

- **NOTE 120 Toises** -

Réalisation d'une étude d'impact

En 2010, la municipalité de Pont de Claix a conduit une réflexion sur les potentialités de développement urbain de son territoire d'ici les dix prochaines années. L'étude urbaine qui a été confiée à l'Atelier éO a permis de définir le projet d'aménagement de la ville en termes de développement urbain, économique, paysager, socioculturel et de déplacement. Ce projet est aujourd'hui la ligne directrice de toutes les actions municipales et constitue le point de départ des réflexions à mener dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En attendant, l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et la procédure d'élaboration du PLU, la municipalité souhaite d'ores et déjà, lancer une opération de construction de logements sur le terrain dit des « 120 Toises ».

Avec l'ouverture à l'urbanisation de cet îlot, Pont de Claix répond aux exigences relatives au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au Programme Local de l'Habitat approuvé en 2010 avec une offre de logements accessibles aux ménages modestes (logement social et accession sociale à la propriété) mais également diversifiée (logements collectifs et intermédiaires).

Le présent projet prévoit la création, sur une emprise d'1,5 hectares, de 175 logements correspondant à une surface de plancher d'environ 11 550 m².

Au vu du décret n°2011-2019 du 19 décembre 2011 portant réforme des études d'impact, il semble donc soumis à la réalisation d'une étude d'impact non pas de façon systématique mais selon un examen au cas par cas, dans la mesure où il crée une surface de plancher légèrement supérieure à 10 000m² et où le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

La présente note a pour objet d'aider à établir la nécessité ou non de commander une telle étude.

1. Le contexte

La commune de Pont de Claix dispose depuis 1999 d'une réserve foncière d'environ **1,5 hectares** située en limite Nord de son territoire.

Cette parcelle cadastrée section AC n°0001, est localisée en **zone NA** (zone naturelle non équipée où l'urbanisation est différée) du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur.

Elle est aujourd'hui à l'état de friche.

Elle se situe **en dehors du périmètre de la zone Z1** relative à la présence d'installations classées Seveso (périmètre établi par la DRIRE Rhône-Alpes en juillet 2003), correspondant à la zone la plus dangereuse du point de vue des risques technologiques et renvoyant à une maîtrise de l'urbanisation obligatoire.



Le terrain dit des « 120 Toises » jouxte :

- au Nord, un programme neuf d'environ **110 logements** (locatifs et accession) en petits collectifs (R+2 et R+3) livrés en 2008 sur le Domaine des Charmilles à Echirolles,
- au Sud, **une gendarmerie** implantée en 2007 et comprenant **36 logements** en petits collectifs (R+3),
- à l'Est, un ensemble de **255 logements collectifs** en copropriété (de R+5 à R+8),
- à l'Ouest, le canal du Drac, couvert.



Il se situe en outre à proximité immédiate d'une **école maternelle et d'équipements publics** (Centre nautique Flottibulle, Tennis municipaux, ensemble sportif Villancourt, Ecole de musique, Moulins de Villancourt).

Ce tènement, compte tenu de sa localisation et de son environnement proche a donc **vocation à être urbanisé** et à accueillir du logement.

Cette opération de construction permettra la reconquête urbaine de cet îlot et la **résorption d'un terrain vague**, délaissé et **améliorera sensiblement l'offre de logements** de la commune en permettant la mise sur le marché local de produits neufs.

2. Etat actuel du site

Le site terrain d'assiette du projet se présente aujourd'hui comme un terrain vague occupé par de la végétation spontanée et traversé par des cheminements informels. Il se situe néanmoins dans un environnement urbanisé.



Allée des Trembles



Programme des Charmilles



3. Description du projet

3.1 Le projet de construction

La commune de Pont de Claix envisage la cession du terrain à plusieurs opérateurs en vue de la construction d'un programme mixte d'environ **175 logements** (pour une surface plancher d'environ 11 550 m²) dont :

- environ 26 logements en locatif social (15%),
- environ 105 logements en accession libre (60%),
- environ 44 logements en accession sociale (25%).

La volonté de la Ville est de réaliser un programme immobilier de qualité se caractérisant par de **la mixité** (sociale et générationnelle) et de **la diversité** dans les formes d'habitats et d'architectures. L'enjeu est aussi de mobiliser de manière rationalisée le foncier disponible en produisant un nombre de logements significatifs, correspondant à la demande des Pontois et aux objectifs de densité du SCOT.

L'objectif est de parvenir à une opération exemplaire en mettant l'accent sur la **valorisation du cadre de vie, du paysage et des espaces extérieurs**, de façon à dépasser l'image de « ville industrielle » que peut revêtir le territoire Pontois.

Le projet a ainsi fait l'objet d'un diagnostic approfondi du site avec **analyse environnementale** par le cabinet AKTIS, architecte en chef du projet, afin de prendre en considération l'environnement immédiat du site, les vues, la végétation existante, les ambiances et les connexions possibles aux constructions existantes.

