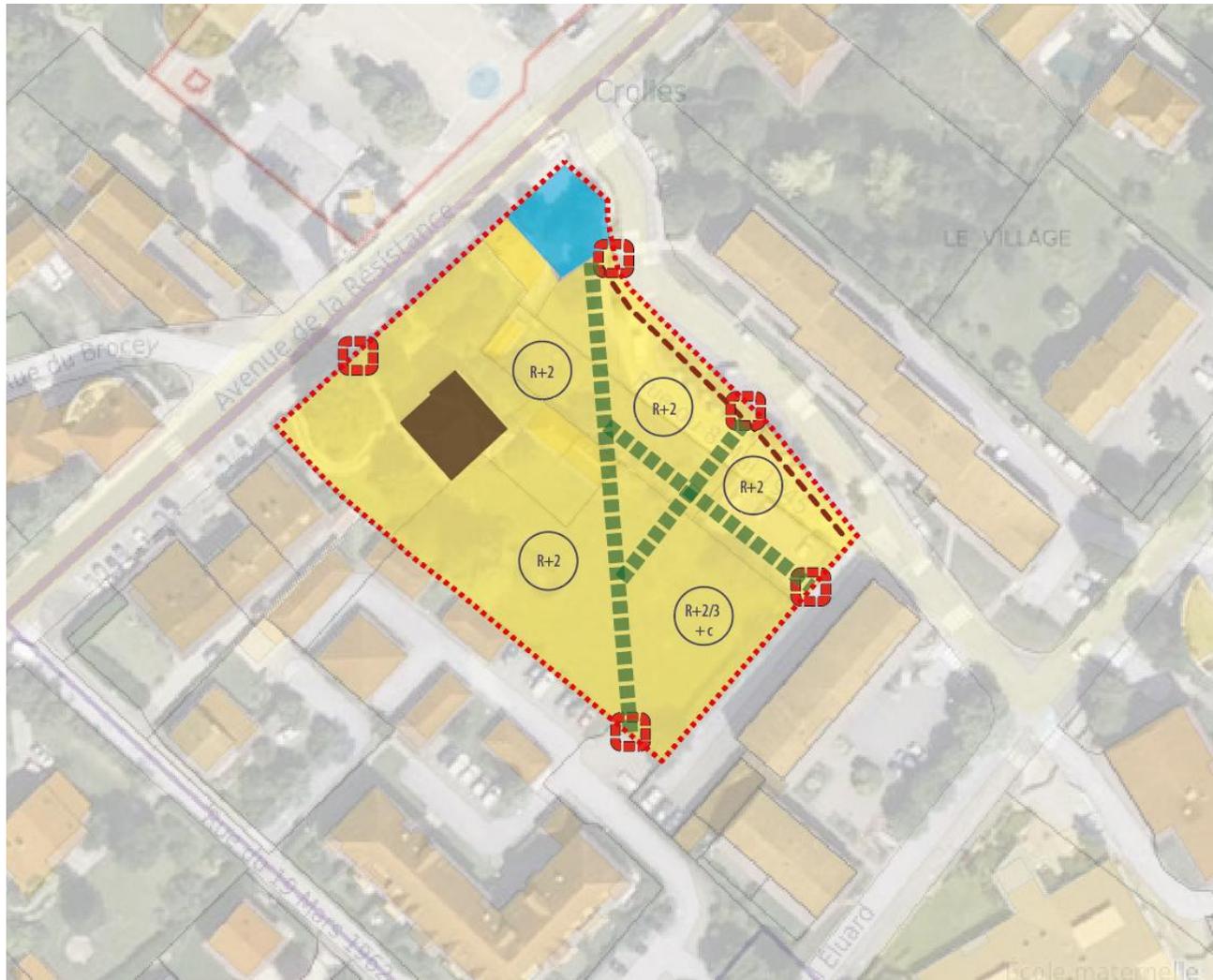
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Limiter les potentielles nuisances sonores en préservant un espace tampon entre la RD1090 au Nord et les logements. Tout bâtiment d'habitation à construire dans le secteur impacté par le bruit de la RD1090 devra respecter un isolement acoustique minimal défini par l'arrêté du 30 mai 1996.
- Prendre en compte les règles et recommandations du PPRn, qui concerne le site de projet

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Assurer une transparence hydraulique (clôtures perméables pour permettre la libre circulation des eaux pluviales...).

