

S.M.D. / METRO – Opération Porte du Grésivaudan Cahier des Charges Architecturales et Urbaines

-1- Généralités :

L'Opération « Porte du Grésivaudan » recouvre trois sites qui ont des caractéristiques très différentes :

- le 1^{er} (env 6 Ha) constitue une bande d'une centaine de mètres de large le long de l'avenue G. Péri ; à l'Ouest, il est approximativement à la même altitude que cette dernière, mais à l'Est il se trouve en contrebas d'environ 8 mètres.
- le 2^{ème} (env 6Ha) se situe entre la voie ferrée et la Rocade ; au sud, il est au contact avec un tissu pavillonnaire et au Nord avec l'échangeur Rocade/Péri.
- le 3^{ème} (env 3Ha) est entre la Rocade (ou plus exactement la bretelle de sortie vers Péri) et un tissu pavillonnaire situé à l'Est ; il est borné au Sud par les ateliers municipaux.

Les terrains sont à peu près plats et se situent à une cote NGF moyenne de 213,20. Ils sont tous au contact avec les grandes infrastructures de déplacement de l'agglomération : Rocade Sud, voie ferrée, Gabriel Péri. Ils sont également à proximité du Domaine Universitaire, de la Gare de Gières, et de l'axe Croizat/Jaurès qui constitue l'axe historique de développement urbain de Saint Martin d'Hères

Les études préalables ont permis d'inscrire dans le droit des sols les conditions de « ménagement » du long terme .En proposant des règles complémentaires au PLU, le présent Cahier des Charges, qui s'impose à tous les constructeurs, précise les principes architecturaux et urbains visant la maîtrise qualitative du projet.

Cette ambition se concrétise à travers trois principes essentiels :

- Confirmer l'avenue Gabriel Péri comme axe structurant du projet : c'est à partir de cet axe que se constitue la trame qui organise tout le site (bâtiments et parkings) ;
- Donner une qualité architecturale aux éléments traditionnellement peu valorisés, surtout dans les zones d'activité : il s'agit principalement des parkings, des toitures (5^{ème} façade), et des éléments de signalétique (enseignes) ;
- Maîtriser les « franges » du projet : il s'agit d'éviter les effets « d'arrière » en imposant la transversalité et le double alignement pour Gabriel Péri, et en créant des limites épaisses à valeur paysagère près des infrastructures.

Ces principes généraux se déclinent de façon parfois différente sur chacun des trois sites compte tenu de leur caractère et destination spécifiques.

-2- Prescriptions complémentaires :

2.1 : Les alignements :

- Alignement sur G. Péri (UJc1) : il impose la construction du corps principal des constructions sur la limite du non aedificandi (soit en retrait de 6.00 m. de l'alignement) et sur 30% au moins de ce dernier.

-Sont autorisés : les retraits en rez de chaussée (pour les bâtiments comprenant au moins un étage) ; les saillies (dans les conditions prévues à l'article 6 du PLU).

-Sont interdits (sur la partie construite de l'alignement) : les accès véhicules ou piétons (sauf livraisons, accès techniques ou de secours, etc...).

- Alignements sur voies internes à l'opération : ils autorisent l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement (sauf sous secteur UJc1) ; lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, la limite avec la voie doit être matérialisée par un muret plein de 0.70 mètre de hauteur, éventuellement surhaussé d'un dispositif à clair-voie (sauf accès) ; en arrière de ce muret, à une distance de l'alignement de moins de 5 mètres, doivent être plantés des arbres de haute tige (au moins 1 par tranche de 50 m²)

-Sont autorisés : les saillies (dans les conditions prévues à l'article 6 du PLU).

-Sont interdits : l'implantation à l'alignement sur une longueur de plus de 18.00 m.

2.2 : Les limites :

-Non aedificandi sur Gabriel Péri (sous secteur UJc1) :

Un non aedificandi de 6,00 m. mètres est imposé en retrait de l'alignement sur Gabriel Péri dans les conditions générales précisées dans l'article U6 du PLU.

L'alignement sur G. Péri doit être matérialisée par un muret plein de 0,70 mètre de hauteur, éventuellement surhaussé d'un dispositif à clair-voie.

Le non aedificandi ne pourra pas être utilisé pour la circulation ordinaire des voitures particulières, ni pour leur stationnement.

-Non aedificandi sur voie n°1 (sous secteur UJc1) :

Un non aedificandi de 3 mètres est imposé en retrait de l'alignement sur la voie n°1 ; l'alignement sur cette voie doit être matérialisé par un muret plein de 0,70 mètre de hauteur, éventuellement surhaussé d'un dispositif à clair-voie (sauf accès). Les constructions s'implanteront au-delà de ce non aedificandi en respectant un prospect par rapport à l'alignement de L/H = 3/5. Ce non aedificandi sera exclusivement réservé à un traitement paysager soigné qui ne pourra que ponctuellement être interrompu par les accès au lot. Seules des saillies ponctuelles (passées de toiture par exemple) pourront être autorisées dans ce non aedificandi. En aucun cas l'espace libre entre l'alignement et le bâtiment ne pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules.

-Limites latérales :

-Sous secteur UJc1 : Sauf en cas d'implantation mitoyenne, les limites entre lots seront aménagées en bandes paysagées d'une largeur minimale de 2 mètres (1 mètre mini sur chaque lot) et plantées régulièrement sur la limite de lot par des arbres de haute tige (un arbre au minimum tous les 7,50 mètres). Toute clôture maçonnée y est interdite.

