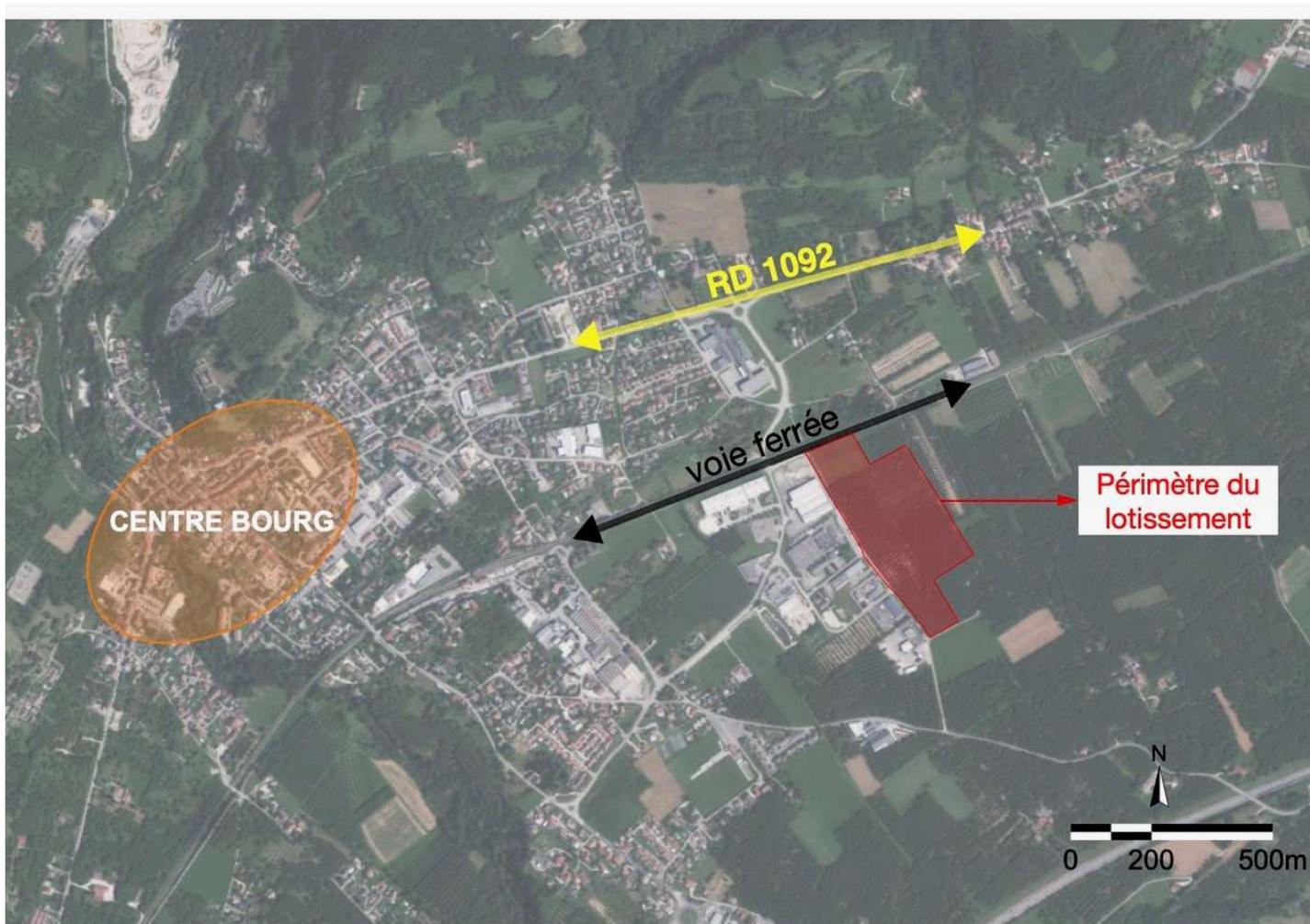


Ouvrage : Lotissement Les Levées 2 Chemin des Levées, 38470 VINAY		Maître d'ouvrage : Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	Maître d'œuvre :	
Numéro de plan : PA2	Titre : Notice valant PAPE		 	Echelle :

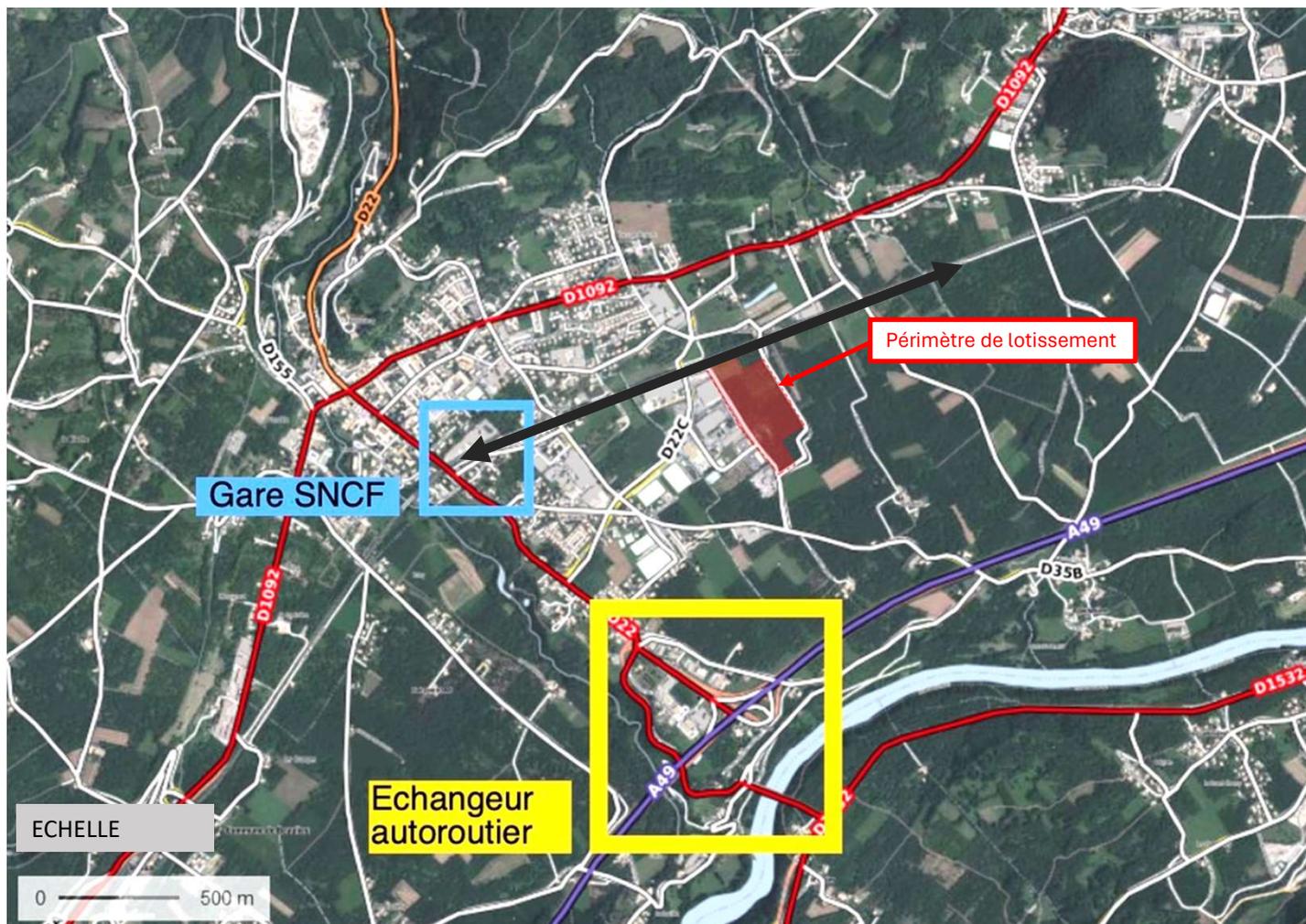




L'opération d'aménagement étudiée se situe sur le territoire de la commune de Vinay, à environ 1,5 kilomètres à l'est du centre bourg.