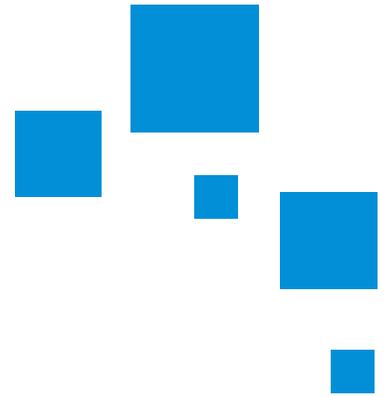
OAP « Rue du 8 mai 1945 »

- SCHEMA DE PRINCIPE



Programmation :

- Linéaire commercial
- Logement
- Placette
- Habitation à préserver
- ⊠ Potentiels accès piétons / voitures
- Circulations internes piétonnes
- R+2
- R+2/3 + c
- ⬡ Périètre de l'OAP



OAP « Rue Henri Fabre »

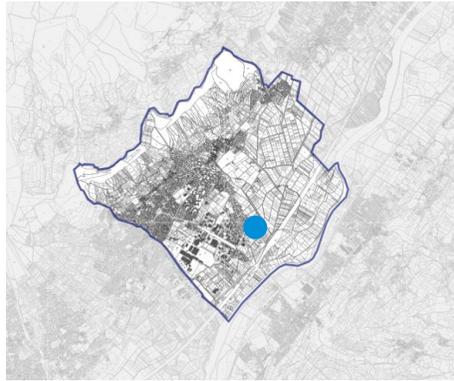
OAP « Rue Henri Fabre »

• CONTEXTE

OAP « Rue Henri
Fabre »
2,3 Ha

Activités économiques
mixtes

OAP concernée ●



Vue sur le site de l'OAP

• ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce secteur d'OAP, délimité au nord par la rue Henri Fabre, s'intègre dans le prolongement et extension des espaces urbanisés à destination d'activités économiques mixtes. Au sud et à l'est, les espaces agricoles jouxtent le site.

Bénéficiant de la proximité immédiate de l'autoroute A41, il s'intègre dans un contexte d'entrée de ville, au nord de l'échangeur autoroutier de Crolles.

Ce secteur a vocation à accueillir la future déchetterie communale ainsi qu'une zone d'activités économiques mixtes, dans la continuité de celle existante au nord.

OBJECTIFS

- Permettre l'intégration de la future déchetterie communale ainsi qu'un secteur destiné à accueillir des activités économiques mixtes, dans la continuité des zones existantes actuellement pour cet usage au nord ;
- Assurer des transitions douces et végétalisées entre les différents espaces (agricoles, résidentiels), notamment par le biais de franges vertes paysagères ;
- Veiller au maintien d'espaces boisés au sein du site ;
- Porter une attention particulière à l'aspect architectural des futures constructions et aux hauteurs de bâti, dans un objectif d'intégration et de préservation des vues sur le massif de la Chartreuse ;
- Permettre une accessibilité et des connexions propices aux modes doux entre ce secteur, le tissu d'activités existantes ainsi que le quartier des Sources.

OAP « Rue Henri Fabre »

• ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TRAME VERTE ET BLEUE

- L'espace concerné est actuellement composé d'un espace boisé important et d'espaces ouverts fonctionnels. Le site présente donc un intérêt pour la biodiversité locale.
- Il n'est pas concerné par un périmètre de réservoirs de biodiversité. Toutefois, il est borné sur la partie Est par un milieu ouvert et humide remarquable, et par un corridor écologique à renforcer.
- Des bois, forêts et réseaux bocagers sont présents à l'Ouest et au Sud du secteur de manière ponctuelle.

