

Saint Egreve La Biolle Sud

Fiche de lot

Fiche de lot

Situation du lot

1// SITUATION DU LOT

Le lot d'une surface de 3139 m² se situe au 2 de la rue de la Biolle, au sein de la ZA de la Biolle à Saint-Egrève, au Nord Ouest de Grenoble. La rue et la ZA doivent leur nom au ruisseau éponyme qui la borde et la traverse. Le site est inséré dans un continuum de ZAE, aux vocations multiples, dans la branche Nord-Ouest, qui s'étend de Saint-Martin-le-Vinoux au Fontanil. Le secteur de la ZA de la Biolle est dédié aux activités productives et artisanales.

«Fortement morcelé par ses vocations variées cet axe se caractérise par une **faible cohérence d'ensemble**, dont l'amélioration de la lisibilité constitue un réel enjeu, tout comme l'accessibilité routière et la qualité paysagère» (extrait du SDEE, Schéma Directeur des Espaces Economiques de la Métropole)

Le site est desservi par une voie d'accès mutualisée avec « Point P » au Nord et connectée à la rue de la Biolle, à l'Ouest de la parcelle. La parcelle est bordée par les voies ferrées et la station de Gare de St Egreve à l'Est, et une aire de gens du voyage au sud.

Jusqu'alors, le site a surtout été pensé pour la desserte des activités économiques par les véhicules. Le ruisseau de la Biolle est canalisé et peu mis en valeur, la place des modes actifs limitée.



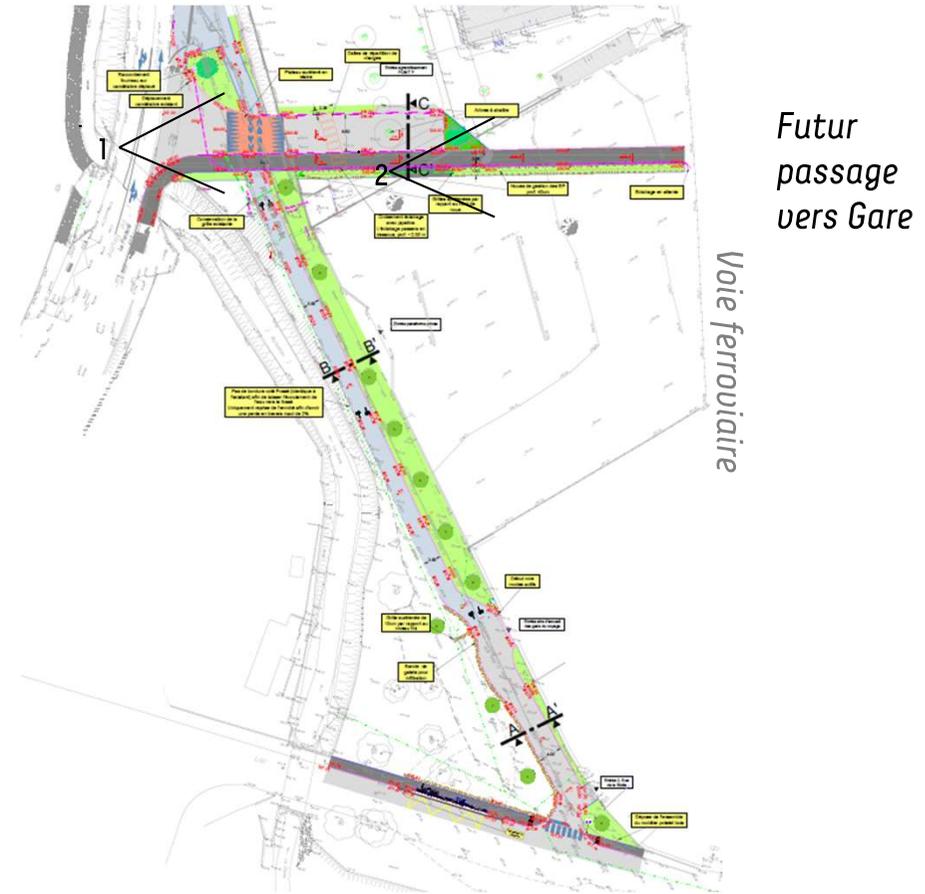
Fiche de lot

Situation du lot

La mutation de la zone d'activités est engagée. Un projet d'espace public visant à apaiser et rééquilibrer le partage modal sur les voiries, désenclaver la zone, la connecter à la gare et améliorer le cadre urbain et paysager a été mené :

- Le tronçon sud de la Rue de la Biolle est fermé à la circulation routière, entièrement apaisé avec une voie cyclable et végétalisée. Une station chronovélo a été réalisée à l'angle avec l'avenue de l'île Brune.
- Sur le reste de la rue de la Biolle, le confortement de la bidirectionnelle cyclable a été réalisé.
- Un cheminement piéton/cycle d'accès direct à la gare de Saint Egrève borde la limite Nord de la parcelle. Il est accompagnée d'une noue paysagère. Il est actuellement sans issue dans l'attente d'un aménagement d'accès aux quais par la SNCF.

La valorisation du ruisseau de la Biolle par la création d'un espace vert de proximité sur ses abords est également projeté par la commune de St Egreve.



Terre plein végétalisée bordant le site



chronovélo & station chronovélo



Cheminement d'accès à la passerelle ferroviaire



Accès commun au lot et à l'extension point P

Fiche de lot

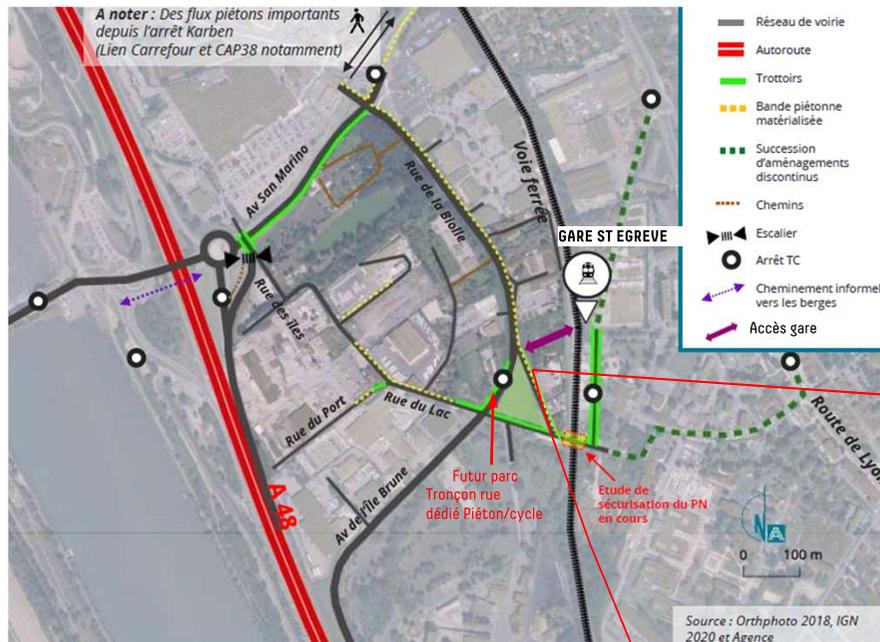
Situation du lot

A plus long terme, le développement du projet d'éco-quartier gare et l'arrivée du RER métropolitain doivent engager la mutation du secteur vers des programmes plus urbains.

