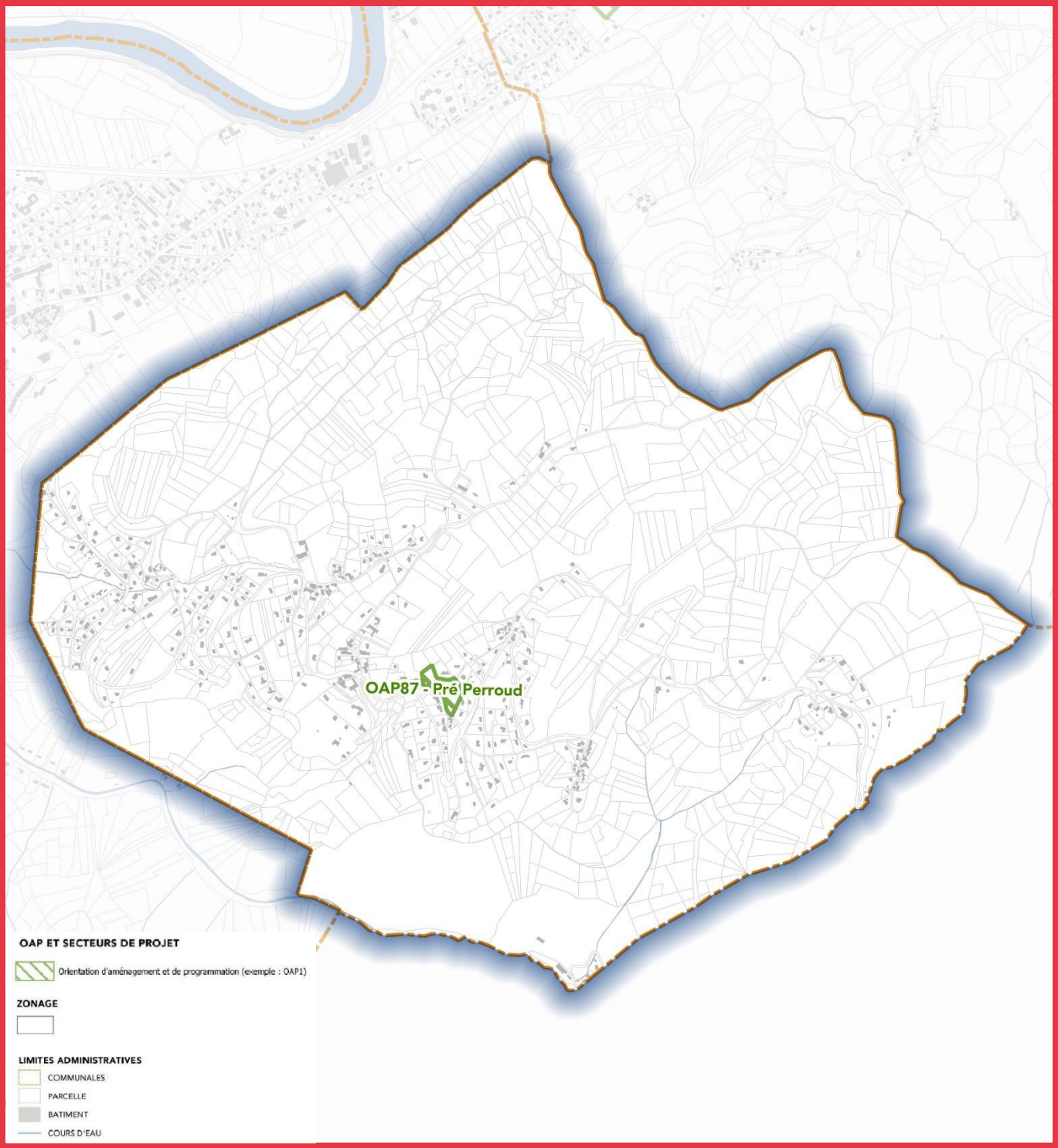
37_VENON


OAP87 - Pré Perroud
OAP ET SECTEURS DE PROJET
Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)
ZONAGE
LIMITES ADMINISTRATIVES
COMMUNALES
PARCELLE
BATIMENT
COURS D'EAU

