



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

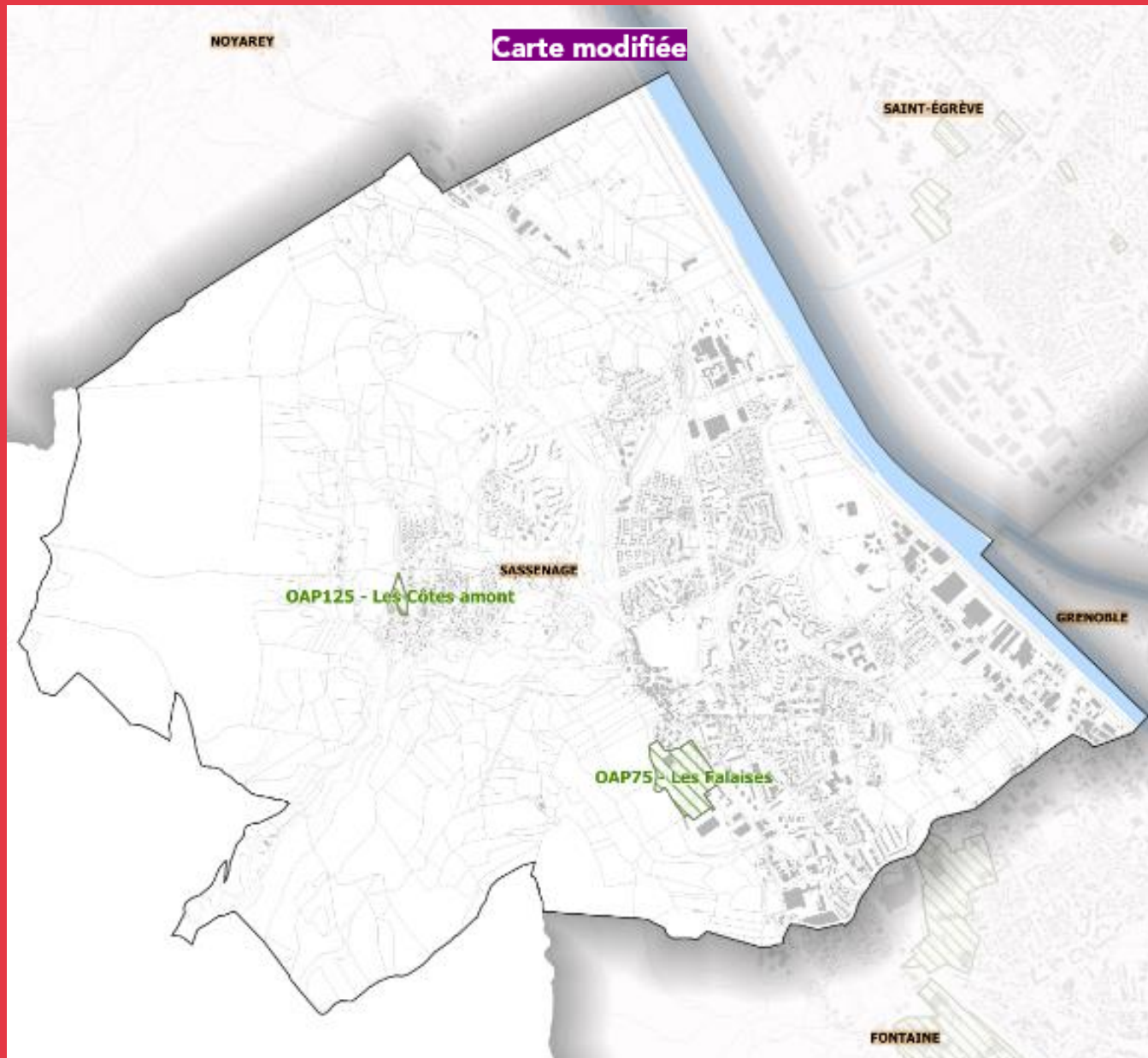
OAP SECTORIELLES

VOLUME 4 (EXTRAIT)