Le projet doit tenir compte de la forte visibilité du futur bâtiment dans ce contexte d'évolution du secteur vers un caractère plus urbain. La prise en compte de ces enjeux se traduira notamment dans son traitement architectural et paysager.



La réalisation du RER métropolitain donne lieu à une servitude de localisation (SL) pour la création de la 3ème et de la 4ème voie SNCF entre Grenoble et Moirans qui impacte la parcelle.



Fiche de lot

Situation du lot

Les zones d'activité Porte des Alpes et Vence Ecoparc, situées au Nord et au Sud de la ZA de la Biolle, bénéficient d'aménagements particulièrement qualitatifs. Le projet s'inspirera de cet environnement économique à forte valeur architecturale et paysagère, et assurera des **aménagements paysagers soignés**, qui s'intègrent dans une **cohérence d'ensemble** avec les **zones d'activité économiques voisines**.

O6- Bassins et fossés d'aspect naturel



Fond de ruisseau planté et abords aménagés de bosquet d'arbre - Référence extérieure au territoire "Isère aval" - ZA Les Ruires - Eybens

O7- Dispositifs végétaux permettant de marquer la limites séparatives sans clôture



Vence Eco-parc - Saint-Egrève

O9- Cohérence des clôtures



Vence Eco-parc - Saint-Egrève

O10 - Stationnements accompagnés de végétal



Saint-Egrève

O11- Formes bâties simples mais non linéaires



Saint-Egrève

Fiche de lot

Orientations paysagères

2// ORIENTATIONS PAYSAGERES

Le projet s'insère dans un paysage assez horizontal, où les massifs du Vercors et de la Chartreuse (Néron) prédominent au loin.

Malgré un environnement actuellement routier, une reconquête du paysage est en cours (ruisseau de la Biolle). Les parcs urbains à proximité (Vicat et l'étang de Crétinon) ainsi que la qualité des ZAE voisines mentionnées précédemment invitent à poursuivre cette qualité paysagère.

Le projet tiendra compte de la requalification du sud de la Rue de la Biolle en rue apaisée et végétalisée.

Il pourra proposer des façades Est et Ouest structurantes pour l'espace urbain au regard :

- Du vis-à-vis avec la Gare à l'Est,
- De la mitoyenneté avec la rue de la Biolle à l'Ouest.



Zoom sur les sites 1, 2 et 3

-  Périmètre des sites de projets
-  Emplacement réservé modifié
-  Ruisseau de la Biolle à réaménager
-  Canal à revaloriser
-  Front bâti qualitatif à construire
-  Espace de stationnement à qualifier avec de la végétation
-  Espace de stockage à masquer qualitativement
-  Végétation à développer (basse, arbustive, haute tige)
-  Espace vert à reconstituer
-  Voirie à apaiser pour faciliter les modes actifs
-  Cheminement pour mode actif à requalifier
-  Front bâti ou végétalisé à qualifier côté voies SNCF
-  Bâtiment résidentiel mutable

Fiche de lot

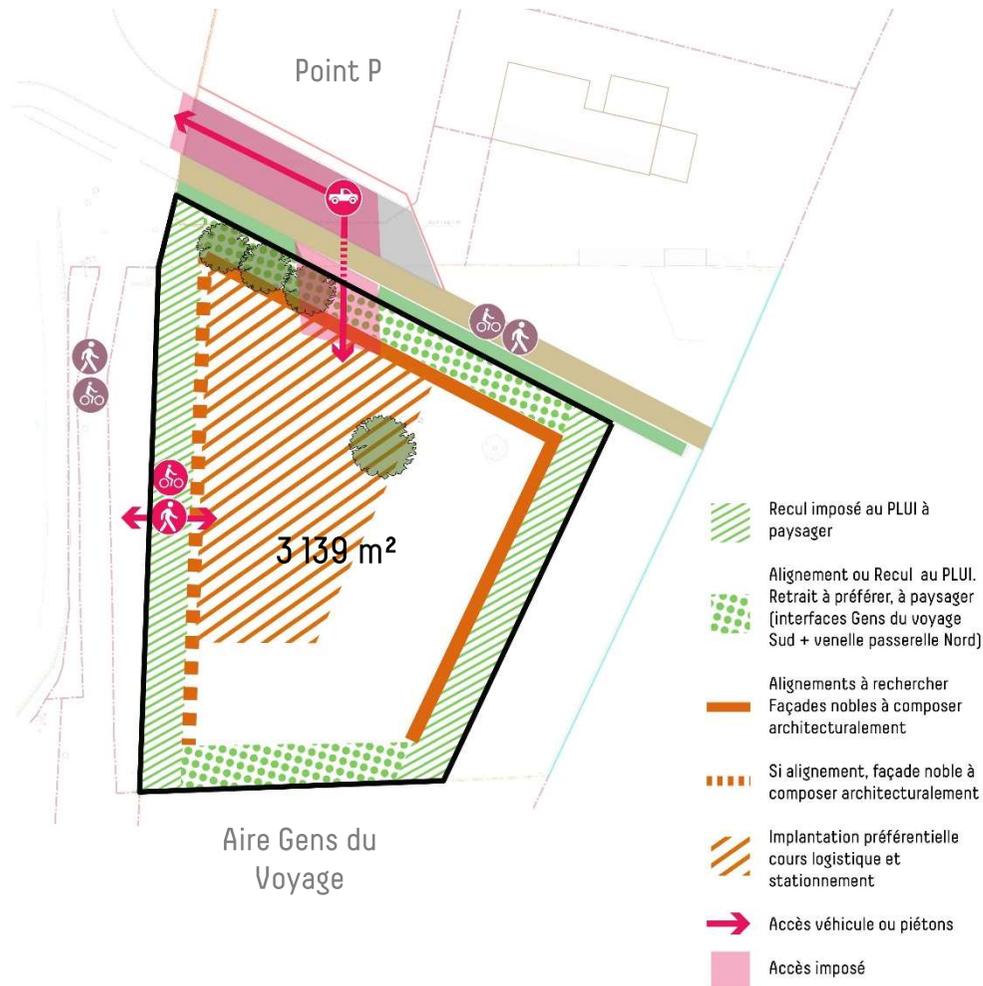
Orientations paysagères



Fiche de lot

Implantation des constructions

3// IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Principes d'implantation

Une implantation et un traitement architectural qui participent à l'urbanité du secteur

Le parti pris d'implantation pourra proposer :

- une transparence visuelle sur le massif de la Chartreuse à L'Est et le Vercors à l'Ouest en privilégiant une implantation des bâtiments au Nord (adressage sur la venelle vers la passerelle) et/ou au Sud.
- de tenir la parcelle avec une implantation bâtie en bordure Est (façade Gare) ou Ouest (rue de la Biolle) ainsi qu'un alignement au Nord, participant à un adressage sur les façades plus « urbaines » du site. A noter la présence d'un talus important à l'Est du site (voies ferroviaires). Il peut permettre d'y adosser un bâtiment et de valoriser l'émergence sur la gare de la partie des locaux à usage de bureaux.