OAP87 – PRÉ PERROUD

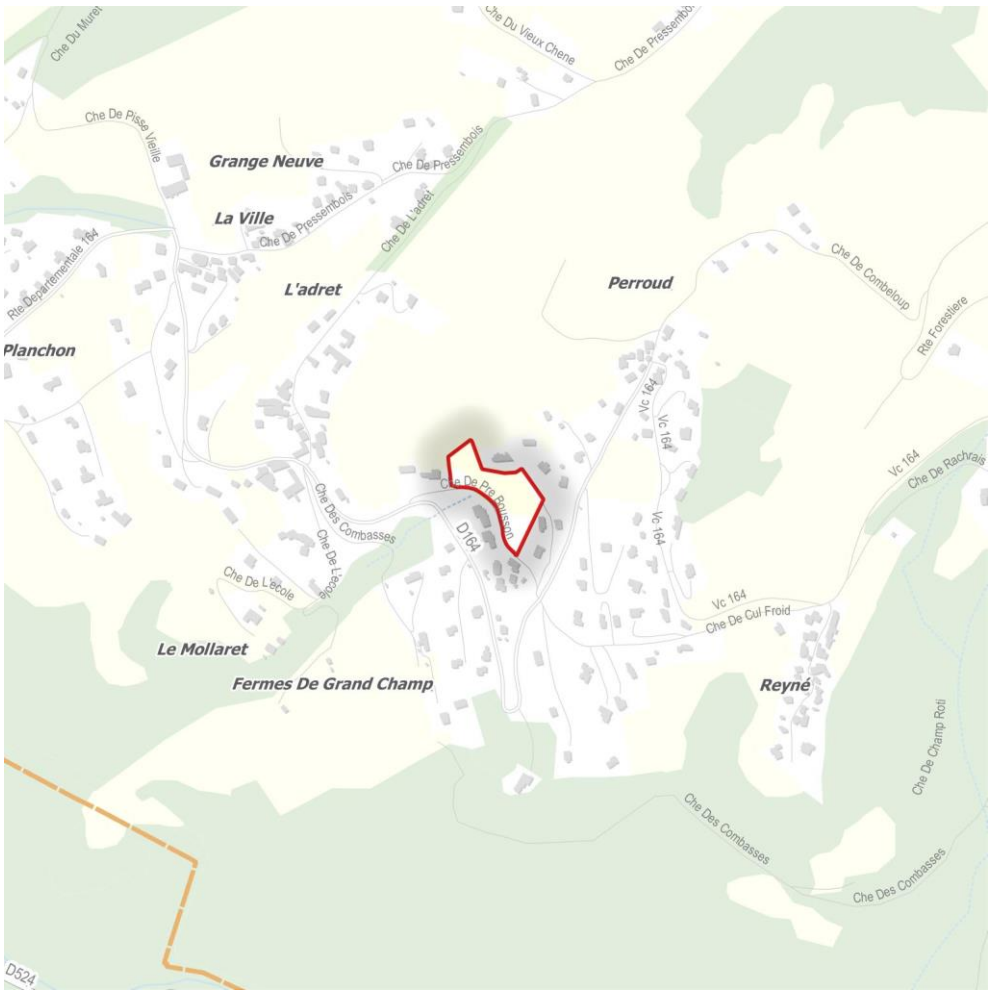
SITUATION

- **Une localisation stratégique à l'échelle communale**

La commune de Venon, territoire de montagne, se situe en limite des communes du cœur métropolitain sur la bordure occidentale inférieure du massif de Belledonne. La préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu majeur pour Venon, s'inscrivant dans une volonté de développement visant à une consommation économe de l'espace dans des secteurs les mieux desservis et proches des équipements publics communaux.

- **Un site permettant d'accroitre l'attractivité et le renforcement urbain du centre-village**

Le site de Pré Perroud à proximité immédiate de la D 164, axe majeur de desserte traversant la commune, se situe à environ 400 mètres de la Mairie et à environ 5 minutes à pied de l'école et de la salle polyvalente. L'arrêt de transports en commun le plus proche se situe à 200 mètres du site, donnant accès à la ligne flexo 43 desservant l'agglomération grenobloise. La situation privilégiée du site au regard des équipements publics à proximité et de ses infrastructures existantes justifient l'opportunité d'un développement de mixité urbaine, comprenant la réalisation de logements et l'implantation d'un équipement public, de type maison de retraite ou crèche.



Localisation du site « Pré Perroud » à Venon. Grenoble-Alpes Métropole

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- **Topographie et accessibilité du site**