Le lotissement projeté s'inscrit en continuité d'une zone d'activité existante (Les Levées 1) et formera ainsi une extension des espaces urbanisés de Vinay vers l'est.

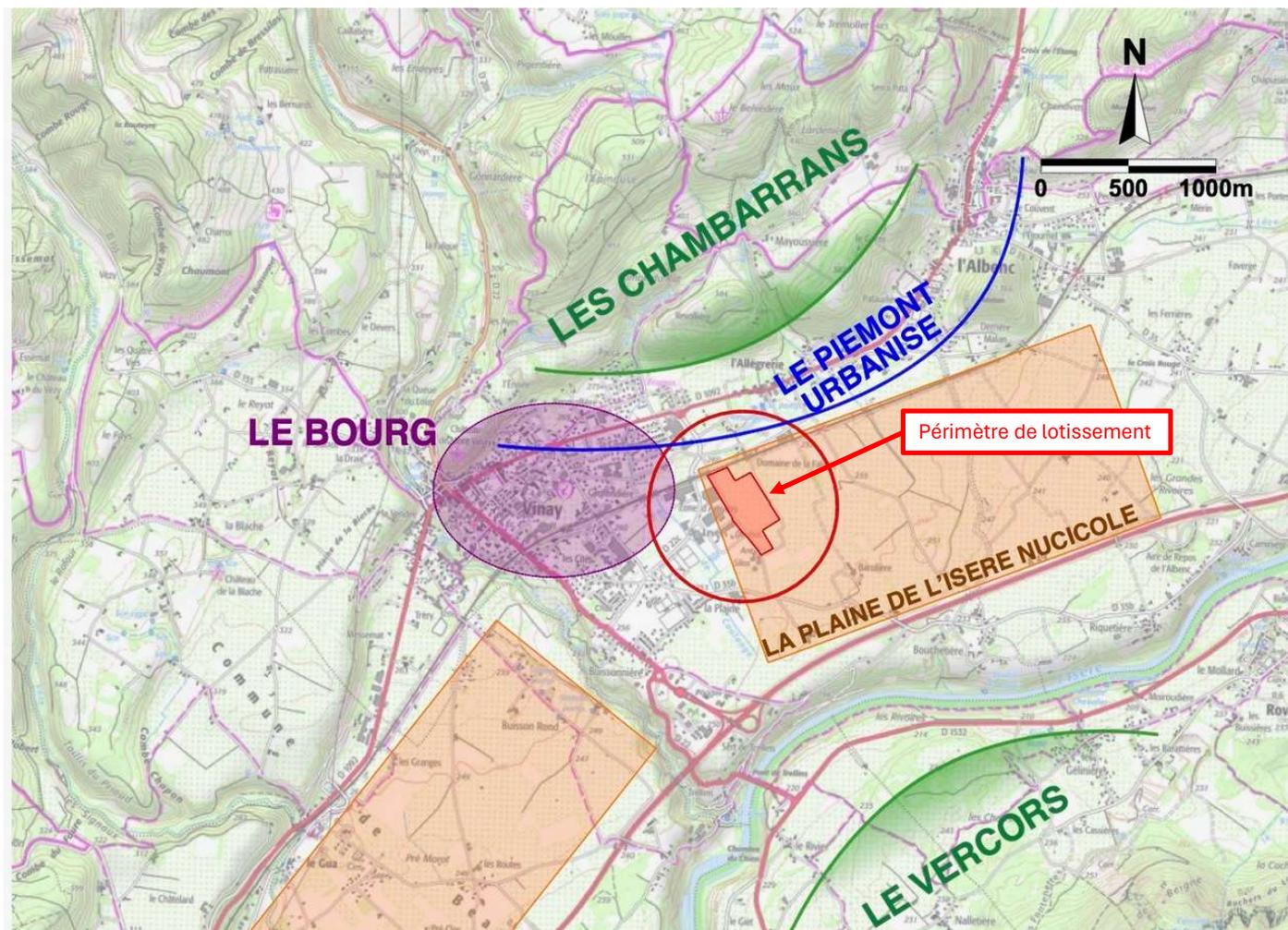
LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Desserte



Le périmètre de lotissement est desservi :

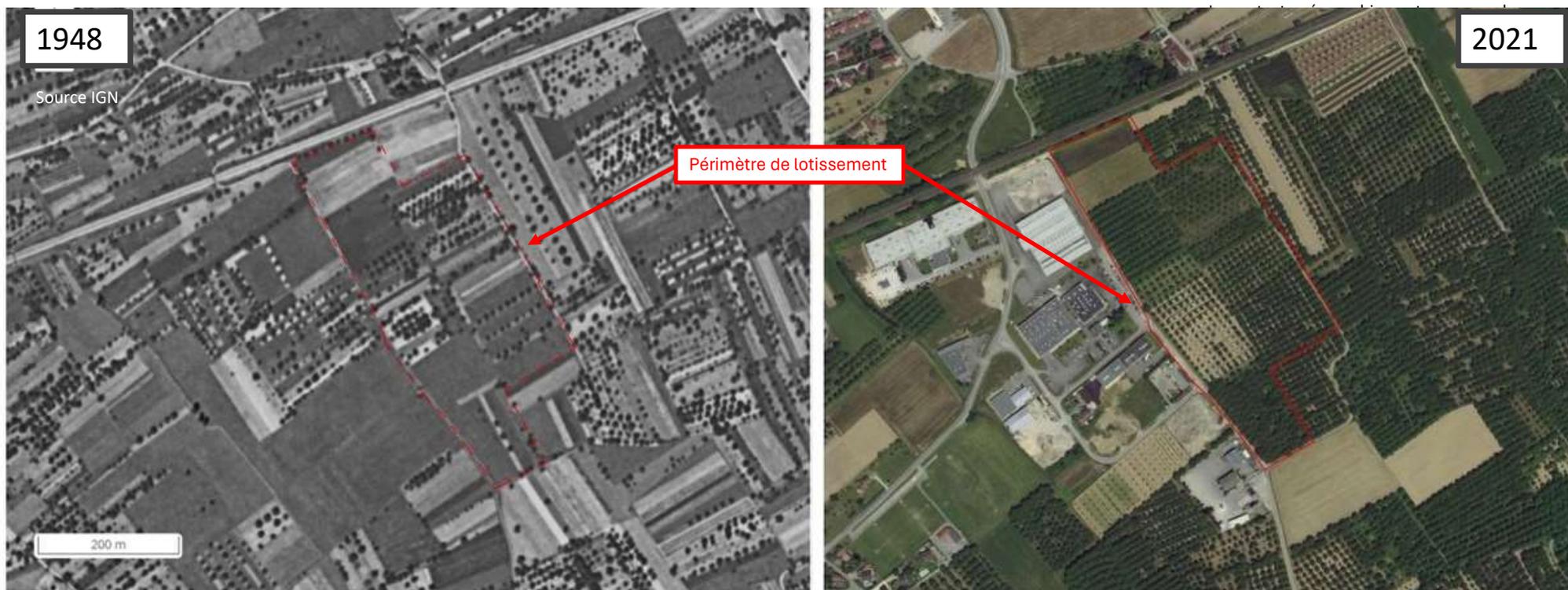
- Par la voie ferrée Grenoble-Valence et la gare de Vinay située à 1 kilomètre environ à l'ouest,
- Par la route, depuis l'échangeur autoroutier de l'autoroute A49 Grenoble-Valence, et les routes départementales RD22 et 22C, ou, au nord, RD 1092.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Contexte géographique



Le contexte géographique et paysager de l'opération d'aménagement projetée est le suivant :

- Le périmètre du lotissement s'inscrit en continuité d'un espace urbanisé existant, correspondant à une zone d'activité, qui s'est développée à partir des années 1980, jusqu'à aujourd'hui,
- L'urbanisation projetée s'avancera dans la plaine de l'Isère, traditionnellement dédiée à la nuciculture, en consommant moins de 100 hectares de noyeraie,
- Cette urbanisation se fera en continuité du développement du bourg, et du cordon urbanisé du piémont des Chambarrans,
- Le Vercors, depuis le sud et l'autre rive de l'Isère, domine le site.