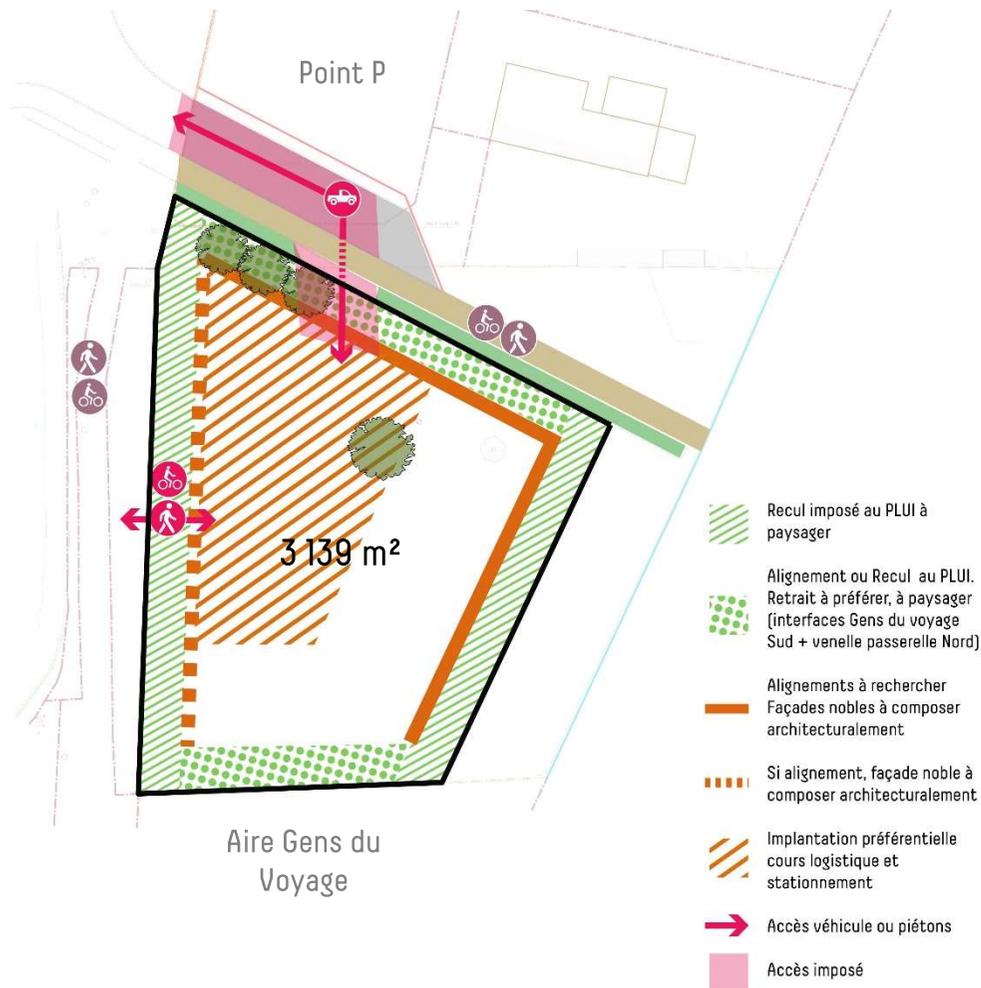
Les façades Nord, Ouest et Est seront particulièrement soignées, au regard du triple adressage du bâtiment

Des interfaces végétales à paysager et soigner

- Les retraits opérés (PLUI ou ER) devront donner lieu à un travail paysager des espaces non bâtis, intégrés dans un projet paysager global. Ce projet paysager prendra en compte la nécessité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Un soin est également à apporter vis-à-vis de la mitoyenneté avec l'aire des Gens du Voyage située au Sud de la parcelle.

Fiche de lot

Implantation des constructions



Principes d'implantation

Il est plus intéressant écologiquement de préserver les arbres existants, même chétifs, que d'en planter de nouveaux plus chétifs et fragiles. Le projet cherchera autant que possible à s'implanter de manière à les préserver.

Un bâtiment compacte et une cours logistique...

L'accès à la parcelle sera unique et se fera par la voirie mutualisée avec le bâtiment de la parcelle au Nord « Point P »

Le cas échéant, la cour logistique sera vraisemblablement située au cœur de site. Elle pourra être mutualisée avec le stationnement afin de réduire l'impact de la voirie et l'imperméabilisation du site.

Le travail paysager en bordure du site visera à rendre les espaces de stationnement et logistiques moins perceptibles depuis les abords du site (rue de la Biolle, Gare). La cour et le stationnement eux même feront l'objet d'un projet paysager et de plantations compatibles avec l'activité logistique potentielle (girations).

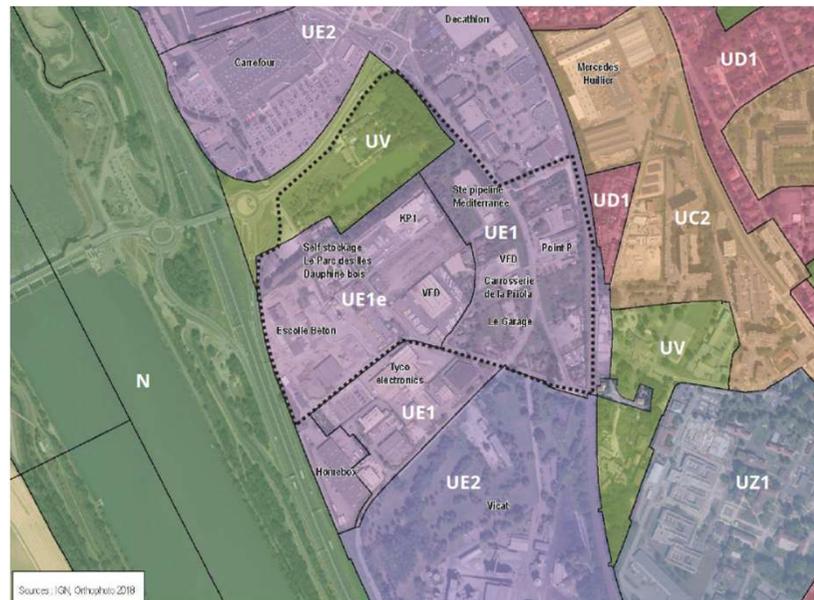
Fiche de lot

Implantation des constructions

Le secteur comporte 2 zonages au PLUi :

- **UV** : parc urbain autour du site Vicat et du quartier de la gare
- **UE1** : zone économique dédiée aux activités productives et artisanales. En **UE1e**, seuls les entrepôts et commerce de gros sont autorisés

Le lot se situe en zone UE1



Rappel du règlement de la zone UE1 du PLUi :

> *Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* : « Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l’alignement ou la limite de fait.»

> *Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* : « Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (...) Lorsque l’unité foncière où s’implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.»