COMMUNE DE SASSENAGE



33_SASSENAGE

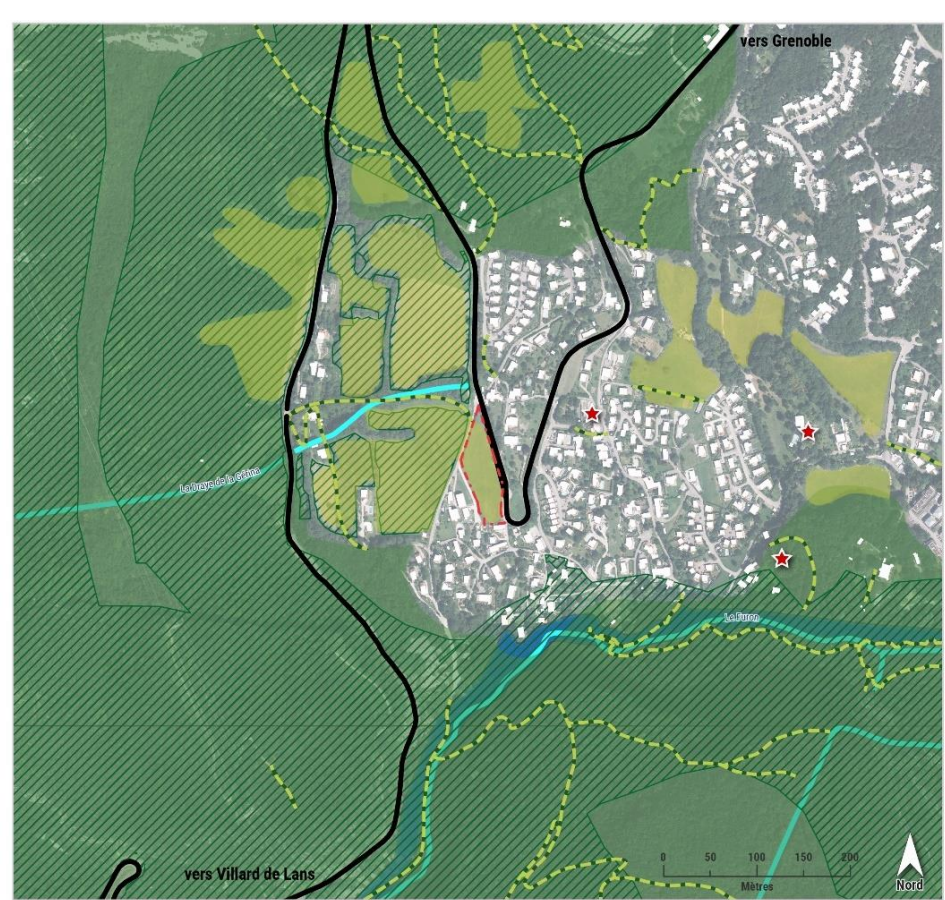


OAP125 – LES COTES AMONT

SITUATION

Ce terrain de 7 880m² est situé sur le coteau de Sassenage, en limite amont de l'urbanisation, le long de la RD531, dite Route de Villard de Lans. Tourné en direction de la vallée de l'Isère, orienté Sud-Est, ce secteur offre des vues monumentales sur le massif de Chartreuse et la cuvette Grenobloise. Il est actuellement occupé par une prairie agricole cernée de haies.

Les enjeux de l'aménagement de ce site sont de définir une limite franche à l'urbanisation, de veiller à l'intégration des constructions dans la pente et de respecter la trame écologique du secteur.



CARTE DE SITUATION

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SECTEUR D'OAP
- COURBES DE NIVEAUX (PAS DE 10M)

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PARCOURS PIÉTONS/CYCLES
- PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE PRINCIPAL

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN

- PATRIMOINE BÂTI (IDENTIFIÉ OU NON)

ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE

- ESPACE BOISÉ
- ESPACE AGRICOLE
- COURS D'EAU
- ZONES HUMIDES
- RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ

ANALYSE DE SITE



1950



1980



2021

PAYSAGE et CARACTERISTIQUES ECOLOGIQUES

Analyse du contexte écologique

Le site étudié se situe dans un contexte marqué par la présence alentours de terres agricoles (fauches et pâturages), de massifs forestiers et d'un tissu péri-urbain dominé par des habitations de densité moyenne. Il est lui-même occupé par une prairie de fauche subissant une gestion régulière, aucun habitat d'intérêt communautaire n'y a été inventorié.

En amont du périmètre se trouvent des pelouses sèches. L'inventaire écologique du site a permis d'exclure la présence d'habitat de type « pelouse sèche » dans son emprise.