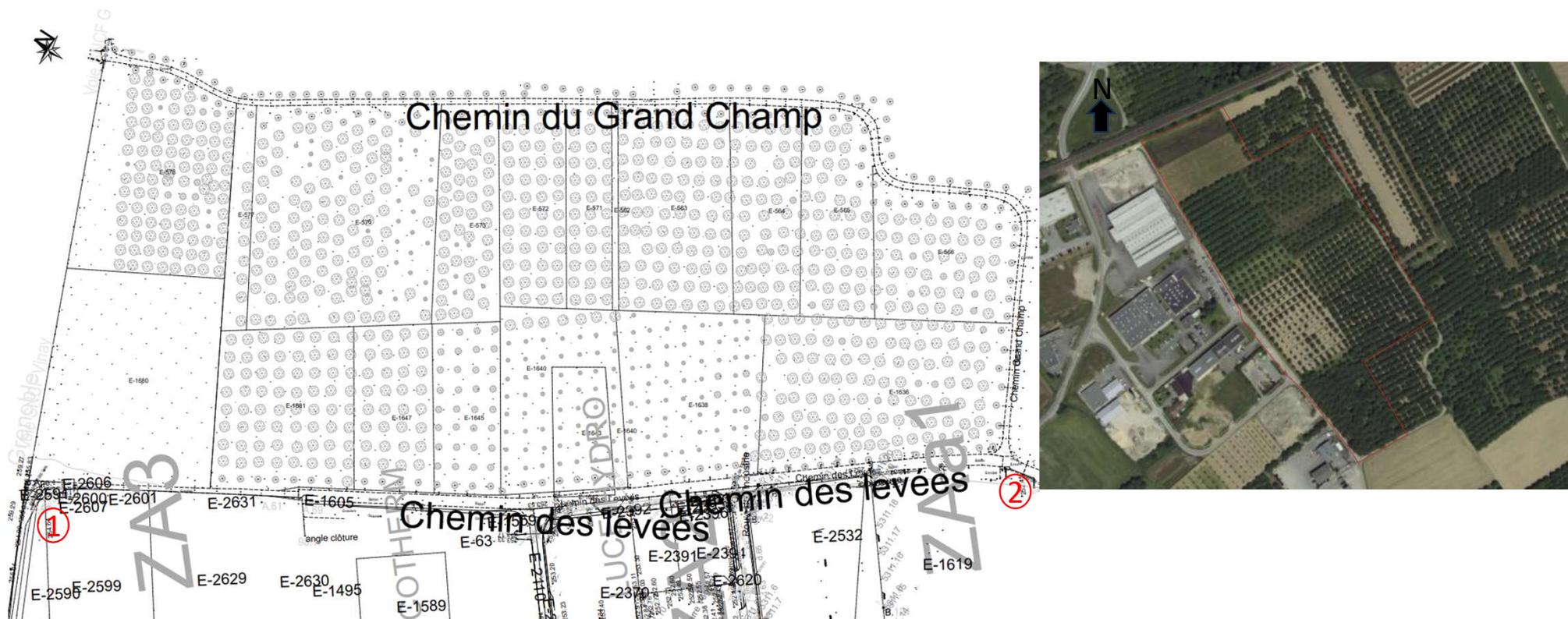
Le passé du terrain est lié à l'agriculture : d'abord vivrière et variée, liée à la périphérie de Vinay et de Grenoble, puis se spécialisant au cours du XXème siècle dans la nuculture.

La trame parcellaire n'a que peu évolué, gardant ses orientations et conditionnant le sens de lecture du paysage. Le parcellaire était plus morcelé, et les parcelles se sont petit à petit agrandies pour les besoins de la production agricole.

La trame viaire existante, dont le chemin des Levées, reprend les tracés des anciens chemins.

Le terrain n'a jamais été urbanisé, et le sera comme l'ont été les terrains anciennement agricoles de la zone d'activité Les Levées 1, apparue à partir des années 1980 et qui s'est développée jusqu'à aujourd'hui.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Etat des lieux paysager



Le terrain, sur 550 mètres de long environ sur sa plus grande longueur et 210 mètres de large environ sur sa plus grande largeur, est aujourd'hui totalement vierge de construction, et majoritairement planté de noyers, à l'exception d'un terrain en friche au nord-ouest du périmètre. Il est ceint par la voie ferrée au nord, le Chemin des Levées à l'ouest, le Chemin du Grand Champ au sud et à l'est.

Le terrain est globalement plat, avec une légère inclinaison vers le sud (et l'Isère), avec un point de niveau donné à 254,64 mètres ngf au nord du Chemin des Levées (point 1) et 252,45 mètres ngf au sud du chemin des Levées (point 2), soit, sur 550 mètres de longueur, une pente quasi-nulle de 0,4%.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Etat des lieux paysager



Vue vers le nord et le talus de la voie ferrée, depuis le terrain en friche



Vue vers le nord et le passage sous voie ferrée



Vue vers le sud et le Vercors (Ch. Grand Champ)



Vue vers le sud et le Vercors (Ch. Grand Champ)

Les ambiances paysagères sont conditionnées par les plantations de noyers :

- le paysage est monotone, rythmé par les alignements très homogènes de noyers, tous adultes,
- les arbres plantés en rangs alignés forment de longues allées qui guident le regard au loin, dans la perspective, perpendiculairement ou parallèlement au chemin des Levées.

Les seules variations du paysage sont données :

- par un terrain en friche au nord-ouest du périmètre,
- par le talus de la voie ferrée au nord, sur lequel les vues viennent buter et qui ferme visuellement le site (un passage inférieur à la voie ferrée dans la continuité du Chemin de Grand-Champ).
de 0,4%.

Les deux chemins qui encadrent le site, tant le chemin des Levées à l'ouest que le chemin des Grands-Champs à l'est, ont reçu un aménagement minimal :

- revêtement en enrobé et bicouche
- pas de bordurage
- absence d'équipements (éclairage public, mobilier, ...)
- quelques réseaux aériens.



Vue sur les noyeraies du site



Vue vers le nord et les Chambarrans (Ch. Levées)

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Etat des lieux paysager



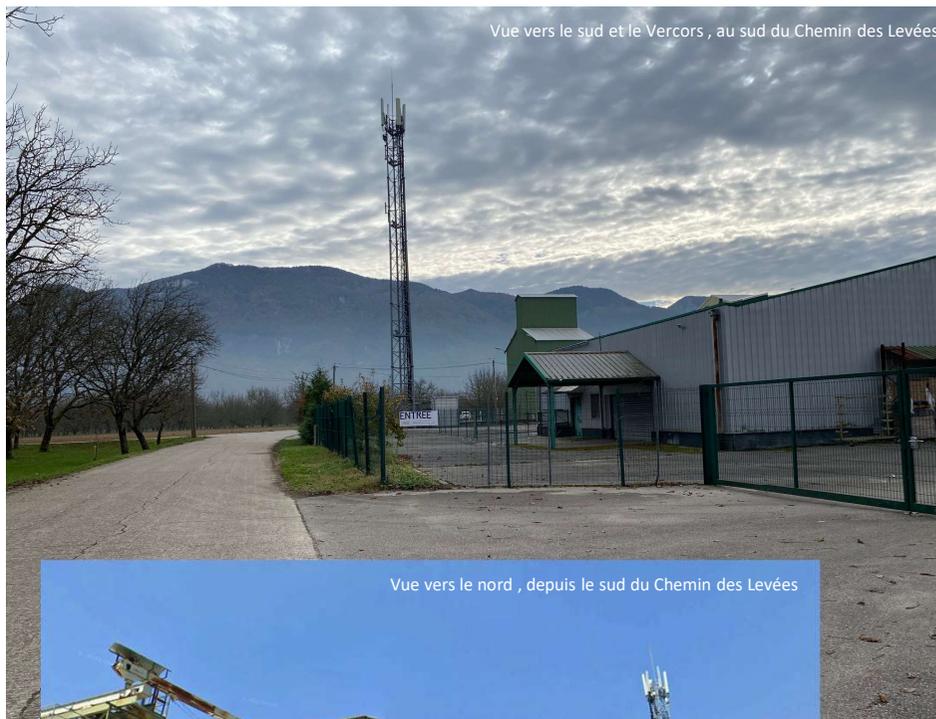
Vue vers le nord , au nord du Chemin des Levées