> *Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* : « L’implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Des distances entre constructions principales peuvent être imposées pour permettre l’accès des services de sécurité. »

> *Article 4.4 – Emprise au sol des constructions* : « L’emprise au sol maximum n’est pas réglementée. »

> *Article 4.6 – Hauteur des constructions* : « La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 m (...) Lorsque l’unité foncière où s’implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la hauteur de la construction nouvelle est limitée à 12 m dans une bande de 15 m de large à compter de la limite. »

Se rapporter au PLUi ainsi qu’à l’OAP paysage et biodiversité



Fiche de lot

Implantation des constructions

Recommandations complémentaires :

Une densification de l'occupation du tènement est à rechercher via la verticalisation des constructions

Relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le projet prendra en compte les trois façades structurantes de la parcelle. Elles induisent un triple adressage du lot et participent à sa forte visibilité depuis l'espace public. Ces façades requièrent une attention forte sur la qualification du projet, tant architectural que paysager :

- sur les voies SNCF et la Gare de Saint Egrève : un effet « vitrine » du bâtiment perçu depuis le train ou les quais. Un effet cinétique pourra être recherché.
- sur la voie piéton/cycle située entre les deux parcelles, connectant le secteur de la Biolle à la Gare : le projet viendra participer à structurer cette venelle en apportant une façade architecturale adressée sur celle-ci. Par ailleurs le projet pourra proposer une placette qui articule le projet avec la venelle.
- sur la rue de la Biolle apaisée et bordée d'espaces verts : une façade qualifiée et son accompagnement paysager participeront à animer et apporter de la qualité à la rue.

Relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation veillera à proposer une organisation urbaine limitant la consommation d'espace et participant à structurer et qualifier ce secteur. Les principes d'aménagement devront favoriser un caractère homogène, structuré et dense du bâti tout en permettant une ouverture sur l'environnement.



Fiche de lot

Volumétrie générale

4// VOLUMETRIE GENERALE

Principes volumétriques

Rappel du règlement de la zone UEI du PLUI :

> *Article 5.1 – Insertion des constructions dans leur environnement*

«L’implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.»

Recommandations complémentaires :

Relative à l’insertion des constructions dans leur environnement

Ce secteur de la ZAE de la Biolle est peu construit ou de manière peu qualitative actuellement. En outre, au regard de sa proximité avec la gare le bâtiment objet du présent projet devra « donner le ton » en apportant de la qualité architecturale et paysagère au secteur :

- Une volumétrie en accord avec le site dans lequel elle s’insère permet de réduire l’impact des bâtiments.
- Les volumes devront exprimer l’articulation des différents éléments du programme (ateliers, bureaux) tout en constituant une composition homogène mais qualifiée (composée architecturale) dans le traitement des toitures et de l’ensemble des façades. Il est recommandé de proscrire toute forme décorative superflue, sans que cela n’empêche de doter l’édifice d’une certaine identité (voir références)

- Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, les volumes bâtis et leurs formes devront contribuer à la qualité globale de la zone d’activités.

Fiche de lot

Matériaux et architecture

5// MATERIAUX ET ARCHITECTURE

Rappel du règlement de la zone UEI du PLUI :

Article 5.2 – *Caractéristiques architecturales des façades et toitures :*

« Il est rappelé que tous les projets doivent être conçus en compatibilité avec les orientations des OAP Paysage et biodiversité, Risques et résilience et Qualité de l'air. »

5.1 Traitement des façades

Recommandations relatives aux caractéristiques architecturales des façades

La relation entre les bâtiments et l'espace public traduit l'image que l'entreprise souhaite refléter. Les façades perçues depuis l'espace public sont l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise : elles doivent être traitées avec la plus grande attention.

Or, les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux ont une typologie architecturale propre qui se caractérise par de larges dimensions. Ces formes architecturales imposantes répondant à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques sont souvent mal perçues et peuvent souffrir d'une image négative, de par la monotonie et standardisation des bâtiments.

Le traitement architectural soigné des bâtiments participe à la construction d'un paysage commun qualitatif, attractif et valorisant. La conception architecturale constitue un enjeu d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activités et le paysage dans lequel le bâtiment s'inscrit.



Fiche de lot

Matériaux et architecture

Il faut considérer que l'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. Les façades avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement.

La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

La composition d'ensemble des façades et volumétries veillera à palier l'effet de monotonie pouvant être induit par le développement de long linéaires : intégrer un rythme séquencé en volumétrie ou en parement de façade, réaliser un travail fin sur les soubassements, les ouvertures, les contrastes de matériaux, le calepinage, réflexion sur le végétal qui l'accompagne, l'ambiance nocturne, jeu avec la cinétique (paysage traversé en voiture, en train), ...

En cas de façade donnant à l'Est, cette dernière pourra présenter un travail volumétrique particulier pour réduire la nuisance du passage du train sur l'environnement proche.



Fiche de lot

Matériaux et architecture

Les dispositifs connexes au bâtiment (abris, appareils et gaines techniques notamment d'extraction et de climatisation...) quelle que soit leur localisation, seront au maximum intégrés au volume général du bâtiment à l'aide, si nécessaire de la réalisation d'édicules ou couvertures spéciaux. Ceci est valable également dans le cadre d'une réalisation postérieure à celle du bâtiment.

Il en va de même des auvents et abris divers, techniques ou non qui devront être conçu en harmonie avec le bâtiment existant.



Fiche de lot

Matériaux et architecture

5.2 Traitement des toitures

Rappel du règlement de la zone UE1 du PLUI :

Article 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures :

«Les toitures terrasses des bâtiments (...) doivent être aménagées pour recevoir des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.»

Recommandations complémentaires :

Relative aux caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures doivent être considérées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement architectural.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions larges des bâtiments d'activités. Les toitures terrasses étanchées ou à très faible pente (inférieur à 15%) qui tendent à réduire l'impact sur le paysage seront privilégiées. Les couvertures à faible pente étanchées ou non, devront, soit participer à l'architecture du bâtiment, soit si ce n'est pas le cas être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis l'espace public.

En revanche, les volumes accueillant les espaces à usage tertiaire (bureaux, salle de réunion, etc) , pourront comporter des toitures en pentes (mono ou doubles pentes) afin de rythmer qualitativement le bâtiment et apporter une image plus urbaine à l'ensemble.



Prise en compte des Modifications 2 et 3 du PLUI

A noter qu'il est prévu, dans le cadre de la modification n°3 du PLUI (échéance d'application 2025), d'imposer, pour toutes les toitures terrasses, 100% de la surface couverte avec ENR et/ou végétalisée (hors terrasses accessibles et surface utilisée pour des besoins techniques, de conception ou encore d'accès)

Fiche de lot

Matériaux et architecture

5.2 Traitement des toitures

Recommandations complémentaires :

Si les éléments techniques de toitures ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).



Fiche de lot

Matériaux et architecture

5.3 Matériaux et couleurs

Rappel du règlement de la zone UEI du PLUI :

> Article 5.2 Aspect des matériaux

« Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi.»