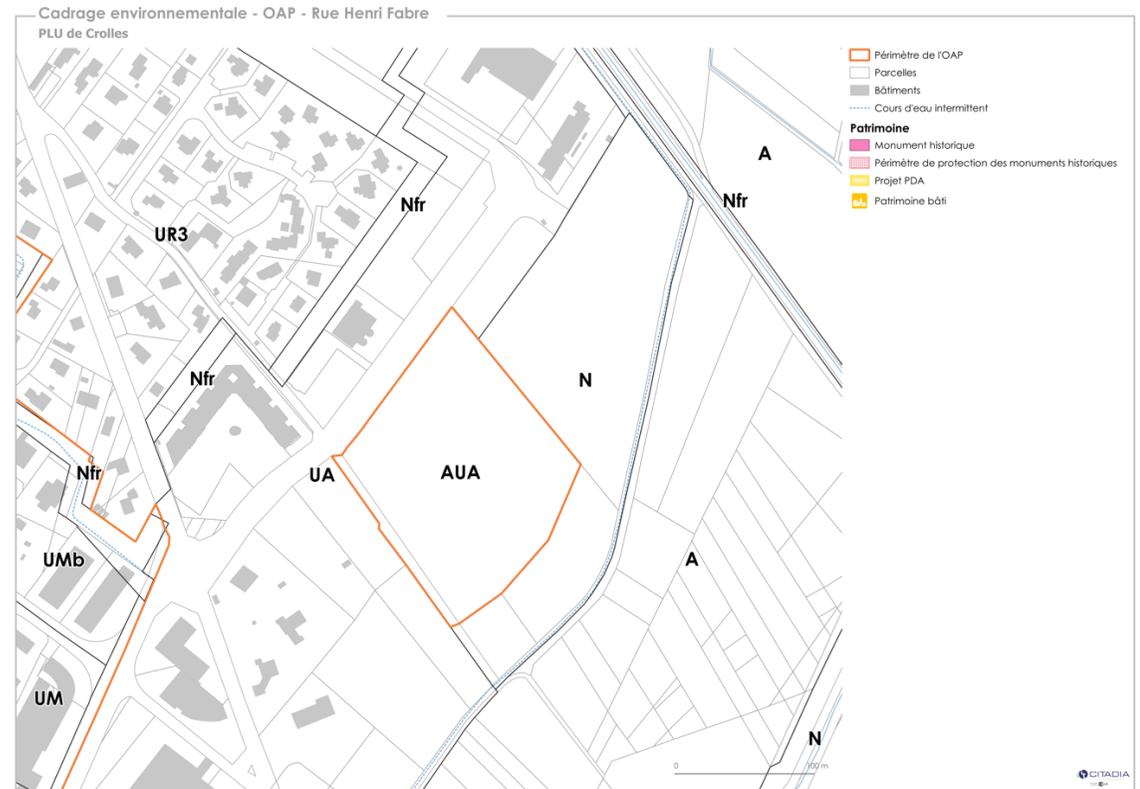


OAP « Rue Henri Fabre »

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Plusieurs points de vue intéressants sur le massif de la Chartreuse sont présents au sein du périmètre d'OAP. Cet enjeu se retrouve sur la totalité de la commune. De ce fait, un traitement paysager qualitatif et un travail sur les hauteurs est requis afin de préserver au maximum ces vues.
- Au niveau patrimonial on ne retrouve pas d'enjeu particulier, le secteur se trouvant en dehors des deux périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune.



OAP « Rue Henri Fabre »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RISQUES

Risques naturels

- La partie sud du site est classée « Bm » au PPRN, zone contraintes faibles liées aux marécages : les futurs constructions et usages devront répondre aux règles et recommandations détaillées au règlement du PPRN, annexé au PLU.
- Le site en concerné en totalité par le PPRi de l'Isère. Une zone Blu est identifiée (zone violette inondation), à conserver inconstructible. Un EBC y est identifié. Le reste du site est concerné par une zone Bi1 (zone bleue) : le règlement du PPRi devra être respecté pour les futures constructions, aménagements et usages.
- Un risque faible de retrait/gonflement des argiles existe également sur le site.

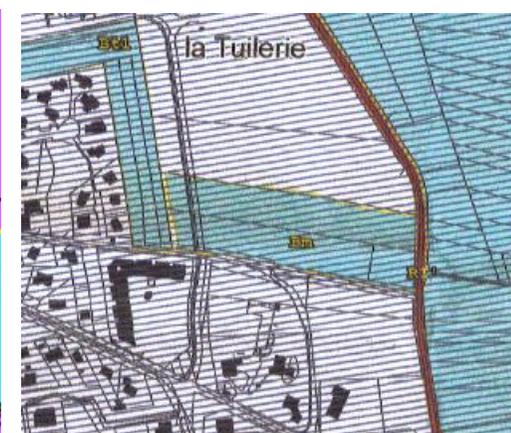
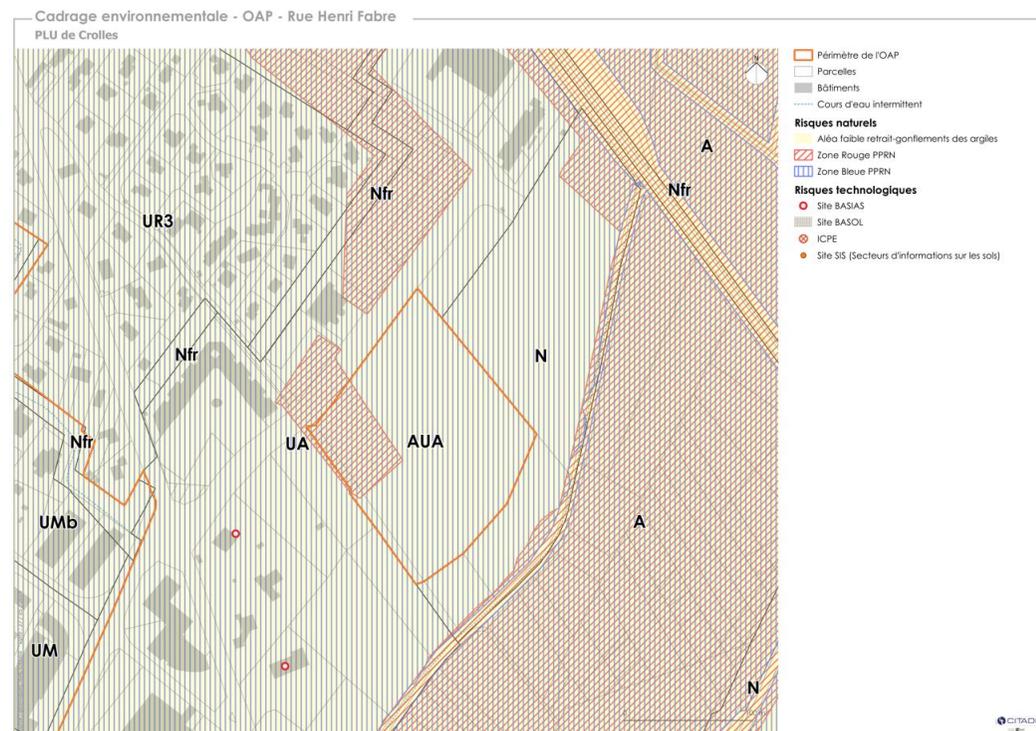
Risques technologiques