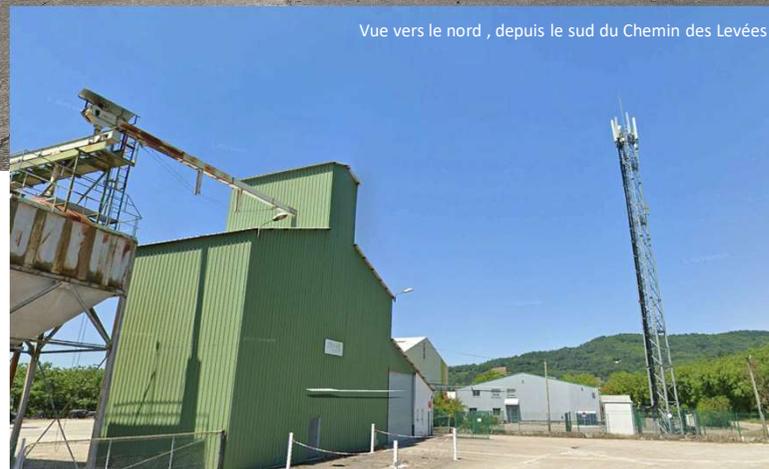
Vue vers le sud, depuis le nord du Chemin des Levées



Vue vers l'est et le Chemin des Levées depuis l'entrée ouest de la zone



Vue vers le sud et le Vercors, au sud du Chemin des Levées



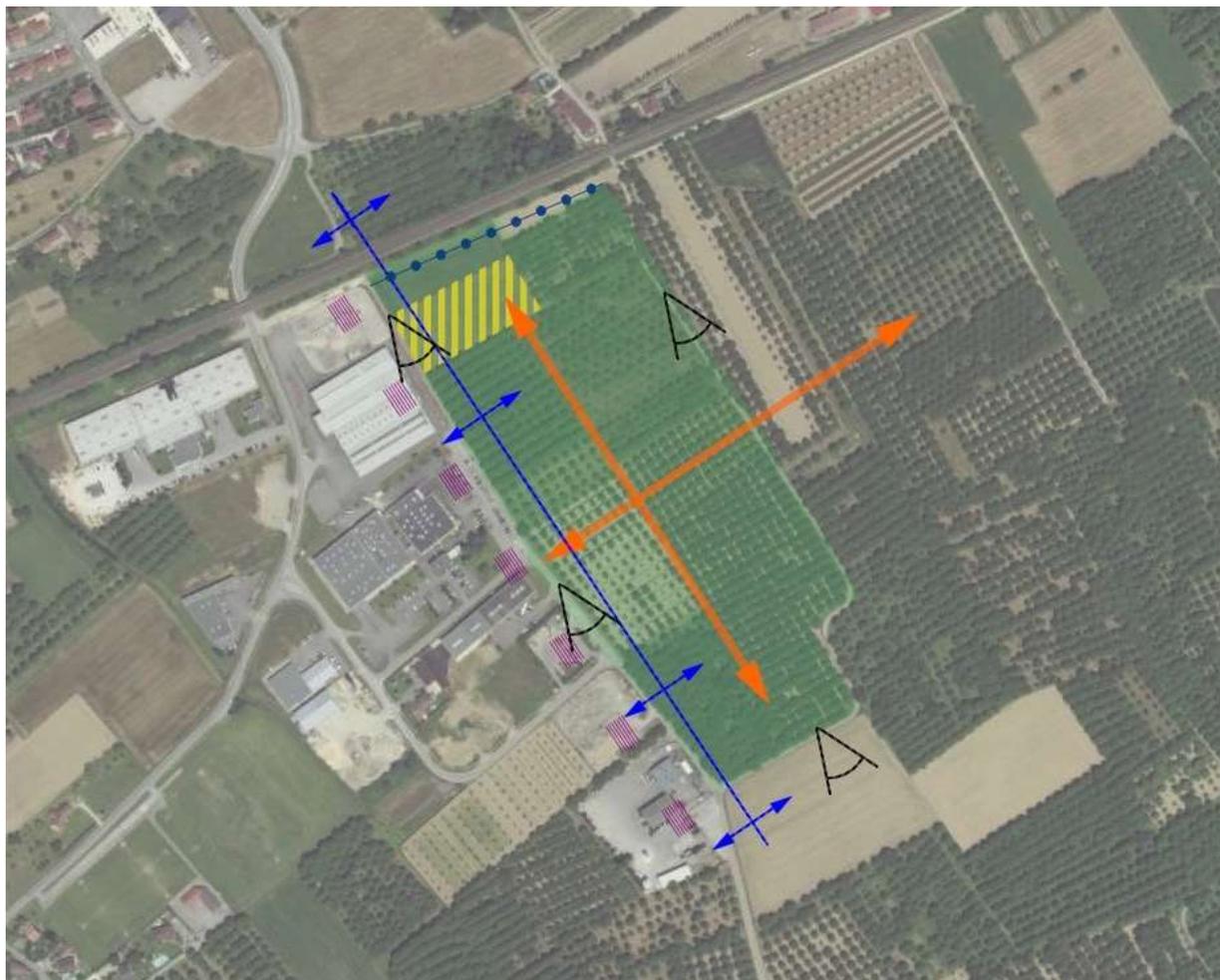
Vue vers le nord , depuis le sud du Chemin des Levées

L'autre caractéristique paysagère forte du site est liée à la présence le long de la limite ouest du site, de l'autre côté du chemin des Levées, de la zone d'activités existante (Levées 1).

Cette présence se manifeste par:

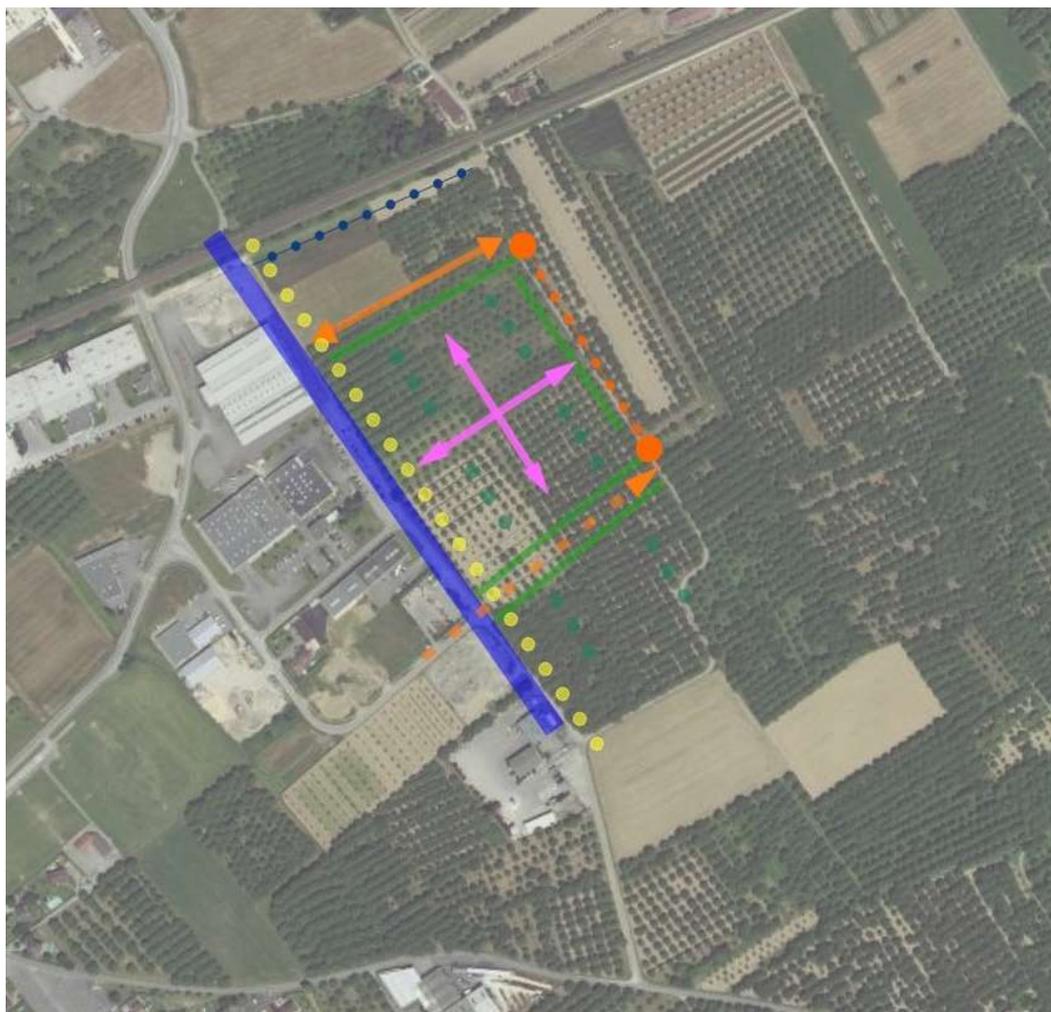
- des bâtiments imposants, aux formes variées et à l'écriture architecturale peu soignée, dominée par les bardages métalliques,
- un traitement minimaliste des limites (grillages aux couleurs hétérogènes)
- l'absence d'aménagements à destination du piéton (trottoirs, refuges, ...) et un éclairage public rudimentaire (très hauts lampadaires)
- la très faible présence de la végétation (haie, arbres isolés, ...)
- le peu de soin apporté au traitement des espaces extérieurs (parkings non ombragés, stockages non dissimulés, équipements techniques non masqués, ...)
- une signalétique et des enseignes sans recherche qualitative particulière.

Plan de synthèse
du contexte
paysager



Plan de contexte paysager

-  Vues lointaines vers le Vercors
-  Sens de lecture du paysage
(Alignement noyers, trame viaire)
-  Frange peu qualitative de la zone
d'activité existante
-  Talus boisé de la voie fermée
(butée du regard)
-  Friches
-  Ambiance de noyeraie
-  Problématique d'interface
ville-campagne



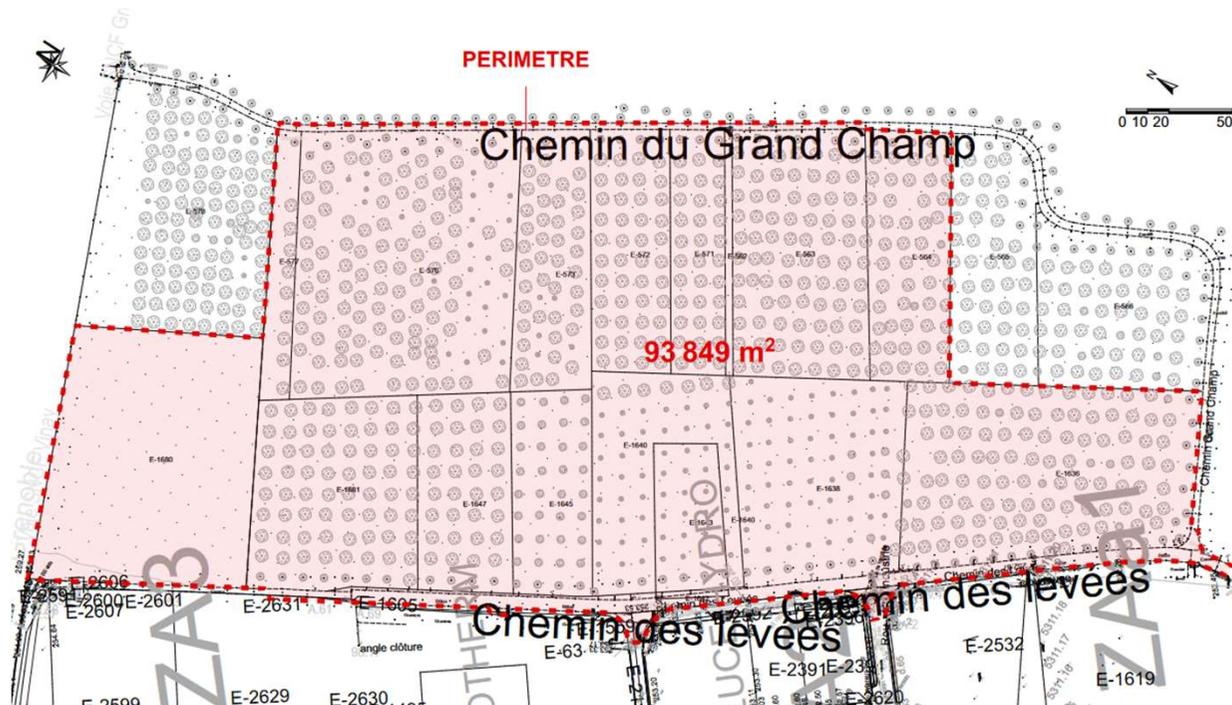
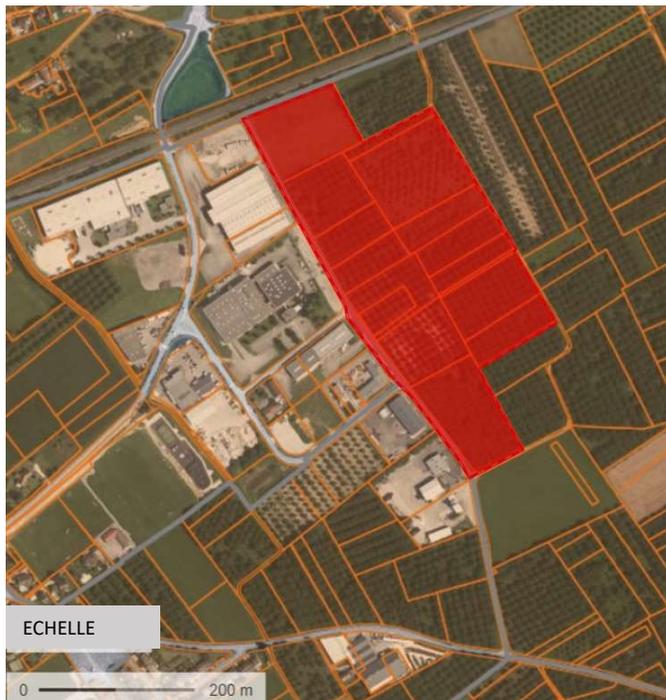
Plan des principes directeurs d'aménagement paysager

-  Conservation du talus
-  Prolongation de la rue de l'Industrie
-  Ouverture d'une voie de maillage dans le sens parcellaire
-  Élargissement limité du chemin existant
-  Orientation des constructions dans le sens parcellaire
-  Requalification du chemin des Levées
-  Recul végétalisé
-  Conservation des arbres dès que possible
-  Végétaliser les limites de lot

En conclusion de l'analyse paysagère du site et de ses abords, les partis-pris pour l'aménagement du lotissement Les Levées 2 respectera les dispositions suivantes :

- ne pas contredire le sens de lecture du paysage, donné par le parcellaire et les alignements de noyers, tant dans le tracé des voies, dans le découpage des lots, que dans l'orientation des bâtiments,
- aménager la transition entre Les Levées 1 et Les Levées 2, à la faveur de la requalification du chemin des Levées. Une bande végétale de recul depuis le chemin des Levées, voulue de 15 mètres de profondeur, assurera la mise à distance de la frange peu qualitative des Levées 1,
- conserver, développer, varier la présence végétale, par la plantation des limites (haies variées), la conservation des noyers compatibles avec les constructions et aménagements des lots, la conservation du talus nord de la voie ferrée.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Projet d'aménagement prévu



Le périmètre de lotissement prévu ne couvre pas l'ensemble de la zone 1AU du PLU en vigueur, dans la mesure où il exclut les parcelles 565, 566, 578.