L'enjeu lié à la flore patrimoniale est qualifié faible. L'enjeu lié à la flore invasive est jugé faible. Cependant, la présence de l'Ambroisie à feuille d'armoise, espèce réglementée par le Décret n° 2017-645 du 26 avril 2017, constitue une obligation de gestion par les porteurs de projets.

Les inventaires faunistiques ont révélé peu d'espèces avec des enjeux de conservation. Toutefois ils ont mis en évidence des éléments du site intéressants pour le maintien de la fonctionnalité écologique du site : les haies.

La haie ouest est constituée d'essences de fruticée (Eglantier, Cornouiller sanguin) et d'arbres (Frêne, Noyer). Elle concentre des sources d'alimentation et de gîte pour tous les taxons (oiseaux, insectes mais aussi potentiellement lézards et petits mammifères).

Au vu des habitats naturels inventoriés :

- Trois espèces sont potentielles sur le site d'étude (*non observée mais présence d'habitat propice*) : l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe qui sont toutes deux des espèces protégées à l'échelle nationale. Une troisième espèce, le Lapin de Garenne, est potentielle mais non protégée.
- De nombreuses espèces considérées comme patrimoniales peuvent être présentes sur le site en période de reproduction. Trois espèces patrimoniales ont été observées : l'Alouette lulu, le Chardonneret élégant et le Serin cini.

Concernant les continuités écologiques, le site est à proximité de deux réservoirs de biodiversité. Il est à l'interface entre une zone urbanisée et deux types d'espaces de perméabilités terrestres qui assurent la continuité entre les réseaux de biodiversité. Cependant, le site est encadré par la RD531 limitant la perméabilité du secteur. La zone d'étude se trouve au centre de corridors verts locaux : l'enjeu à l'échelle locale est jugé modéré.

D'après l'analyse de ces éléments, l'enjeu concernant les TVB à l'échelle régionale est considéré comme faible. La Draye de la Gérina qui s'écoule à proximité du site au Nord ne présente pas de caractère humide.

D'un point de vue général, les sensibilités écologiques portent principalement sur la prairie, les haies et le roncier (en limite Sud-Ouest). Ces milieux sont favorables à une faune et une flore typique de ces milieux.

Analyse paysagère

Autrefois situé au sein d'un espace rural (voir ci-avant les orthophotos de 1950 et 1980), le site se trouve maintenant en limite amont de l'urbanisation. Le seuil de l'urbanisation marque ici des limites franches et claires avec les espaces de prairies agricoles bocagères, dont le site de l'OAP constitue une semi-enclave (voir ci-avant orthophoto de 2021).

Le site a la caractéristique de présenter deux lignes de pente :

- Une dans le sens montant Sud / Nord et dans sa plus grande longueur et en parallèle de la RD, avec une pente moyenne de 5 %
- Une dans la partie la plus étroite de la parcelle, qui s'inscrit dans la pente générale du versant orienté d'Ouest en Est en direction de la vallée, avec une pente moyenne de 17 %.

Du fait de cette forte topographie exposée vers la vallée, le terrain présente une importante visibilité depuis les autres axes du coteau de Sassenage mais aussi depuis la vallée.



Vue du site depuis la RD531 en montant vers le Vercors



Vue du site depuis le Pont des Martyrs

MOBILITÉ

Un site bénéficiant d'une bonne desserte routière...

Le site est longé par la RD531, dite « Route de Villard de Lans ». Cette route permet d'accéder en 5 minutes à l'Avenue de Valence (RD1532). Elle est également sources de nuisances du fait du trafic important qu'elle supporte : nuisances sonores et voie non adaptée aux déplacements en modes actifs.

L'accès à l'opération ne pourra se faire directement sur cet axe, dont elle est séparée par un talus, mais devra emprunter la route du Point Charvet située en amont et disposant d'un carrefour sécurisé avec la RD531.

...mais peu desservi par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Un arrêt de bus est présent au croisement entre la RD531 et la Route du Pont Charvet mais il n'est plus desservi. L'arrêt de bus le plus proche se situe à 150m. Il s'agit de la ligne T64 de Cars Région qui relie jusqu'à 10 fois par jour la gare routière de Grenoble à Villard de Lans. A 250m est accessible la ligne 50 du SMMAG qui permet de relier jusqu'à 8 fois par jour le bourg des Côtes à la Poya. Ces lignes de transports en commun sont facilement accessibles mais avec une fréquence de passage qui ne permet pas son usage pour les déplacements pendulaires.

