

Commune de BIVIERS

Enquête publique

Révision du POS entraînant élaboration du PLU

ANNEXE 5

Projet familial d'aménagement Robert et Quinquinet

Hameau des Barraux

Décembre 2015


Claude SCHWARTZMANN
Commissaire - enquêteur

Un projet familial chemin des Barreaux à Biviers

Contexte et objet de l'étude

L'Atelier exprime les orientations possibles d'un projet de division du terrain familial Robert situé au 336 chemin des Barreaux à Biviers.
Il s'agit d'une première réflexion pour donner à voir les intentions du groupement familial en matière de zonage et de forme urbaine. Elle est déclinée en deux scénarios programmatiques de valorisation du terrain consistant à deux formes urbaines caractéristiques.

Démarche d'aménagement

Desiré à organiser un partage familial sans intentions spéculatives, le projet recherche une densité mesurée et soutenable

- permettant de répondre aux attentes des membres de la succession,
- optimisée pour faciliter la faisabilité économique de l'opération dans une économie délicate d'une logique immobilière de report,

- correspondant aux enjeux contemporains et aux principes de l'urbanisme durable prévus par les lois Solennité et renouvellement urbain et suivantes depuis 2000 :

- réduction des consommations d'espaces dédiés à l'urbanisation,
- réduction de la taille des parcelles,
- mutualisation d'espaces et de fonctionnalités de services (voies de desserte notamment),
- prise en compte de l'évolutivité du bâti.

Elle tient compte également d'une volonté d'équité entre les lots du point de vue des surfaces, des conditions d'accès aux constructions et des jouissances de la qualité du site, vues et ensoleillement, notamment.

Caractéristiques du site

Le terrain se situe dans la partie haute des espaces urbanisés de Biviers qui présente un paysage composé et typé selon les éléments suivants :

- des noyaux d'habitat ancien en bordure des voies,
- l'implantation des constructions en limite sur rue prolongées par des murs marquant les limites (effet de structuration des espaces publics),
- des bâtiments contemporains en poches étagées par leurs débords végétaux générant un double effet de cellules et de banalisation du paysage,
- des espaces agricoles caractérisés par l'ouverture des vues à travers les clôtures,
- des vues magnifiques sur la vallée de l'Arbunne et ses sommets emblématiques (Belledonne, Dent de Croix)
- un ensoleillement favorable malgré le masque Ouest de Chartrouse.

Cette lecture conduit aux enjeux suivants :

- > produire une forme urbaine caractérisée par l'affirmation des typologies bâtis, leur agencement et leur insertion dans le site (notamment la prise en compte de la pente)
- > créer des séquences, des rythmes, des contrastes dans la composition urbaine pour éviter la standardisation et la déqualification du paysage

> veiller à la qualité du marquage des limites

- entre les entités fonctionnelles, espaces agricoles, espaces habités pour renforcer leur complémentarité dans la composition du paysage,
- entre les parcelles pour que les clôtures participent à la réalisation de la forme urbaine recherchée.

Caractéristiques du terrain

Parcelle n° 123

Surface du terrain : 4 100 m² environ

Un terrain en linéaire, orienté dans le sens de la vallée NE/SO parallèlement aux courbes de niveau. Longeur 120 mètres, largeur entre 31 et 40 mètres (lignes servitudes), pente moyenne environ 10 %. Disservi depuis le chemin des Barreaux par un chemin creux situé en aval et formant une servitude de passage pour les fonds voisins situés au Nord.

Orientations favorables Est et Sud

Vue remarquable sur Belledonne Sud/Est

Vue intéressante sur la dent de Croix au Nord

Enjeux :

- > tirer profit des deux orientations favorables, Sud et Est (vue sur Belledonne) pour valoriser le site et donner une forte attractivité et un confort d'usage aux logements
- > optimiser la desserte pour accéder aux habitations en créant le minimum de voies privées

Programme

Deux suppositions de programme sont exprimées, correspondant à un état de la réflexion du groupement familial.

Les typologies de constructions comprennent des maisons individuelles et des maisons mitoyennes

Scénario programmatique 1

Ce scénario suppose le point de départ de l'opération avec la réalisation d'une construction par parcelle, sur le découpage issu de la division familiale.

Scénario programmatique 2

Ce scénario explore une possibilité de densification raisonnée à partir de la division initiale dans laquelle des maisons mitoyennes sont réalisées au grés des besoins, chacune bénéficiant d'un minimum de jouissance des vues remarquables et des fonctionnalités d'accès, depuis un stationnement.