Le périmètre inclut les voiries qui seront sollicitées pour la desserte des lots et qui seront requalifiées, ainsi que les amorces de voirie du chemin des Levées pour assurer les raccords.

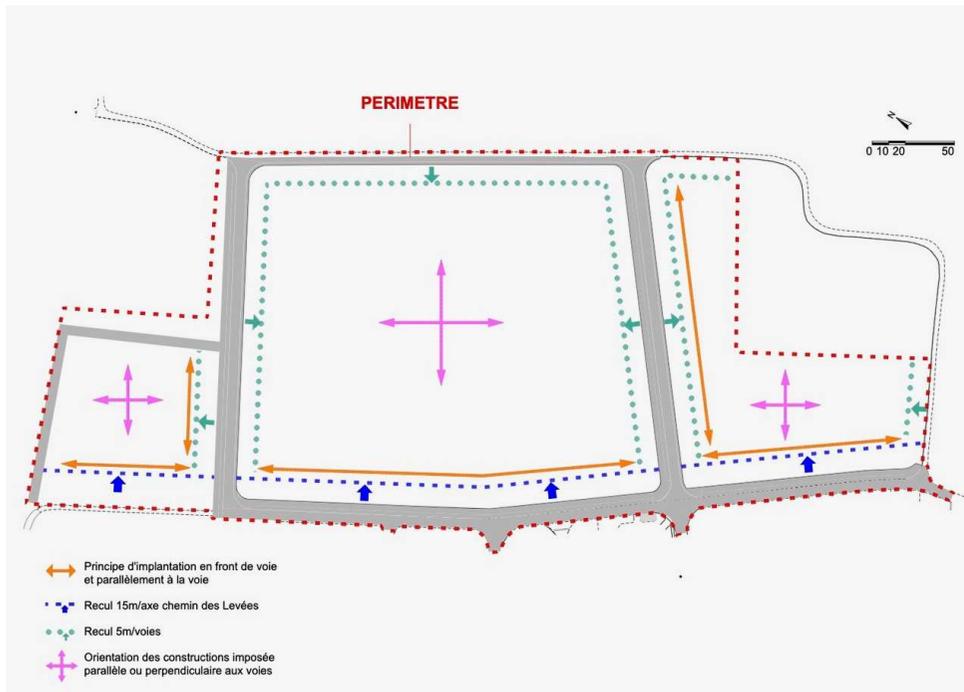
La surface du lotissement est de 93.849 m².

La constructibilité maximale à l'intérieur du lotissement est de 35.000 m² de surface de plancher ; le lotisseur répartira la constructibilité et la densité au fur et à mesure de la vente des lots.

Les lots sont subdivisibles ; le nombre maximal de lots est de 12.

Dans la mesure où la Communauté de Communes Saint-Marcellin-Vercors-Isère est maître d'ouvrage des voiries, qui resteront dans son domaine public, il n'est pas nécessaire de fournir d'attestation de garantie d'achèvement des travaux (PA 11), ni d'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots (PA 12)

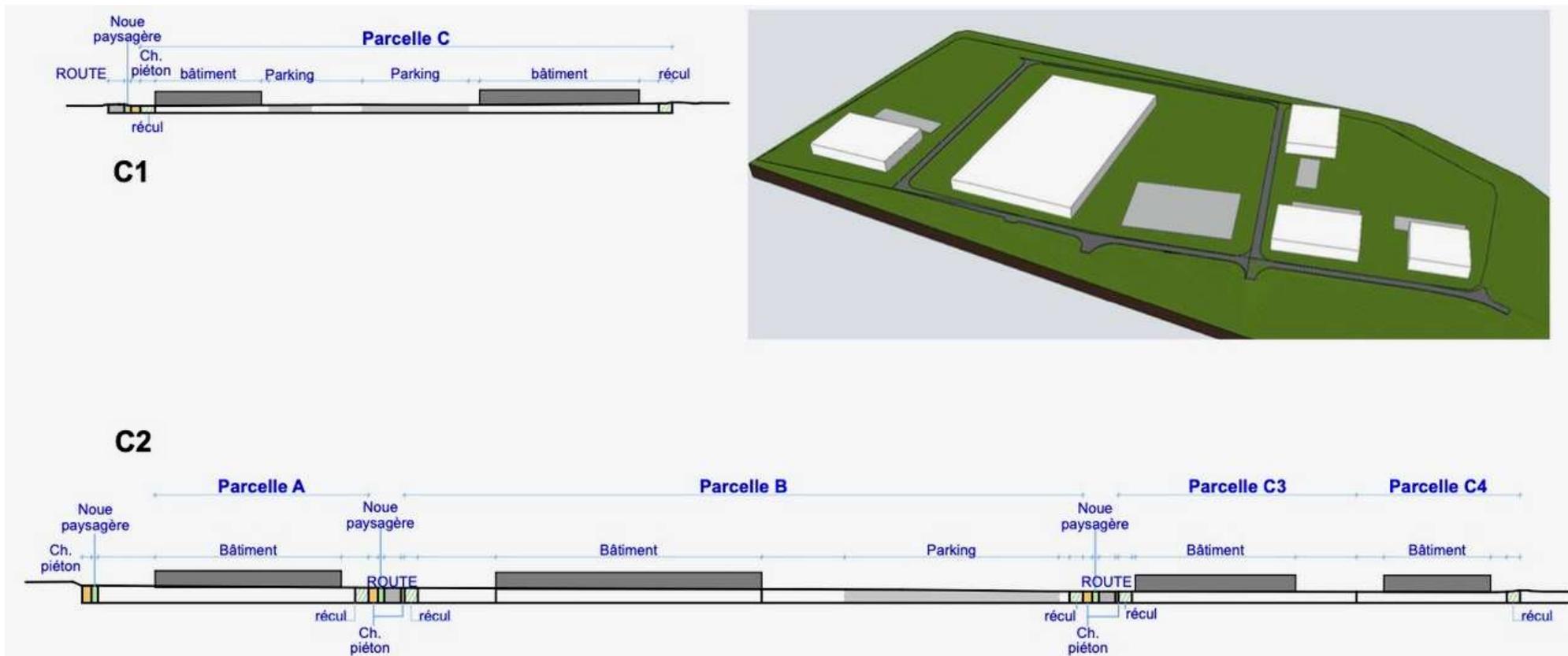
LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Projet d'aménagement prévu



Les principes directeurs de l'aménagement du lotissement sont guidés par l'analyse paysagère ci-dessus exposée :

- les voiries se développent dans le sens parcellaire ou en prolongation des voies existantes (rue de l'Industrie)
- un recul végétalisé important est demandé depuis le chemin des Levées (15 mètres)
- un recul végétalisé plus faible (5 mètres) est demandé depuis les autres limites
- l'orientation des bâtiments est à privilégier parallèlement ou perpendiculairement aux voies pour respecter le sens de lecture du paysage, donné par le parcellaire et les alignements de noyers,
- l'implantation des bâtiments est à privilégier en front de voie pour structurer les alignements bâtis,
- les stationnements sont demandés en priorité à l'arrière des bâtiments depuis la voie afin de les dissimuler et de privilégier l'alignement bâti.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Projet d'aménagement prévu

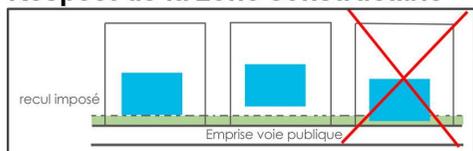


Un grand lot est prévu au centre du lotissement entre les deux voiries nouvelles pour accueillir une grande entreprise, structurante à l'échelle du territoire. Les lots pourront faire l'objet de subdivisions.