Concernant les déplacements piétons, le site est relié par un réseau de sentiers de randonnées aux chemins du Vercors, aux Gorges du Furon mais aussi au Vieux-Sassenage.

BATI

Un bâti rural cerné par une urbanisation périurbaine

L'environnement bâti de ce coteau correspond pour l'essentiel à un bâti ponctuel à dominante d'habitat individuel. On observe de l'habitat isolé rural ancien (anciennes fermes réhabilitées et maisons de maître) avec des volumes importants (emprises et toitures) qui sont en dialogue avec la pente (implantation perpendiculaire à la pente ou parallèle à la pente avec un décroché des toitures). Il apparaît également ponctuellement des ensembles d'habitat groupé ou "en bande" issus d'une urbanisation récente sous forme de lotissement. L'habitat collectif y est rare, il correspond à des projets récents comme celui de l'ancienne école des Côtes.

AMBIANCE CLIMATIQUE

Un faible ensoleillement

La pente oriente le terrain vers l'Est, le soleil levant. Il est de fait préservé des rayons chauds du soleil couchant. Cependant, les falaises du Vercors surplombantes au secteur limitent fortement l'ensoleillement du site. Il est de seulement de 3 à 4 heures en hiver et de 11 à 12 heures en été.

Le secteur n'est pas soumis à des phénomènes de surchauffe urbaine ou d'îlot de chaleur urbain du fait d'une altitude d'environ 420m d'altitude couplé à un tissu urbain distendu dans lequel se déploie une confortable trame végétale et boisée.

Situé sur les hauteurs de la cluse de l'Isère, le site est soumis à des vents dominants Nord > Sud. Il reste à l'inverse protégé des vents du Sud et en particulier des vents de foehn.

RISQUES ET NUISANCES

Un site soumis à des risques naturels

Le site du projet est concerné par des zones de prescriptions (zones inconstructibles sauf exceptions et zones constructibles sous conditions) du PPRN de Sassenage en raison d'aléas de glissement de terrain et de ruissellement torrentiel. La réglementation associée à ces risques interdit notamment l'infiltration des eaux pluviales.