Recommandations complémentaires :

Relative aux matériaux et couleurs

Le choix des matériaux et des couleurs des constructions est laissé relativement libre par le PLUI. Afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, les couleurs sombres seront évitées. La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion paysagère. Cela ne doit toutefois pas exonérer le concepteur d'un travail de composition de la façade et d'une réflexion attentive aux matériaux choisis.

Le principe général est de participer à la valorisation du caractère végétal du secteur et de lui conférer davantage d'urbanité. Cela doit se refléter dans l'architecture, et notamment dans le choix des matériaux.

On privilégiera l'emploi de matériaux « naturels » et qualitatifs : bois, bois brûlé, végétal en toiture ou en façade (grilles), ou le traitement brut de matériaux maçonnés : béton, brique ..., aluminium, verre,...



ZA Pont Rompu - Tourcoing



Ecchobloc
floirac



Hotel des artisans de Croix Besnard
Vaux le Penil



Cité artisanale de Valbonne

Fiche de lot

Matériaux et architecture

Il est recommandé de :

> Privilégier les couleurs sobres, mais non sombres, naturelles (les logos commerciaux ne sont pas concernés par cette règle). Les couleurs choisies ou les volumétries peuvent toutefois refléter l'identité de l'entreprise ou intégrer l'enseigne du bâtiment de manière qualitative (référence Isermat)

> Proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.

> Limiter le nombre de matériaux sans pour autant proposer un traitement monotone

> Privilégier un traitement homogène des façades, mais non monotone. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante, auvent...

> Un travail sur le calepinage de matériaux et la composition de la façade permettra de casser l'effet « monobloc » du bâtiment artisanal.

Il en va de même des auvents et abris divers, techniques ou non qui devront être conçus en harmonie avec le bâtiment existant.

> Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise :

- Façades maçonnées : bétons ou enduits lisses peu texturés ;
 - Façades en bardage : bois brut (non lasuré, non verni, non peint), métal (bac acier, plaques aciers, tôles perforées), polycarbonate ; un jeu avec le bardage plus ou moins dense peut aussi être très qualitatif.
 - Façades vitrées : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié.
- > Le choix des matériaux de toiture dépendra des objectifs en termes d'isolation du bâtiment, et pourra s'orienter sur une toiture végétalisée de type Sédum.



Variations de bardages métalliques à
Europarc – O-S architectes © Takujj
Shimmura



Pole entrepreneurial Saint Clair de la
Tour
Socle en terre coulé , étage ossature
bois

Fiche de lot

Matériaux et architecture

Préserver une unité architecturale d'ensemble tout en rendant lisible la mixité programmatique

Des matériaux et des formes adaptées aux types d'occupation des locaux permettront de bien identifier les différents types d'activités qui s'y dérouleront.

Le projet ne devra pas donner l'impression d'une juxtaposition de programmes mais devra, au contraire, offrir une unité architecturale d'ensemble, dans un souci de cohérence entre composition architecturale et appréhension de l'organisation spatiale des activités selon leur nature. Il ne devra toutefois pas donner l'impression d'une masse compacte.

Il s'agira de donner à lire la superposition de programmes en jouant entre légèreté et massivité, clair et obscur, transparence et opacité, vide et plein, registres haut et bas des façades ...

Silva – Eysines – Duncan Lewis scape architecture



Massy Europe - Urban Valley – Tolila gilliland © Takuji Shimmura



Massy Europe - Urban Valley – OS architectes © Takuji Shimmura



Ecopole – Velines – Duncan Lewis scape architecture



Fiche de lot

Matériaux et architecture

5.4 Enseignes

La qualité et l'implantation des enseignes devront respecter les règles générales du RLPI.

Recommandations complémentaires :

De plus, il est souhaité pour la bonne insertion architecturale de la construction dans le secteur :

> De proscrire la publicité (panneaux) en dehors des clôtures et murs techniques d'entrée de site et des façades de la construction.

Toute implantation en superstructure est proscrite, de même que l'utilisation d'éclairage du type faisceau laser ou faisceau directionnel. Seules les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont préconisées sur les façades et clôtures ou murs d'entrée. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause l'insertion douce du projet dans son environnement, et la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale et de figurer sur les plans des façades au PC. Elles peuvent participer à créer une identité visuelle du site et une cohérence d'ensemble.

> De rendre l'enseigne principale en façade perceptible depuis l'espace public. Par ailleurs, les petites enseignes d'entrée de site (sur la venelle) pourront être placées sur la clôture ou le mur technique à condition de ne pas dépasser la hauteur de ces derniers.



Fiche de lot

Desserte et accessibilité

6 - DESSERTE ET ACCESSIBILITE

6.1 Desserte du lot

Le lot aura un accès unique véhicules motorisés depuis la voirie nord (elle-même reliée directement à la rue de la Biolle). Un second accès piéton pourra être créé sur la rue de la Biolle, par exemple, afin de créer un accès vers les espaces verts bordant la Biolle.

6.2 Stationnements véhicules

Rappel du règlement de la zone UEI du PLUI :

> Article 7.1 – Stationnement des véhicules motorisés

« Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 2,3 m de large et 5 m de long.(...) Lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur.»

« Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou être regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.»

Prise en compte des Modifications 2 et 3 du PLUI

La modification n°3 du PLUI prévoyant 100% des places de stationnement perméables, le projet pourra intégrer avance cet impératif par anticipation





Fiche de lot

Desserte et accessibilité

Nombre de places de stationnement

Le secteur se situe en Secteur S2 (Coeur Métropolitain) c'est-à-dire à moins de 500m de transports collectifs (gare + tram)

- Nombre de places à réaliser pour l'activité productive : en fonction des besoins
- Nombre de places à réaliser pour les bureaux : 1 place pour 50 m²

6.3 Stationnements cycles

> Article 7.2 - Stationnement cycles

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

- Nombre de places à réaliser : en fonction des besoins.

Recommandations complémentaires :

1 place minimum pour 100m² de Surface de Plancher

Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

7// Espaces extérieurs et ambiance paysagère

7.1 Espaces extérieurs

Rappel des règles communes du PLUI :

> Article 6.2 : Surfaces végétalisées ou perméables

« Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.»

« Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre de haute tige, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre »

Rappel du règlement de la zone UE1 du PLUI :

> Article 6.2 : Surfaces végétalisées ou perméables

« Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traités en espaces de pleine terre.»

Prise en compte des Modifications 2 et 3 du PLUI

La modification n°3 à venir du PLUI prévoit l'exigence d'1 arbre de petit développement pour 50m² et/ou 1 arbre de grand développement pour 80m² de pleine terre

Recommandations complémentaires :

L'utilisation de l'espace de la parcelle n'est pas contrainte, sous réserve du respect des règles générales du PLUI. Toutefois, il est souhaité pour la bonne insertion dans le secteur de :

> Mutualiser dans un même espace la cour de service, les accès poids-lourds dans le bâtiment, et les espaces de stationnement. En effet, dimensionner la taille des espaces de circulation, de stationnement, et de stockage au plus près des

usages revêt un intérêt économique, logistique et écologique. Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.

> Privilégier l'implantation de la cour de service, des espaces de circulation, de stockage et de stationnement de façon à ce qu'ils ne soient pas trop perceptibles depuis l'espace public. En effet, les espaces techniques (stockage, stationnements, benne à ordures...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles depuis l'espace public, en les masquant, notamment à l'aide de végétal, participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.