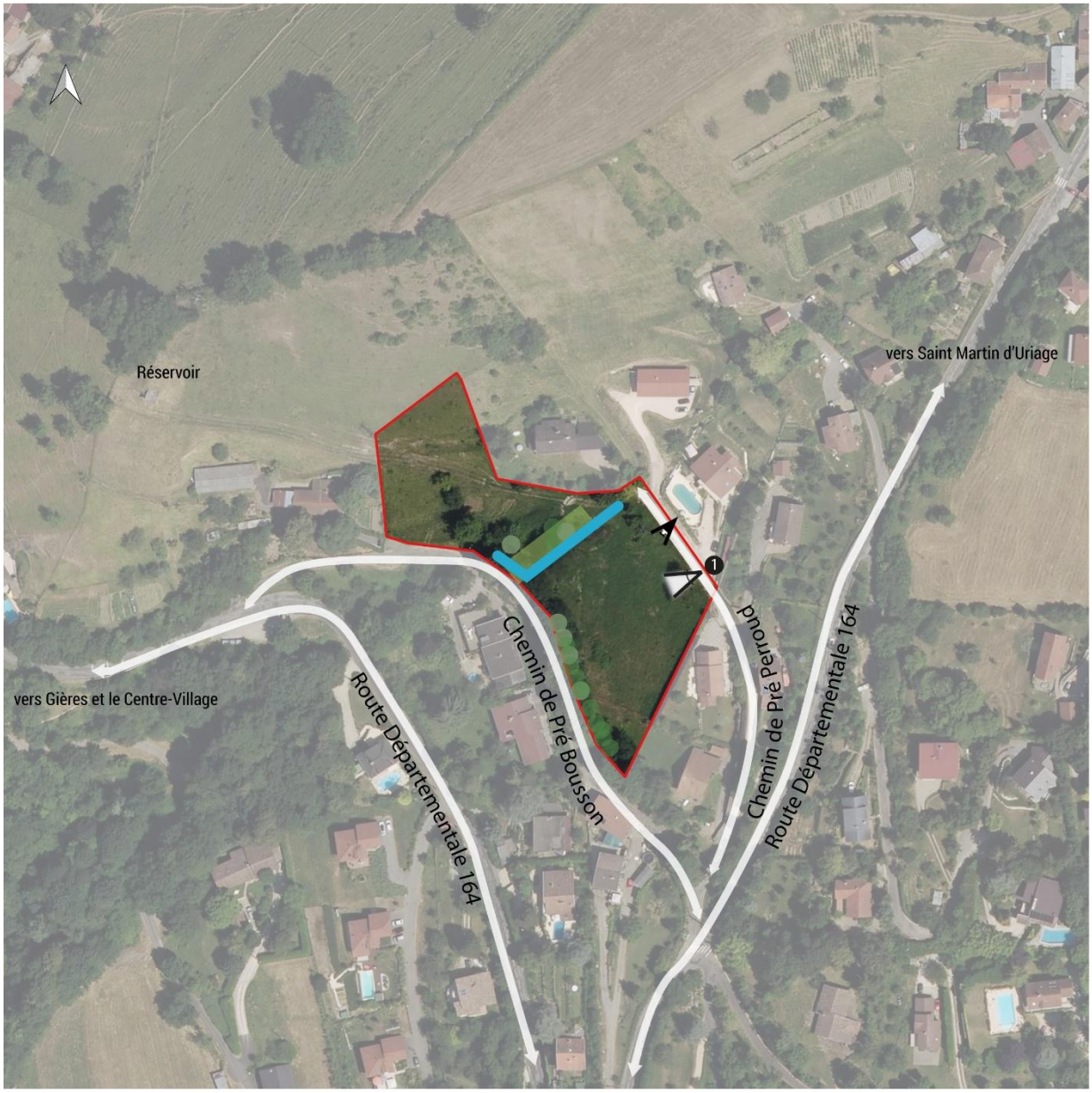
Le site d'une surface de l'ordre de 7 350 m² présente une pente significative de l'ordre de 20% en moyenne avec la présence d'un talus d'environ 2 m de hauteur, le long du chemin de Pré Bousson, à l'amont. Le chemin de Pré Perroud, desservi par le chemin de Pré Bousson, est relativement étroit et permettrait une desserte du foncier en partie haute. Depuis le Chemin de Pré Bousson des accès au site restent possibles mais ceux-ci devront être étudiés avec attention pour une insertion optimale d'une éventuelle nouvelle voirie dans le site.

- **Un site impacté par la présence d'un ruisseau et d'aléas de risques naturels**

La présence d'un ruisseau obère d'environ 1 200 m² la constructibilité du foncier, marquant la présence d'un risque très fort de crues de torrents et rivières torrentielles. Cependant cette exutoire naturel permettra une gestion adaptée des eaux pluviales en lien avec des espaces étanches de tamponnage des eaux pluviales permettant de réguler les débits, toute infiltration étant inappropriée au regard de la présence d'un aléa moyen de glissement de terrain « G2a » sur l'ensemble du foncier de l'OAP.