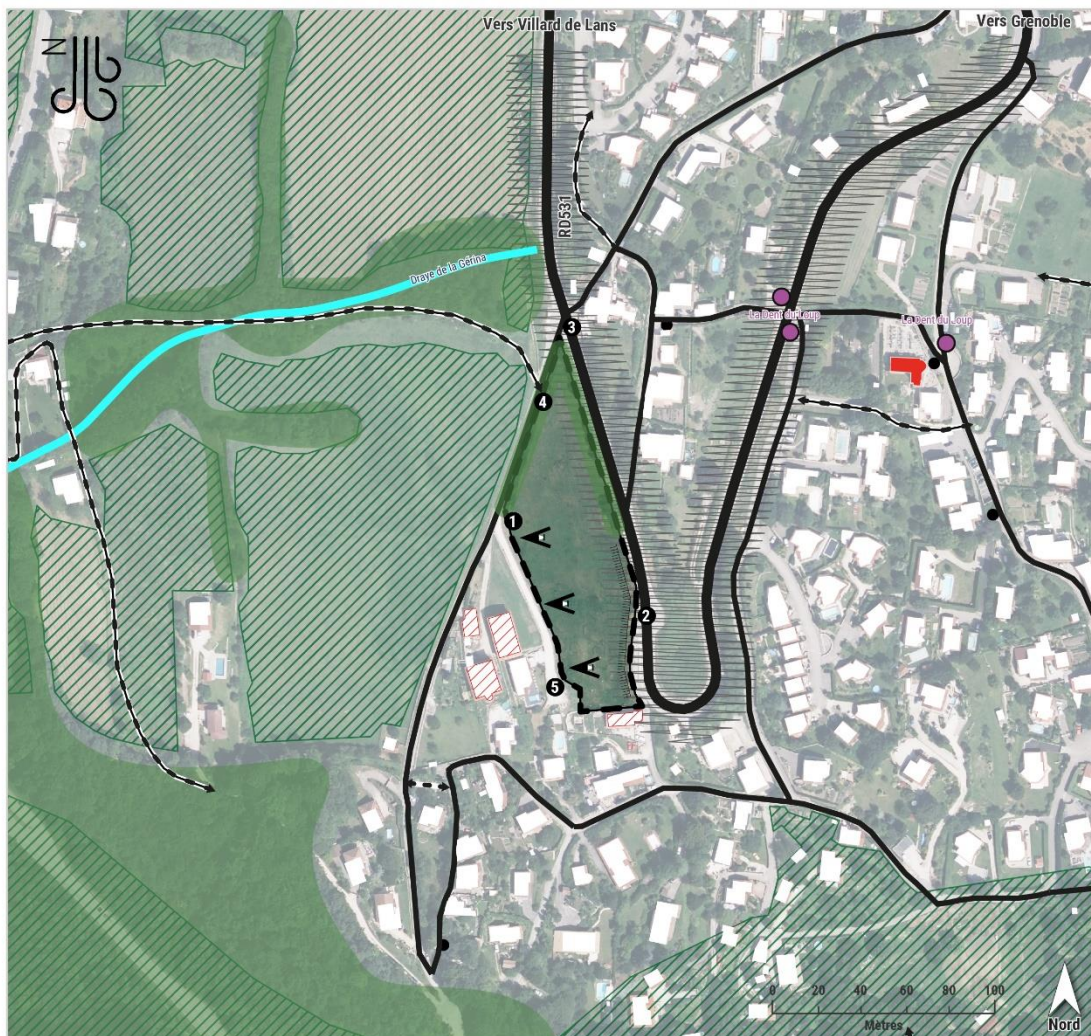
Une exposition aux nuisances sonores

Le site est en surplomb de la RD531, dite Route de Villard de Lans, une route à grande circulation avec un trafic journalier d'environ 5400 véhicules dont 4% de poids lourds (TMJA 2016, source Département de l'Isère). La partie aval de l'OAP est soumise à des prescriptions d'isolement acoustique. La topographie pouvant être un amplificateur de la perception du bruit, c'est tout le secteur qui y est sensible.

A gravel path leads through a lush green landscape. On the left, there is a grassy slope with a wooden fence. On the right, there are dense green trees and bushes. In the background, a blue sky with white clouds is visible, and a road sign is posted on the right side of the path.

6

« Les Côtes amont » à Sassenage



ANALYSE DE SITE

Éléments de fond de plan

- [] Périmètre de l'OAP
- Courbes de niveaux (pas de 5m)
- ① Localisation des prises de photos

Environnement naturel et paysage

- Structure arborée bocagère qui structure les prairies de fauche et de pâture
- Des réservoirs de biodiversité en amont du site constitués notamment de pelouses sèches
- Des points de vue remarquables sur la vallée et la Chartreuse
- Un talus qui crée une rupture avec la RD531

Patrimoine bâti

- L'Eglise des Côtes : bâti patrimonial répertorié
- Bâti historique de type rural

Connexions et maillage des mobilités

- Un maillage piéton permettant de monter sans suivre les voies de circulation
- Des arrêts de transport en commun proches mais peu desservis
- Axe principal : la RD531
- Axes secondaires : voies communales

Contexte bioclimatique

- Un vent de Nord dominant
- Des nuisances acoustiques liées à la RD531

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Préserver des espaces de fonctionnalités écologiques des haies et de la prairie

- Préserver les haies existantes le long de la Route de Villard de Lans et de la rue du Pont Charvet et les prolonger jusqu'en limite Sud du projet. Le prolongement de ces haies sera réalisé avec des essences végétales autochtones pour une largeur de 3/4 mètres. Les impacts sur ces haies seront limités à l'aménagement de l'accès au site.
- Préserver en amont de la Route de Villard de Lans une partie en prairie de fauche tardive favorable à la biodiversité (pour la reproduction et l'alimentation des oiseaux) qui sera en lien direct avec la haie qui longe cet axe. L'accès y sera limité aux riverains de cette zone.
- Les eaux pluviales seront stockées à l'aval du projet, sous l'espace réservé à la prairie de fauche, avant d'être restituées à débit régulé vers un réseau apte à les recevoir. Des axes d'écoulements devront être garantis depuis l'amont.