> Porter attention aux aménagements prévus sur les parcelles limitrophes, notamment aux voies cyclables et piétonnes situées au Nord et à l'Ouest du terrain. Un traitement paysager particulier sur la limite concernée est préconisé pour accompagner la végétalisation de la voie qui comportera déjà une noue.

> Les zones de stockages et/ou de traitement des déchets feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus soignée possible : clôture qualitative cohérente avec le parti pris architectural ou les autres clôtures, haie, plantes grimpantes sur une enveloppe extérieur ...

Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

7.2 Gestion des eaux pluviales

Rappel des règles communes du PLUI :

> Article 9.4 : Utilisation du réseau d'eaux pluviales

« Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration, sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques. Dans tous les cas, les 15 premiers millimètres doivent être systématiquement absorbés sur la parcelle.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (noue, puits perdus etc.). Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.»

Recommandations complémentaires :

Autour des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau en surface et dans les parties superficielles du sol. Il s'agira de limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie :

- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces imperméabilisées,

- Favoriser, selon les besoins, un revêtement poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Différentes techniques alternatives au « tout tuyau » seront combinées : modules alvéolaires, noue ou bassin paysager, tranchée d'infiltration en galets...

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le projet tiendront compte des contraintes du site (nature du sol, perméabilité, profondeur de la nappe phréatique...) et s'inséreront dans l'aménagement paysager dont ils feront partie intégrante (Espaces verts, structure de chaussée...). Une noue large en bordure de site comme sur l'exemple ci-dessous sera particulièrement adaptée, elle peut permettre de s'affranchir de clôtures et vient agrémenter la voie cyclable attenante.





Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

7.3 - Qualité paysagère

La parcelle accueillant le projet est concernée par plusieurs retraits (PLUI, ER) ou mitoyennetés qui impliquent un traitement paysager des abords :

- Au Nord, le projet est bordé par la venelle piétons cycles connectant la rue de la Biolle à la gare
- A l'Est la façade du projet donne sur les voies ferroviaires et la gare de Saint Egrève
- A l'Ouest, la rue de la Biolle, en partie apaisée et accueillant, à terme, un espace public paysagé mettant en valeur le ruisseau (Biolle) enjoint également à proposer une façade qualitative et qualifiée tant du point de vue architectural que paysager.

Afin d'harmoniser et de créer une certaine unité de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle et de compléter les dispositifs tels que les clôtures et les alignements, il est préconisé:

- La réalisation d'une banquette végétale d'un minimum de 3m de large en plantes couvrantes et arbustives le long des limites Est, Ouest et Nord
- Sur les limites Nord et Ouest : plantation d'arbres dans l'espace de ces banquettes végétales, afin de constituer le long des voies des bosquets et voûtes arborées dont l'espacement doit être aléatoire. La diversité des essences utilisées, permettra de rompre avec les codes d'alignement urbain et deviendra un jalonnement plutôt qu'une ligne continue.
- La plantation d'arbres sur la façade Est sera à définir selon l'implantation du projet et les éventuelles prescriptions données par la SNCF, en raison de la proximité avec les voies ferroviaires

En façade sur rue, la banquette végétale contribue à la qualité de l'espace public. En limite des fonds de parcelles et entre parcelles, les bandes végétales permettent de maintenir une présence végétale minimale.

7.4 Intégration d'une diversité végétale

La création d'une diversité végétale s'appuyant sur une diversité d'essence locale est à rechercher.

Pour les haies taillées, l'emploi à 80% d'essences caduques ou marcescentes est demandée. Pour les haies en port libre, il est préconiser d'utiliser un mélange caduc/persistant. Toute haie monospécifique est à proscrire.

Il est recommandé que tous les arbres et cépées soient accompagnés de tuteurs (tripodes pour les tiges et monopodes pour les cépées) et qu'un canisse vienne en protection des troncs des arbres tiges et un grillage à mouton en pied des baliveaux et autres arbrisseaux pour les protéger des rongeurs.

Pour les bandes arborées, en particulier celles situées en bord de voirie, il est préconisé la plantation de couvre-sols tels que : Hedera helix (Lierre), Rubus 'Emerald carpet' (Ronce rampante), Lonicera japonica 'Halliana' (Chevrefeuille), Rosiers rampants, ...

Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

6.5 Traitement des limites

Rappel des règles communes du PLUI :

> 5.3. Caractéristiques des clôtures

« Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras...).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP Risques et résilience et Paysage et biodiversité. Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers...)

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.»



Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

7.5 Traitement des limites

Recommandations complémentaires :

Il n'y a pas d'obligations de clore la parcelle. Un aménagement végétal large, une noue, peuvent remplir ce rôle.

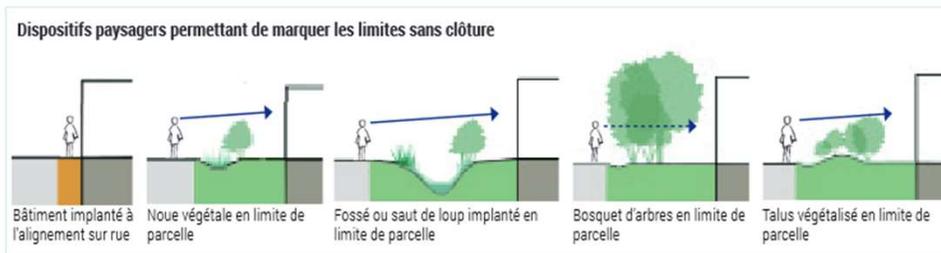
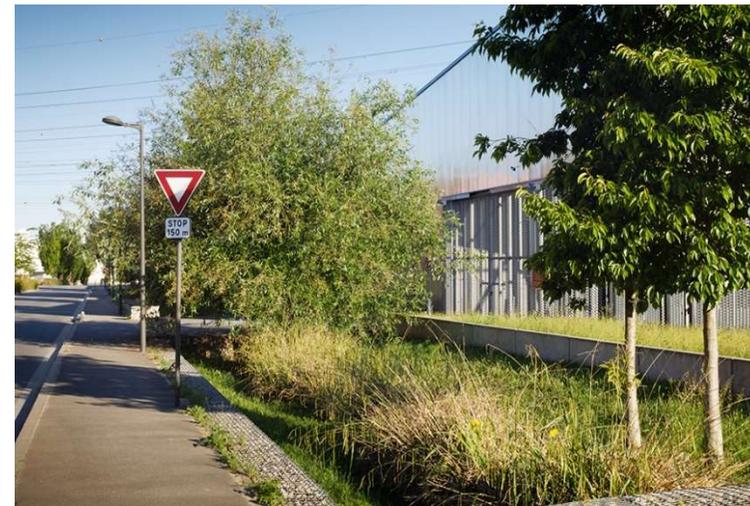
Si le choix d'une clôture est cependant fait, il est recommandé d'accompagner les clôtures avec du végétal composé d'essences locales. La hauteur sera idéalement limitée à 1m20 (sauf besoin de sécurité renforcée).