Le souhait était de favoriser la bonne intégration des nouveaux logements et d'encourager le **paysagement du site** en s'orientant vers la **création de cœurs d'îlots végétalisés** en liaison avec la ceinture verte formée notamment par les berges et le canal du Drac et la réalisation d'un **espace public central paysagé** permettant l'ouverture de l'îlot aux cheminements piétons et cycles.

L'enjeu du projet repose en effet sur l'intégration morphologique du bâti au tissu urbain existant et la maîtrise des interfaces avec le voisinage (maintien des percées et des vues lointaines, suppression de l'effet digue), l'objectif étant d'améliorer le cadre de vie existant et de trouver **le bon équilibre et le bon dialogue entre espaces construits et espaces libres et entre espaces publics et espaces privés**.

Le parti pris architectural est donc celui d'un **parc habité** et la création d'un **quartier bio climatique** où sont privilégiés les bonnes orientations et le bon ensoleillement des bâtiments (implantation du bâti permettant la gestion des apports solaires), la réalisation d'appartements traversants, dotés de deux, voir trois façades, économes en énergie, de façon à assurer le confort des habitants en hiver comme en été, tout en réduisant l'impact environnemental des nouveaux logements.

Le projet d'ensemble, piloté par un architecte en chef, portera en outre une attention particulière aux choix des matériaux et aux procédés de construction afin de générer des bâtiments performants et d'une efficacité énergétique (confort d'été et d'hiver exemplaire, réduction des consommations d'énergie...).

3.2 Le plan masse

Le projet prévoit ainsi la construction de différentes entités bâties d'implantation et de hauteur variées :

- Au Sud, un ensemble d'environ 90 logements concentrés en 3 plots R+6 et R+7 orientés au Sud,
- Au Nord, un ensemble d'environ 85 logements décomposés en 7 plots R+2/R+ 3, et R4/R+5 en front de rue, orientés plutôt à l'Est et au Sud.

Au Sud, les différents bâtiments sont fragmentés et détachés en petites unités de façon à supprimer l'effet de barre horizontale. Pour autant, ils disposent d'un socle commun en sous-sol afin de concentrer les capacités de stationnement. Les logements implantés en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs implantés côté Sud.

Au Nord, l'habitat, plus intermédiaire, se décline en petites unités autonomes offrant, pour la plupart, des places de stationnement en souterrain et des jardins privatifs en pieds d'immeubles. Les bâtiments sont implantés dans un espace collectif paysagé de type prairie et disposent en outre de jardins potagers. Des cheminements piétons assurent la connexion avec l'espace public central et permettent le franchissement de la noue paysagère.

Le plan masse privilégie ainsi la bonne implantation des bâtiments, orientés pour la grande majorité au Sud et définit les emprises constructibles de façon à éviter les ombres portées des bâtiments les uns par rapport aux autres.

3.3 L'aménagement des espaces publics

3.3.1. Gestion de la desserte et des déplacements

Le site du projet est bordé côté Est par une allée privative, l'allée des Trembles. Actuellement la parcelle n'est ainsi accessible qu'aux piétons et aux vélos et en partie au transport collectif (ligne de bus n°13).

Afin de connecter le site du projet au quartier et à la ville, il est nécessaire de rétablir une continuité des rues. Le projet prévoit ainsi le prolongement d'environ 100 ml de la rue du 19 mars 1962, jusqu'à la rue Danielle Casanova, située sur la Ville d'Echirolles.

L'actuel terminus de la ligne de bus n°13 va ainsi être relocalisé de façon à libérer la parcelle communale tout en assurant la desserte, par les transports en commun, de la nouvelle opération.

Une voirie de desserte interne à l'opération est créée au Nord afin de desservir les nouveaux bâtiments et les rampes d'accès aux parkings privatifs et une voie publique, dédiée aux services, permet le bouclage du tènement pour les véhicules de collecte des ordures ménagères, les services postaux et de sécurité (défense incendie et police) et les dessertes occasionnelles (livraison, déménagements).

Deux « placettes » paysagères sont aménagées à chacune des extrémités de cette voie.

La création d'un espace public central permet également d'assurer des liens doux (cheminements piétons et cycles) avec l'espace vert de la digue et la promenade d'Echirolles (connexion avec l'agglomération et ses équipements) et de structurer la continuité de la trame verte du quartier.

L'ensemble des capacités de stationnement sont regroupées aux sous-sol des bâtiments afin de limiter au maximum la présence et l'impact des circulations véhicules.

3.3.2. Environnement et valorisation du paysage

Le parti architectural entend valoriser au maximum l'environnement paysagé du site en prévoyant l'aménagement de nombreux espaces verts. Il prévoit ainsi la réduction des surfaces minérales au profit des espaces verts (favorable au confort thermique des espaces extérieurs). Une noue paysagère permet ainsi la création d'un espace naturel et la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du tènement.

Le projet tel que définit assure ainsi l'intégration d'un ensemble bâti de 175 logements dans un environnement qualitatif de type parc habité. Il est envisagé de façon à s'insérer au mieux à l'environnement existant et à permettre la requalification d'un secteur délaissé afin d'améliorer la qualité de vie des habitants de l'ensemble du quartier.

PJ :

- Plan masse
- Insertion du projet dans l'environnement urbain