-Sous secteur UJc3 : des clôtures pourront être édifiées en limite de lot, dans ce cas elles seront constituées d'un muret plein de 0,70 mètre de hauteur, éventuellement surhaussé d'un dispositif à clair-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

-Limites de fond de parcelle :

des clôtures pourront être édifiées en limite de fond de parcelle ; dans ce cas elles seront constituées d'un grillage ancré dans le sol (ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre). Dans tous les cas, l'espace entre cette limite et la limite d'emprise des parkings ou des constructions sera paysagé avec une masse arbustive composant un volume plein d'une hauteur moyenne de 2 mètres.

2.3 : Les stationnements :

Sur un même lot, les bandes de stationnement mitoyennes seront obligatoirement séparées par des bandes paysagées d'une largeur d'au moins 2 mètres et plantées régulièrement par des arbres de haute tige (un arbre au minimum tous les 7,50 mètres). Le dossier de demande de permis de construire fera apparaître précisément le traitement des parkings et indiquera le plan des plantations et les essences prescrites.

2.4 : Les espaces libres paysagés :

Toute surface non occupée par un bâtiment et non aménagée pour le stationnement des véhicules est considérée comme un espace paysagé et, en conséquence, doit faire l'objet d'un aménagement soigné défini dans la demande d'autorisation de construire.

Pour les espaces extérieurs réservés pour des extensions ultérieures des constructions ou pour des aménagements extérieurs ultérieurs, il est exigé un traitement provisoire soigné (engazonnement ou aires stabilisées traitées en gravier par exemple).

Pour les aires de stockage des matériaux ou des déchets, ou les installations techniques extérieures, il est exigé un traitement architectural et / ou paysagé soigné, garantissant leur dissimulation depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

2.5 : Aspect extérieur des constructions :

- Composition : Les bâtiments et les aires de stationnement seront implantés selon un ordonnancement principal défini par l'axe de l'avenue Gabriel Péri. Les lignes directrices des bâtiments, et donc leurs volumes principaux, seront ainsi soit parallèles soit perpendiculaires à cet axe.

- Couvertures : Les couvertures seront de type métallique à faible pente; elles devront permettre l'intégration de tous les ouvrages techniques (ventilations, souches, etc...). Les finitions d'aspect naturel (zinc, acier inox ou anodisé, aluminium, etc...) seront privilégiées. Des parties de toitures en terrasse sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné des parties étanchées. Des accidents de toitures (verrières, sheds pour éclairage zénithal, etc...) sont autorisés. Le permis de construire fera apparaître le plan de la toiture et indiquera les dispositifs architecturaux prévus pour intégrer les éléments techniques émergents.

- Aspect architectural : Les murs pleins seront traités préférentiellement en béton (brut, bouchardé ou lasuré), en parpaings ciment teinté ou non aspect fini, ou en vêtements bois, terre cuite, pierre. Les vêtements métalliques sont autorisées sous réserve : plaques ou cassettes, bardages acier inox ou anodisé ou bardages aluminium posés horizontalement et d'un "pas" inférieur à 180 mm , grilles ou caillebotis inox ou anodisés à maille serrée. Ponctuellement des vêtements en acier

aluminium posés horizontalement et d'un "pas" inférieur à 180 mm , grilles ou caillebotis inox ou anodisés à maille serrée. Ponctuellement des vêtements en acier laqué peuvent être autorisés. Sont à éviter en façade tous les bardages en tôle laquée posés verticalement ou à grande nervure (d'un pas supérieur à 180 mm, avec une tolérance de 20 mm). Les murets de clôture seront traités en béton (brut, bouchardé ou lasuré).

2.6 : Les enseignes :

Elles ne sont autorisées qu'à condition de respecter strictement l'article 11 du PLU et le RLP (ZPR n°3) ; elles devront être décrites et figurer précisément dans la demande d'autorisation de construire .

- Les enseignes sur bâtiments (en façade) sont limitées à une par façade (soit 4 au maximum) . Dans tous les cas, la surface de l'enseigne devra rester inférieure à 15% de la surface totale de la façade support.

En façade principale, elles devront être parfaitement intégrées à l'architecture des constructions ; pour les autres façades, si elles sont sur panneau, ce dernier devra avoir une surface inférieure à 6 m² ; si elles sont directement peintes ou sérigraphiées sur la façade elles devront correspondre à une surface inférieure à 12 m². Des adaptations pourront être examinées selon les caractéristiques de chaque projet sous réserve de rester dans les limites du ratio de 15% ci-avant.

- Les enseignes sur toiture, les enseignes clignotantes ou à faisceau lumineux, les structures gonflables, sont interdites.

- Les enseignes scellées au sol sont interdites dans les sous secteurs UJc1 et UJc3 ; dans le sous secteur 2 ils devront avoir une surface unitaire de 12 m² maximum et ne pas dépasser une hauteur hors sol de 6.50 mètres ; ils seront obligatoirement implantés perpendiculairement ou parallèlement à l'axe Gabriel Péri ; leur nombre ne pourra dépasser 2 par unité foncière.

-Les drapeaux flottants sur mâts, les enseignes temporaires et les enseignes mobiles autostables posées à même le sol sont interdits.