- Sur le périmètre aucun site BASIAS, BASOL ou ICPE n'est présent.

NUISANCES

Nuisances sonores

Le site ne présente aucun enjeu particulier en lien avec les nuisances sonores.



OAP « Rue Henri Fabre »

• ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉPLACEMENTS

Le site est desservi par la rue Henri Fabre qui dessert le Centre Nautique Intercommunal et la Communauté de Communes, qui comprennent des espaces de stationnement.

Le site n'est pas desservi par les transports en commun.

Concernant les modes doux, les aménagements cyclables sécurisés sont présents sur la rue Henri Fabre.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Le site n'est pas desservi par les réseaux d'eau.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Outre le PPRN et le PPRI mentionnés ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par une SUP d'ordre environnemental.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation d'un espace boisé et d'espaces ouverts	--
Paysage et patrimoine	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement des percées visuelles sur la Chartreuse.	--	--
Risques et nuisances	Le site est concerné par un aléa faible de retrait gonflement des argiles Des constructions, aménagements et usages qui devront prendre en compte les règlements des PPR	Un secteur d'aléa fort inondation (zone violette B1u), à conserver inconstructible	
Gestion de l'eau	Le secteur n'est pas desservi par les réseaux d'eau	--	--

OAP « Rue Henri Fabre »

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'intégration d'un secteur visant à accueillir la future déchetterie communale, ainsi qu'un espace dédié à une zone d'activités économiques mixtes ;
- Prévoir sur ce secteur uniquement :
 - Le commerce et les activités de services, à l'exception des commerces de gros et l'artisanat / commerce de détail dans une limite de 3 000 m² de surface de plancher ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des salles de spectacles ;
 - Les bureaux
 - Les logements destinés strictement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone ;
 - Les ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer une intégration architecturale et paysagère des bâtiments en intégrant des gabarits cohérents et dimensionnés au site d'activité ;
- Veiller à préserver les covisibilités sur les massifs qui environnent le site ;
- Permettre le maintien d'espaces boisés au sein du site et de franges arborées aux limites du site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS, ACCÈS & STATIONNEMENT

- Prévoir l'accès principal au site au nord ;
- Favoriser un revêtement perméable voire végétalisé des aires de stationnement ;
- Rationnaliser, dans la mesure du possible, les voies de desserte internes en créant un bouclage ;
- Permettre une accessibilité du site en modes doux, en connexion avec la zone économique au nord, le quartier des Sources ainsi que les transports collectifs, notamment au niveau de l'avenue Ambroise Croizat ;
- Traiter les connexions entre le secteur de développement et le tissu d'activités existantes.

PREVENTION DES RISQUES

- Prendre en compte les règles et recommandations des règlements des PPRi et PPRn, dont certains zonages concernent le site de projet

OAP « Rue Henri Fabre »

- SCHEMA DE PRINCIPE



-  Accès principal au site
-  Secteur d'activités économiques mixtes
-  Franges vertes à protéger ou à créer
-  Espace Boisé Classé
-  Périmètre du secteur de l'OAP