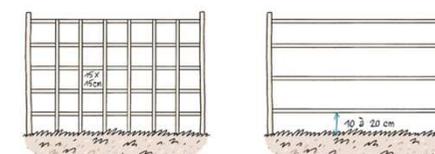
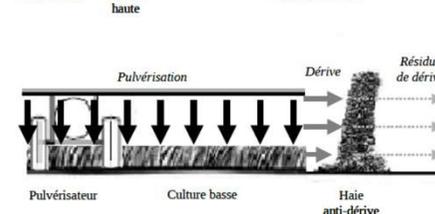
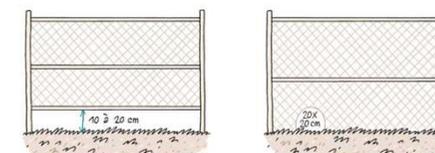
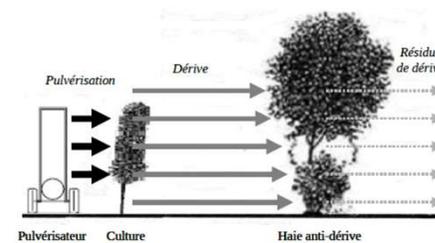
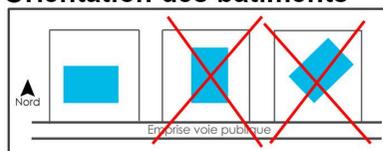
LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Projet d'aménagement prévu



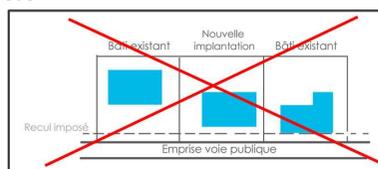
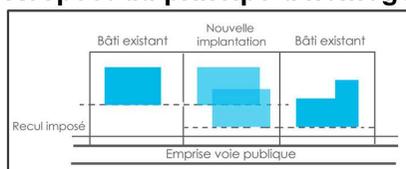
Respect de la zone constructible



Orientation des bâtiments



Respect du principe d'homogénéité

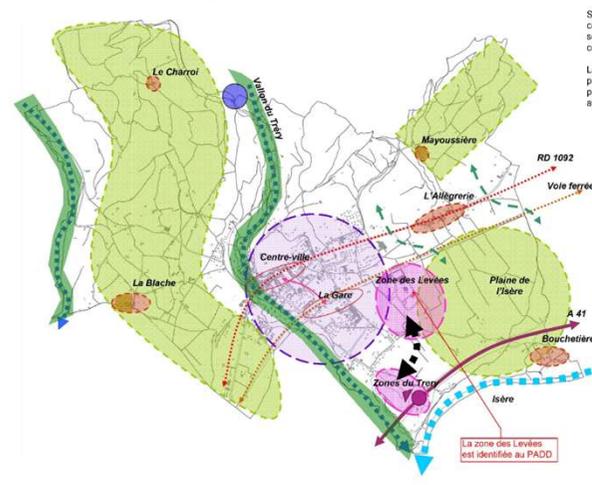


Des dispositions qualitatives sont prévues par le règlement de lotissement :

- des principes d'implantation et d'orientation des bâtiments, parallèlement ou perpendiculairement aux voies, dans le respect des bandes de recul végétalisées,
- la perméabilité des places de stationnement aériennes, la végétalisation des limites, la mise en œuvre de haies anti-dérive, avec une liste de végétaux à planter,
- la construction d'un mur au droit de l'accès, intégrant l'enseigne et les éléments techniques (coffrets, conteneurs, ...)
- l'indication d'une gamme de couleurs de revêtements de façade,
- la mise en place d'abris à oiseaux, la surélévation des clôtures pour la petite faune.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Réglementation

Les orientations générales pour le développement et l'aménagement durable de Vinay :



Souhaitant conserver son développement à hauteur de celui des 20 dernières années afin de maintenir ses services publics pour les habitants actuels et futurs, la commune se donne les moyens d'agir.

La carte ci-contre résume, en complément des pages précédentes, les grandes orientations générales définies pour l'aménagement et le développement de la commune avec :

AMENAGEMENT, URBANISME

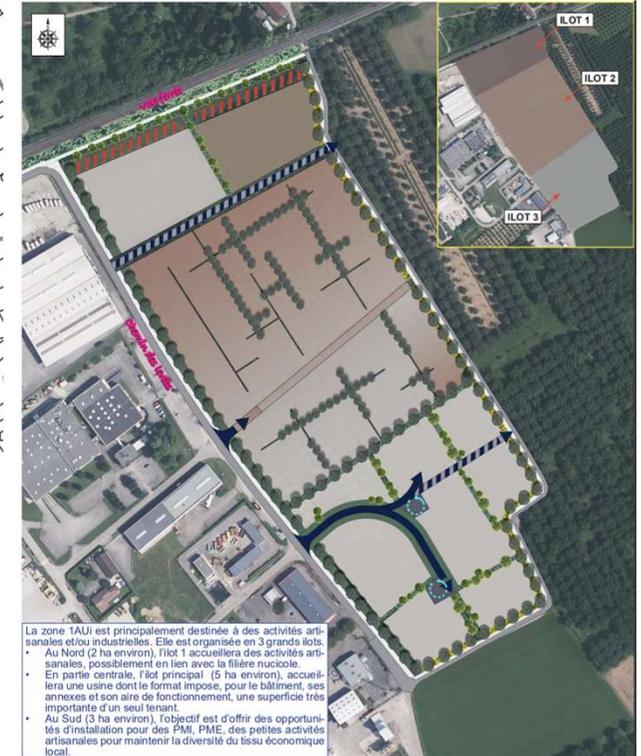
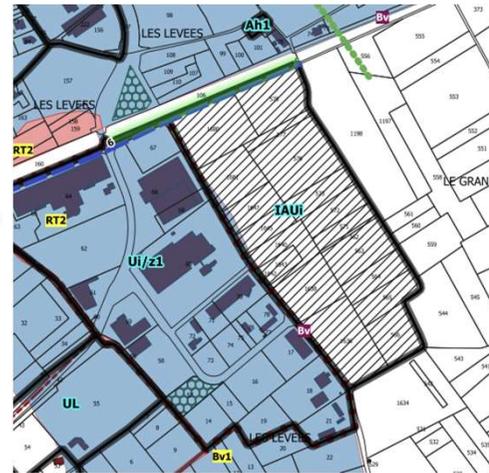
- Une enveloppe du centre urbain aux limites définies, caractérisé par la mixité des fonctions
- Des pôles d'attraction majeurs, avec des priorités sur leur organisation urbaine (densité, mixité, liaisons)
- Des espaces à vocation économique à renforcer (avec un phasage et une extension à plus long terme)

AGRICULTURE

- Hameaux dans la zone agricole : une évolution à maîtriser
- Des espaces agricoles à préserver

ENVIRONNEMENT

- Vallon du Tréry : espace naturel à préserver et à valoriser dans sa traversée de la ville (entité, zones humides, gorges, ZNIEFF...)
- Protection de captage
- Corridors écologiques



La zone 1AU est principalement destinée à des activités artisanales et/ou industrielles. Elle est organisée en 3 grands lots.