- **Des qualités environnementales à préserver**

En promontoire, le chemin de Pré Perroud offre de belles perspectives sur le grand paysage, notamment sur la colline du Mûrier. Malgré une pente significative du terrain, une implantation inappropriée des constructions serait susceptible d'obérer les percées visuelles vers le sud pour certaines constructions existantes, il conviendrait dans cet objectif de maintenir ces vues lointaines pour ces constructions.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT DE VUE OUVERT
- RUISSEAU EXISTANT
- TRAME PAYSAGÈRE

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- vers Grenoble — PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS

- 1 LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Préserver la qualité du site et les vues sur le grand paysage**
  - L'implantation des futures constructions, en fonction de leurs hauteurs respectives, devra prendre en compte le fonctionnement d'agrément des bâtiments existants (jardins terrasses) dont notamment certains de leurs ouvrants sont orientés vers le sud, afin de maintenir leurs perspectives visuelles sur le grand paysage.
  - La voie de desserte et les espaces de stationnements devront être accompagnés de plantations permettant le lien avec un traitement paysager de la lisière du foncier déjà construit, à l'est du terrain.
  - Le ruisseau et ses abords devront être paysagés en lien avec la création d'un espace commun de détente.
  - La haie arbustive en bordure du chemin de Pré Bousson devra être requalifiée ou partiellement reconstituée.
  - Les constructions nouvelles pourront s'étager dans la pente en prenant en compte les contraintes techniques relatives aux affouillements et exaucements autorisés en zone de risques naturels « G2a » modérant les modelés de terrains trop importants incompatibles avec la gestion du risque naturel en présence.

- **Créer des espaces communs récréatifs et de rencontre**
  - En lien avec l'exutoire naturel requalifié devront s'organiser des noues de stockage des eaux pluviales, permettant des débits d'écoulement adaptés au réseau récepteur. Ces éléments paysagers seront articulés avec un espace récréatif arboré et un petit parc de stationnement public pouvant être mutualisé avec les futurs logements, desservis par le chemin de Perroud requalifié.
  - Des jardins partagés seront aménagés au nord du site en articulation avec le futur chemin piéton reliant le centre-village et les espaces fonctionnels de desserte et de service des éventuelles nouvelles constructions.
  - Prendre en compte les contraintes du site relatives aux risques de ruissellement torrentiel et de glissement de terrain.
  - Maintenir la végétation en place et la ripisylve du ruisseau existant.

- **Envisager différents mode d'accès à ce secteur de développement, appropriés à la configuration du relief**
  - En l'absence d'un relevé topographique précis, la présente OAP propose à titre optionnel une desserte du site suivant plusieurs accès potentiels permettant le développement de l'urbanisation, ceux-ci pouvant évoluer en fonction des choix urbains retenus par les concepteurs et les possibilités techniques qui seront approfondies, permettant le cas échéant une insertion optimum dans le site d'une nouvelle voirie de desserte reliant le chemin de Pré Bousson au Chemin de Pré Perroud. Actuellement le site est accessible, en sa partie haute, à partir du chemin de Pré Perroud depuis le chemin de Pré Bousson.
  - Un chemin de promenade traversant le site devra permettre à terme une liaison piétonne jusqu'au centre-village ; une première tranche devra être réalisée en valorisant le chemin forestier existant allant jusqu'au réservoir d'eau de la commune.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATIONS

ENVIRONNEMENT ET ELEMENTS NATURELS

- PERIMETRE DE L'OAP
- POINT DE VUE OUVERT A PRESERVER
- TRAME VÉGÉTALE
- RUISSEAU EXISTANT A VALORISER
- LISIERE A TRAITER

CONNEXIONS ET MAILLAGE RESEAUX

- CHEMINEMENT PIETON A CREER OU A VALORISER
- PRINCIPE D'ACCES VEHICULES
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT

ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER A CREER
- JARDINS PARTAGES A CREER

STATIONNEMENT

- AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGER A CREER

IMPLANTATION DU BATI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES DANS LA PENTE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ARRET DE TRANSPORT EN COMMUN (Les Guichards)

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Dispositions réglementaires	Précisions concernant le site
Plan de zonage	UD2m
Plan des risques naturels	Oui
Plan des risques anthropiques	Non
Plan de prévention des pollutions (OAP air, captages)	Non
Plan des fuseaux d'intensification	Non
Plan des formes urbaines (hauteurs)	Non
Plan des formes urbaines (implantations et emprises)	Non
Atlas de la mixité sociale	Non
Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	Non
Atlas stationnement	Dispositions générales (absence de secteur)
Plan des patrimoines bâtis, paysager et écologique	Non
Plan de l'OAP paysage et biodiversité	Carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » / Ambiance « Montagne pastorale »
Atlas des emplacements réservés	Oui