Le tout produisant une forme urbaine en continuité des niveaux existants assurant la limite entre les espaces urbanisés et espaces agricoles.

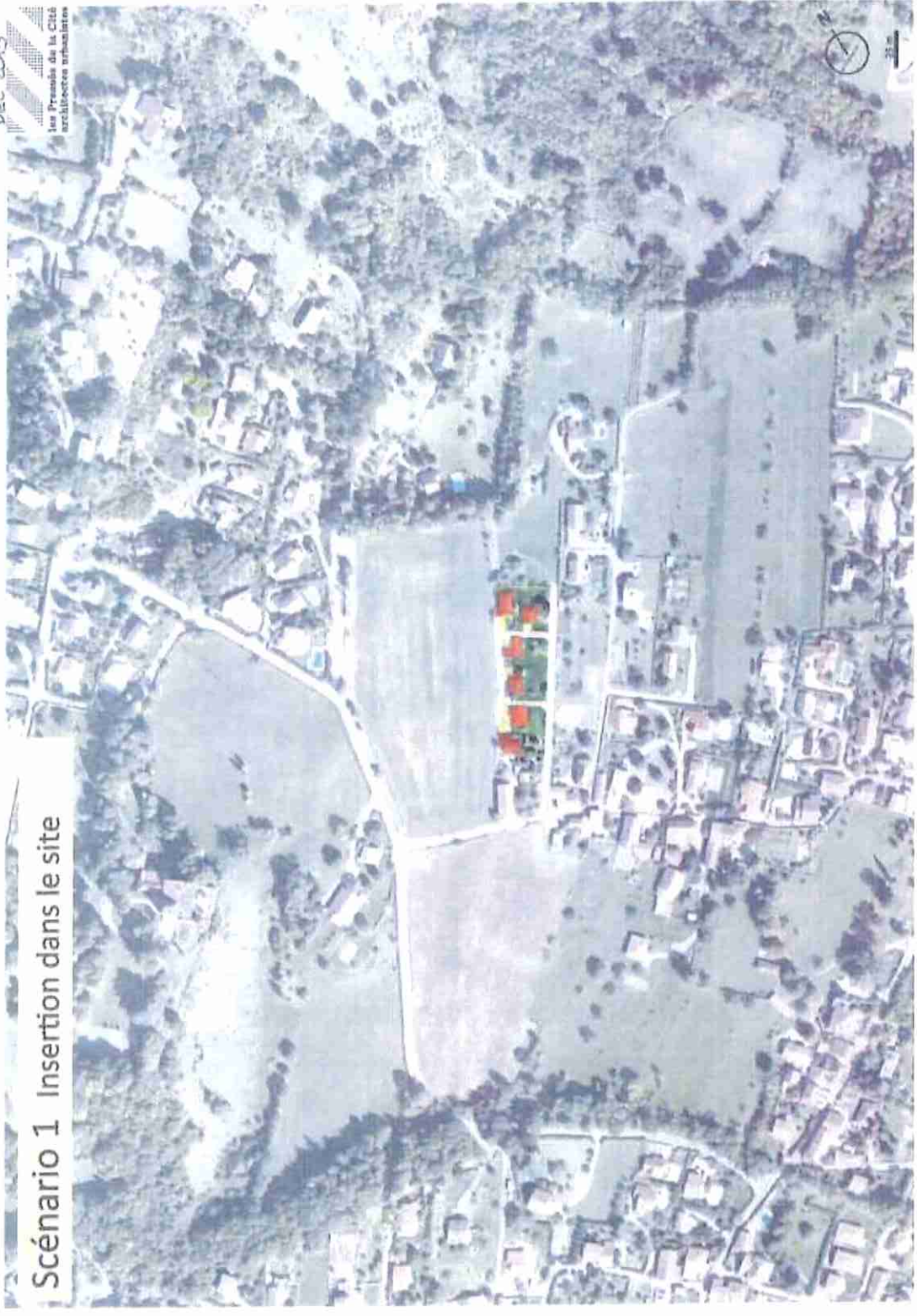
Règles d'urbanisme

Les règles prises en compte dans ces espaces de préfiguration sont celles du POS en vigueur, notamment pour ce qui concerne les règles d'implantation, de gabarit et de stationnements des véhicules dans les parcelles et pour les véhicules. Le développement du projet intégrera les règles du PLU en cours d'élaboration