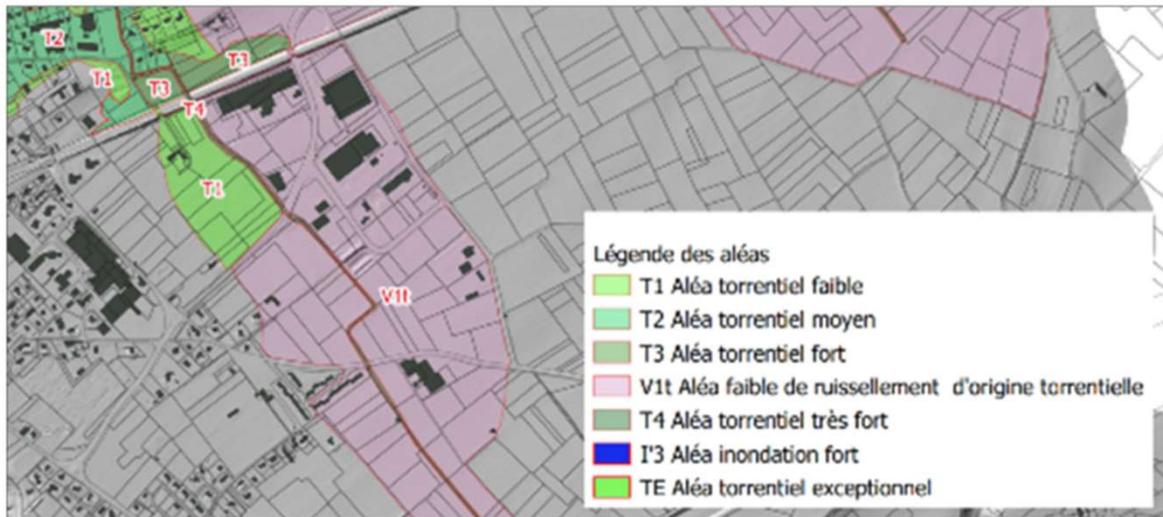
- Au Nord (2 ha environ), l'lot 1 accueillera des activités artisanales, possiblement en lien avec la filière nucléaire.
- En partie centrale, l'lot principal (5 ha environ), accueillera une usine dont le format impose, pour le bâtiment, ses annexes et son aire de fonctionnement, une superficie très importante d'un seul tenant.
- Au Sud (3 ha environ), l'objectif est d'offrir des opportunités d'installation pour des PMI, PME, des petites activités artisanales pour maintenir la diversité du tissu économique local.

PADD, extrait du plan de zonage, et OAP du PLU en vigueur de Vinay

L'opération d'aménagement projetée est compatible avec le PADD du PLU de Vinay en vigueur, qui identifie la zone des Levées comme « un espace à vocation économique à renforcer » et avec l'OAP du PLU en vigueur qui décline cet objectif en demandant plus spécifiquement : des activités artisanales et industrielles, la végétalisation des limites, notamment le long des Chemins des Levées et Grand-Champ, le développement d'une trame de haie à l'intérieur des lots, et pour ce qui concerne la trame viaire, le prolongement des voies existantes et le maillage (interconnexion des voies).

Le périmètre du lotissement projeté est couvert par une zone 1AU au PLU en vigueur de la Ville de Vinay, qui correspond à une zone ouverte à l'urbanisation, avec la possibilité de l'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Réglementation



Le site n'est pas concerné par des servitudes liées :

- aux sites archéologiques,
- à la protection des Monuments Historiques, des Sites,
- aux chemins de randonnée.

Pour ce qui concerne les risques :

- pas de PPR sur la commune (inondation, mines, technologie),
- pas de site à sols pollués recensé (le premier à 650 mètres),
- l'aléa retrait-gonflement des argiles est faible,
- le risque sismique est modéré (zone 3),
- le site est tangenté à l'ouest par un aléa faible de ruissellement d'origine torrentielle (carte des aléas ci-contre).

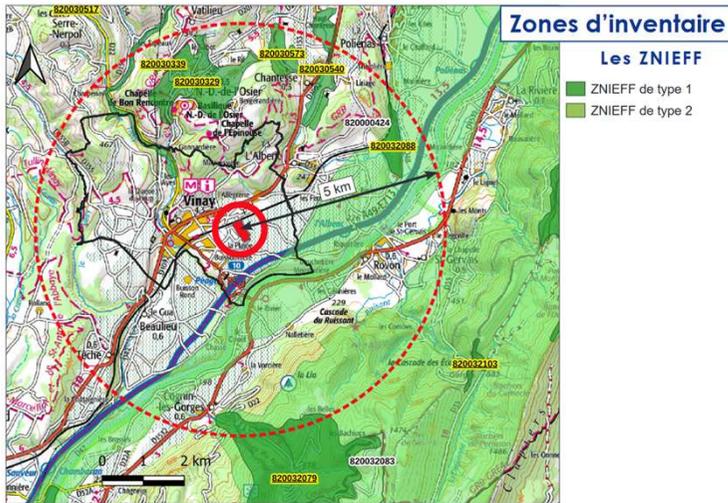
Pour ce qui concerne le bruit :

La zone est concernée par le bruit, avec la voie ferrée, la RD 1092 et la zone d'activités existante des Levées à l'ouest. La voie ferrée est classée en catégorie 4 (secteur affecté de 30 mètres de large)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

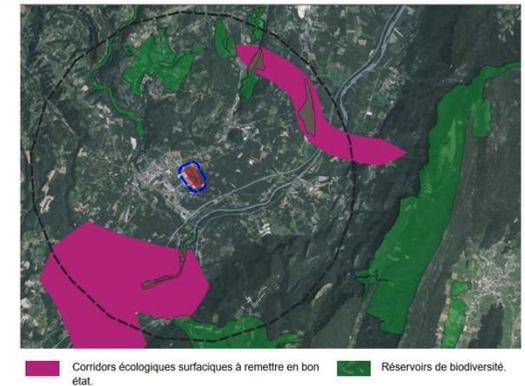
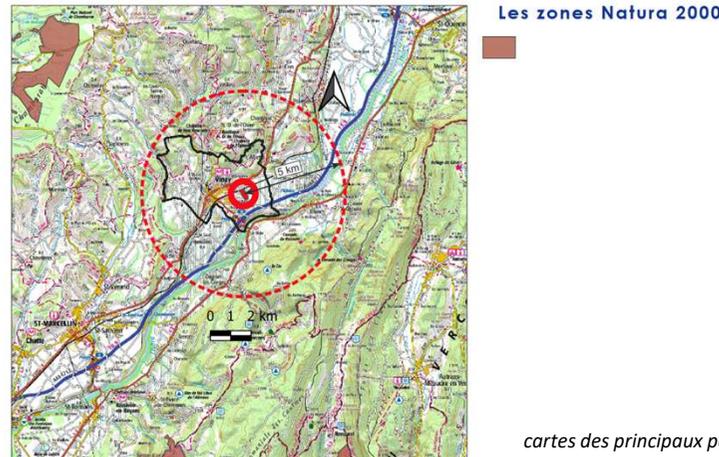
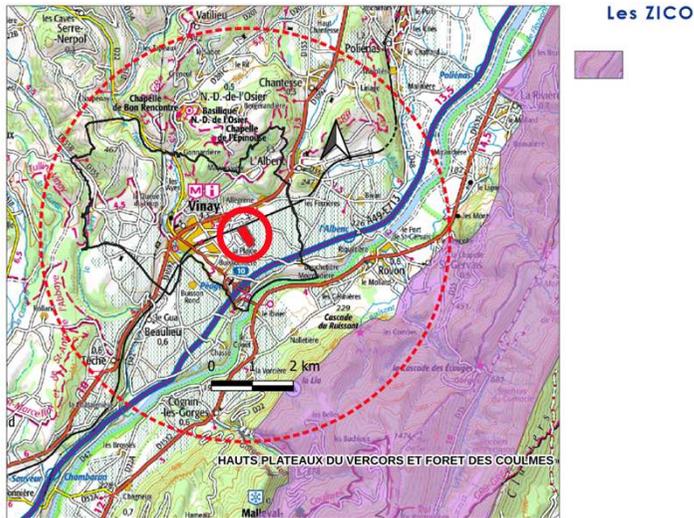
Extrait de la carte des aléas sur le site et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, arrêté préfectoral

LOTISSEMENT LES LEVEES 2 – Notice valant PAPE – Réglementation



La zone d'étude est située en dehors de parcs naturels, de réserves naturelles, biologiques, de biosphère, de périmètres d'inventaire et de protection : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, conservation des oiseaux (ZICO), arrêtés de protection des biotopes. Seule une réserve de chasse régionale se trouve dans la zone d'étude, il s'agit de la réserve « Les Levées-Cordières ».

La zone d'étude est située en dehors des corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du SRADET (carte ci-dessous).



cartes des principaux périmètres de protection environnementale (source EPODE)