La clôture de la parcelle doit être adaptée aux usages et aux besoins de sécurisation des espaces extérieurs du projet

Les murs pleins, créant des obstacles à la faune sont interdits.

Il est recommandé d'utiliser des dispositifs en treillis soudé de teinte sombre accompagnés d'une haie taillée arbustive caduque ou semi-persistante ou de plantes grimpantes.

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il est recommandé de privilégier un portail coulissant sur rails. En effet, l'absence de débattement permet une meilleure utilisation de la parcelle. Le portail sera de la même couleur que la clôture, de préférence plutôt bas (inférieur 1,80 m).



Fiche de lot

Espaces extérieurs & Ambiance paysagère

7.6 Accueillir la biodiversité

L'intégration d'aménagements dédiée à l'avifaune et faune entomologique sera à étudier :

- Nichoirs à oiseaux
- Refuge pour chauve souris dans les arbres
- Ruches
- Nids à insectes

Ils ont pour but de proposer des espaces de repos et de nidifications aux prédateurs naturels aux moustiques tigres (chauve souris, hirondelles,...) qui représentent une nuisance de plus en plus importante dans le bassin grenoblois.

Ces dispositifs peuvent être intégrées dans le traitement des limites sous forme de jalons ou disséminés aux travers des espaces verts. Ils devront faire alors partie d'une même gamme esthétique pour apporter de la cohérence et des points de repère dans l'espace.

Ils peuvent également être intégré au bâtiment. Par exemple, en cas de pose de bardage, celui-ci devra comprendre des espaces afin de permettre un accès pour les chiroptères. La possibilité de mise en place de nichoirs à chiroptères ou avifaune intégrés dans les murs pourra être étudiée.





Fiche de lot

Gestion de l'énergie & Qualité environnementale

8.1 Respect de la biodiversité existante

Habitats d'espèces à préserver

Aucun dépôt, circulation d'engins ou encore dégradation ne devra être opérée sur les arbres isolés, et boisements préservés et en dehors des limites strictes de l'aménagement. Pour cela, avant le début des travaux, les emprises du chantier seront strictement délimitées afin d'éviter tout défrichement intempestif, dégradation de milieux par des pénétrations d'engins ou une installation de chantier hors de l'emprise, et ceci en particulier au droit des espaces naturels périphériques.

Adaptation du calendrier des travaux

Afin de préserver la faune locale, les périodes de travaux suivantes doivent être respectées :

La coupe des arbres isolés doit être réalisée entre fin août et début mars.

La coupe des boisements doit être réalisée entre fin août et fin octobre.

Le débroussaillage et le terrassement des sols dans les milieux semi-ouverts (fruticée, parcs et jardins) devront être réalisés de début avril à fin septembre, hors secteurs infestés d'invasives (buddleia) où une intervention en février/mars pour le fauchage du buddleia peut être envisagée sous réserve de vérification d'absence d'espèces protégées par un écologue et de contrôle de la mise en oeuvre par un écologue. Dans le cas de présence d'espèce, les travaux devront être repoussés à la période favorable suivante.



Fiche de lot

Gestion de l'énergie & Qualité environnementale

8.2 Performance énergétique des futures constructions

Rappel des règles communes du PLUI :

> *Article 10* : « Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 20% par rapport à cette réglementation, en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep). La bonification de Cep liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul.

Les auteurs des projets doivent démontrer qu'ils intègrent les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

- Production d'énergies renouvelables

Toute nouvelle construction soumise à la réglementation thermique dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur :

- au minimum 20 kWhEF / m² d'emprise au sol / an pour les immeubles à vocation dominante d'habitat et les équipements publics ;

- au minimum 40 kWhEF / m² d'emprise au sol / an pour les immeubles commerciaux et de bureaux.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Recommandations complémentaires : prise en compte des Modifications 2 et 3 du PLUI

La Métropole a engagé la modification n°2 de son PLUi avec une enquête publique qui s'est achevée le 9 février 2024 (mise en application 2024). Parallèlement, la modification n°3 est déjà engagée (objectif de mise en application 2025)

Production d'énergie renouvelable :

- Modification n°2 : l'exigence de production est élargie à toutes les constructions (pas seulement celles soumises à réglementation thermique ou énergétique)
- Modification 3 : 100 % de la surface des toitures terrasses couverte par de la production EnR et/ou végétalisée

RE2020- exigences relatives à l'Ic Construction (Impact carbone de l'ensemble des composants du bâtiment + chantier) :

- Modification n°2 : intégration de la RE2020 sans exigence supplémentaire pour les projets hormis ceux en secteurs de performance énergétique « SPE » (Presqu'île et Flaubert, à Grenoble) pour lesquels une anticipation des valeurs seuils de l'Ic Construction 2025 est exigée
- Modification n°3 : Anticipation des valeurs seuils Ic Construction de 2028 pour tous les projets et des seuils 2023i pour les projets en SPE

Fiche de lot

Gestion de l'énergie & Qualité environnementale

8.3 Prise en compte du risque inondation

Contexte réglementaire - Éléments du PLUi

Pour la bonne prise en compte des risques naturels sur le lot, il convient de consulter a minima les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole (PLUi) qui a été approuvé par le Conseil Métropolitain le 20 décembre 2019 :

- Règlement écrit - T1.2 Règlement des risques (notamment parties 1 et 2) :

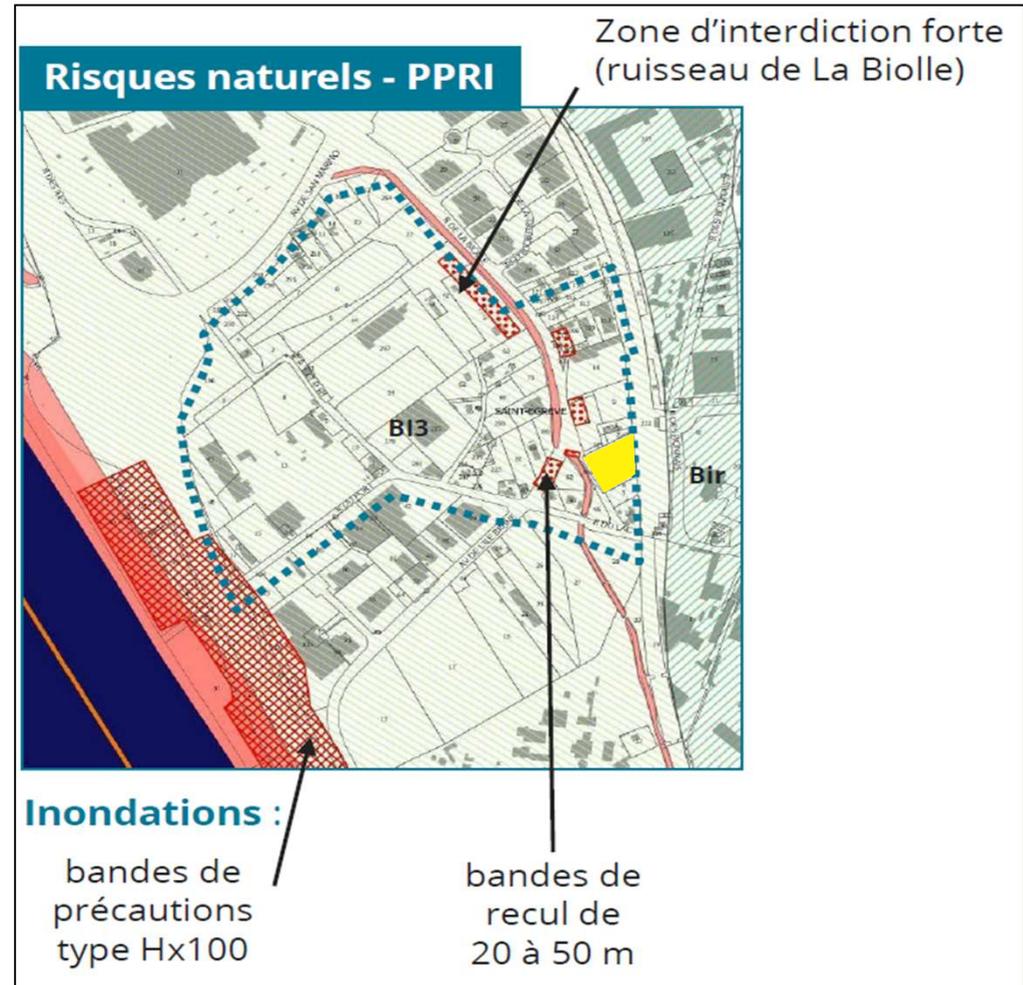
https://sitdl.lametro.fr/urba_posplu/PLUI_GAM/3_1_Reglement_ecrit/T1_2_REGLEMENT_RISQUES.pdf