- Mettre en place un hibernaculum et/ou des murets en pierres sèches non ou peu jointées près des haies et/ou de la prairie de fauche évitée.



Un hibernaculum est un abri ou un refuge destiné à fournir un endroit où certaines espèces animales peuvent hiberner ou passer la saison hivernale.

Il peut s'agir d'un aménagement naturel ou artificiel de pierres pour aider les reptiles, les amphibiens ou d'autres animaux qui ont besoin d'un endroit pour hiberner en toute sécurité pendant l'hiver.

- Assurer une transparence visuelle de l'opération et préservant des cônes de vues sur le grand paysage de l'amont du projet en direction de la Chartreuse.

TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

Penser la desserte comme une rue de village

- L'accès à l'opération s'effectuera par une voie unique depuis la rue du Pont Charvet, aménagée comme une zone de rencontre. Pour assurer l'intégration de cette voie dans la pente, elle suivra au maximum les courbes de niveau.
- L'impact de l'embranchement de cette voie et de ses soutènements sur les haies existantes devra être limité au maximum. Aucun accès, sauf piéton, ne pourra se faire directement sur la Route de Villard de Lans.
- Il sera prévu une placette « belvédère » commune offrant une vue sur le grand paysage.
- Le stationnement sera au mieux intégré dans l'opération en jouant avec la topographie pour limiter les aires de stationnement en plein air et les impacts paysagers de l'opération.

HABITAT

Mettre en oeuvre un programme de logements collectifs intégrant une mixité sociale

- Sera réalisé un ensemble de petits bâtiments autour d'une "rue de village" et de sa place "belvédère" ouverte sur la vallée et les contreforts de la Chartreuse, lieu de rencontre des habitants.
- Cette « rue de village » à caractère apaisé sera un espace partagé sur lequel s'ouvrira l'entrée des logements. Son tracé et son profil s'inséreront de manière optimale dans la topographie du terrain.

- Les futures constructions feront écho au langage architectural et aux modes d'implantation des bâtiments situés en amont du projet le long de la Route de Pont Charvet (gabarit des constructions, toiture, ...)
- L'implantation du bâti s'adaptera à la topographie (pente Ouest / Est) afin de limiter l'impact paysager de l'opération et les mouvements de terrain. Les constructions seront soit linéaires en parallèle aux courbes de niveau, soit perpendiculaires aux courbes de niveau mais avec des effets de décrochés de toiture. Cette double disposition permettra de diversifier les volumes des constructions, tout en assurant leur insertion selon leur situation.

BIOCLIMATISME

Insérer les constructions dans la pente et dans le paysage tout en prenant en compte le confort d'été et d'hiver

- Secteur peu ensoleillé de la Métropole, la conception des formes urbaines devra valoriser les apports solaires. Une fragmentation des façades rythmera les constructions afin d'éviter les grands linéaires bâtis sans rupture (plus de 20 mètres), en particulier pour les constructions situées en aval de la voie de desserte. Il s'agira de permettre une ventilation naturelle entre les constructions et de dégager des façades au Sud. Ces coupures entre le bâti seront végétalisées afin de réguler la surchauffe estivale de journée et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Le développement de façades latérales permettra de plus de faciliter la création de logements à plusieurs orientations

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

« Les Côtes amont » à Sassenage



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- PERIMÈTRE DE L'LOAP
- NOM DES VOIES
- BATI EXISTANT ET PARCELLAIRE
- COURBES DE NIVEAU (pas de 5m)

VALORISER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- PRÉSERVER LES HAIES ARBUSTIVES ET MAINTENIR LEUR INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
- PROLONGER LES HAIES ARBUSTIVES
- GARANTIR DES OUVERTURES SUR LE GRAND PAYSAGE

- PRÉVOIR DES CONTINUITÉS VÉGÉTALES ENTRE LES CONSTRUCTIONS
- AMÉNAGER EN AVAL UNE PRAIRIE ET LE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES
- AXE D'ÉCOULEMENT DES EAUX

INSÉRER LES AMÉNAGEMENTS DANS LA PENTE

- DESSERVIR LE SECTEUR PAR UNE VOIE UNIQUE DEPUIS LA RUE DU PONT CHARVET
- INTÉGRER LES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE
- AMÉNAGER UNE PLACETTE OUVERTE SUR LE GRAND PAYSAGE