le 23 décembre 2015

02

DEC 2015
les Pressés de la Cité
architectes urbanistes



Scénario 1 Insertion dans le site



2

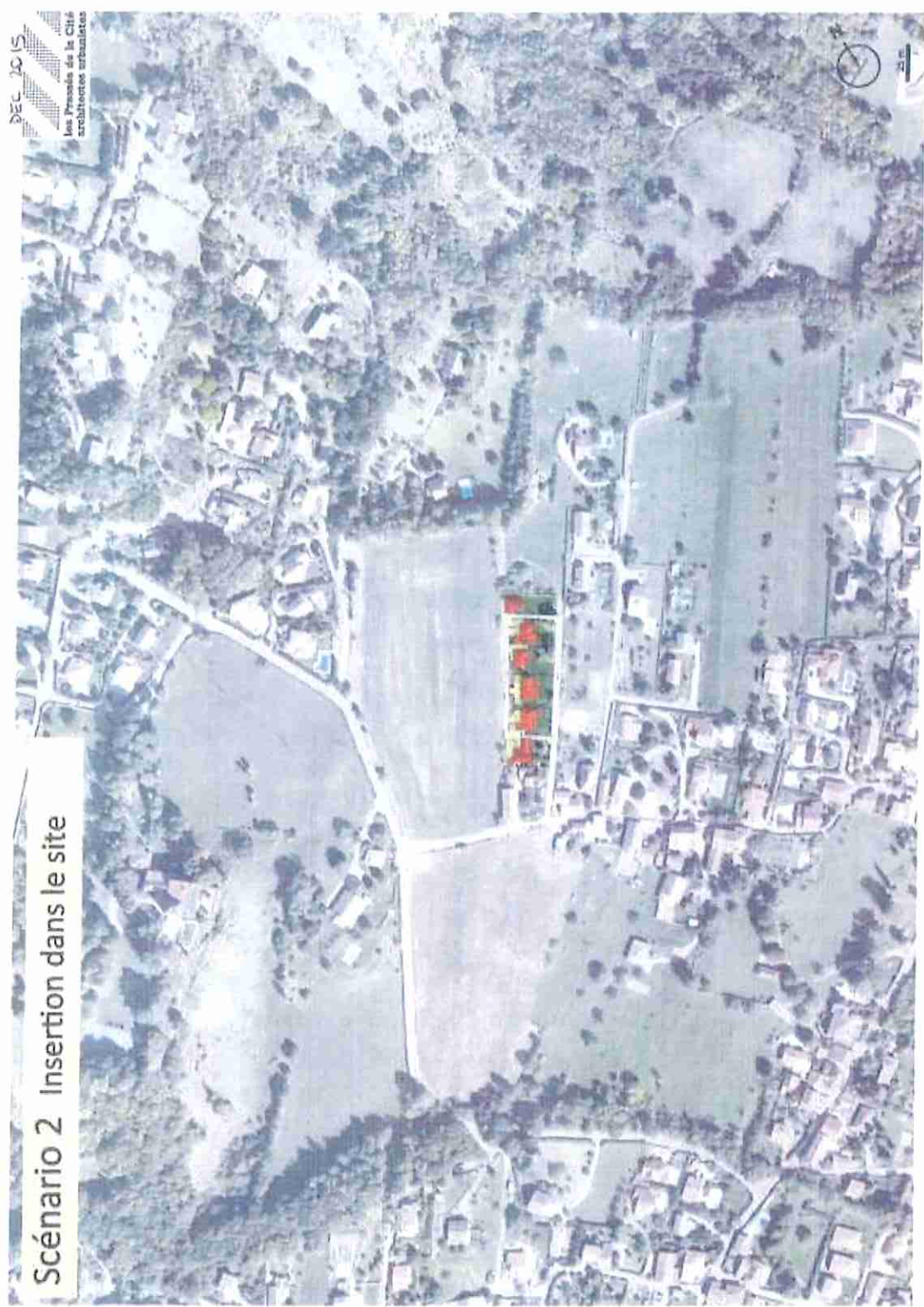
Scénario 1 Vues aériennes



Vue Nord/Ouest



Vue depuis le château



Scénario 2 Insertion dans le site

DEC 2015
Les Propriétés de la Cité
architectures urbaines

R