- Règlement graphique - B1 Plan des risques naturels (planche D3) :

https://sitdl.lametro.fr/urba_posplu/PLUI_GAM/3_2_Reglement_graphique/B1_PLAN_RISQUES_NATURELS.pdf

- Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP Risques et résilience (notamment §2) :

https://sitdl.lametro.fr/urba_posplu/PLUI_GAM/4_1_OAP_the_matiques/09_OAP_Risques.pdf



Fiche de lot

Gestion de l'énergie & Qualité environnementale

8.4 Prise en compte des risques anthropiques

Contexte réglementaire - Eléments du PLUi

Pour la bonne prise en compte des risques anthropiques sur le lot, il convient de consulter les pièces Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole (PLUi) qui a été approuvé par le Conseil Métropolitain le 20 décembre 2019 .

Les servitudes suivantes existant aux alentours du le site :

I1 : Transport d'hydrocarbures : Servitudes SPMR :

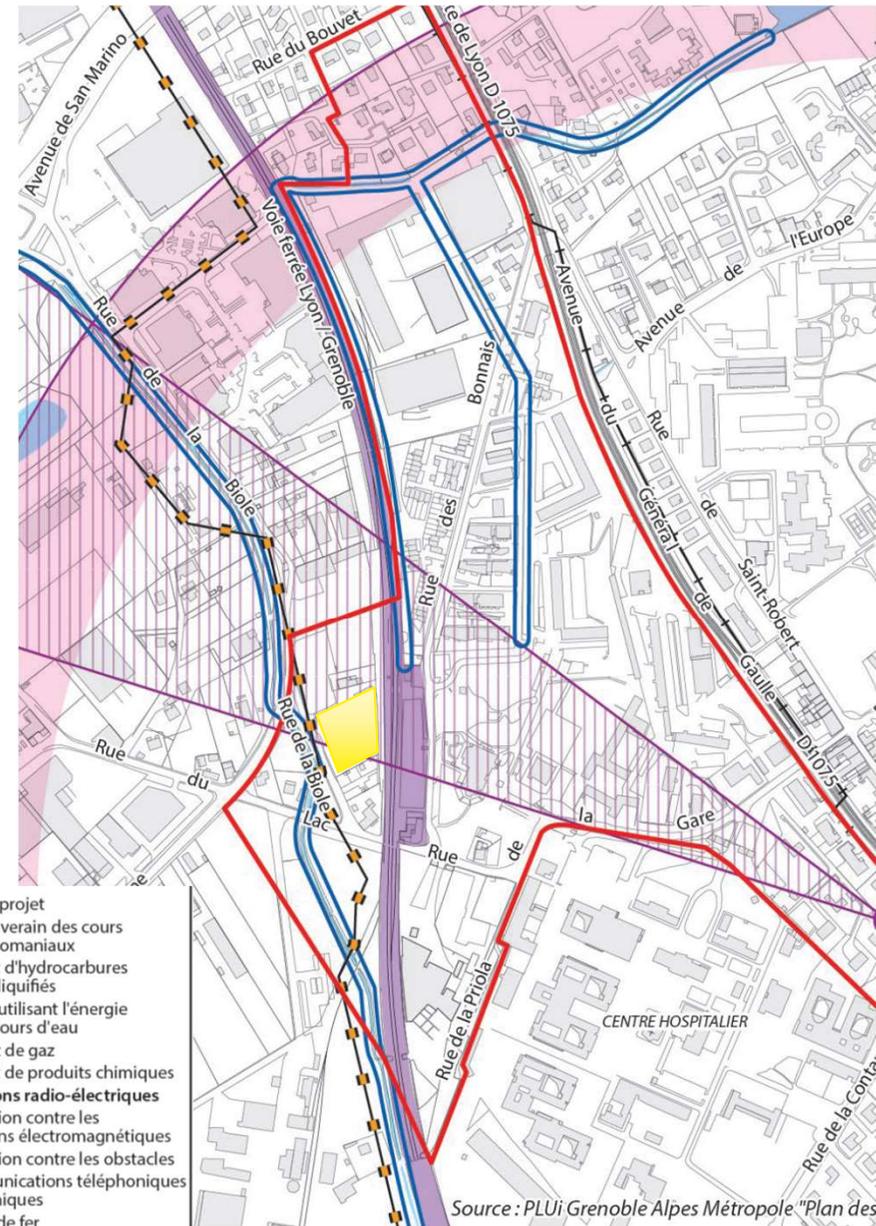
- SUP 1 (125 m de part et d'autre) : Analyse de compatibilité si ERP de plus de 100 personnes ou IGH

- SUP 2 (15 m de part et d'autre) : interdiction d'une ERP de 300 personnes ou IGH

- SUP 3 (10 m de part et d'autre) : interdiction d'une ERP de 100 personnes ou IGH

T1 : Chemin de fer : Servitudes liées aux emprises ferroviaires.

PT2 : Protection contre les obstacles – zone secondaire de dégagement : interdiction d'obstacles en hauteur entre 215 et 350 mNGF suivant la distance d'éloignement.





Fiche de lot

Gestion de l'énergie & Qualité environnementale

8.5 Collecte des déchets

La collecte se fera sur le lot, sur la rue de la Biolle. Une aire de présentation devra être aménagée sur l'espace privé en limite de l'espace public. Elle devra s'intégrer harmonieusement aux dispositifs de clôtures s'il y en a et être intégrée au traitement paysager du lot.