

TENCIN - PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

Annexe 2
SECTEUR DE L'OAP DE «PRÉ SEC» - ÉTUDE PAYSAGÈRE



ELEGIA
Aménageur de territoires



TENCIN



ÉTUDE PAYSAGÈRE

NOVEMBRE 2023

An aerial photograph of a residential development. The image shows a mix of green spaces, including a large pond in the center-right, and clusters of houses with red-tiled roofs. A road network is visible, including a prominent road on the left side. The overall scene is a blend of built-up areas and natural elements.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE - LE GRAND PAYSAGE P.3

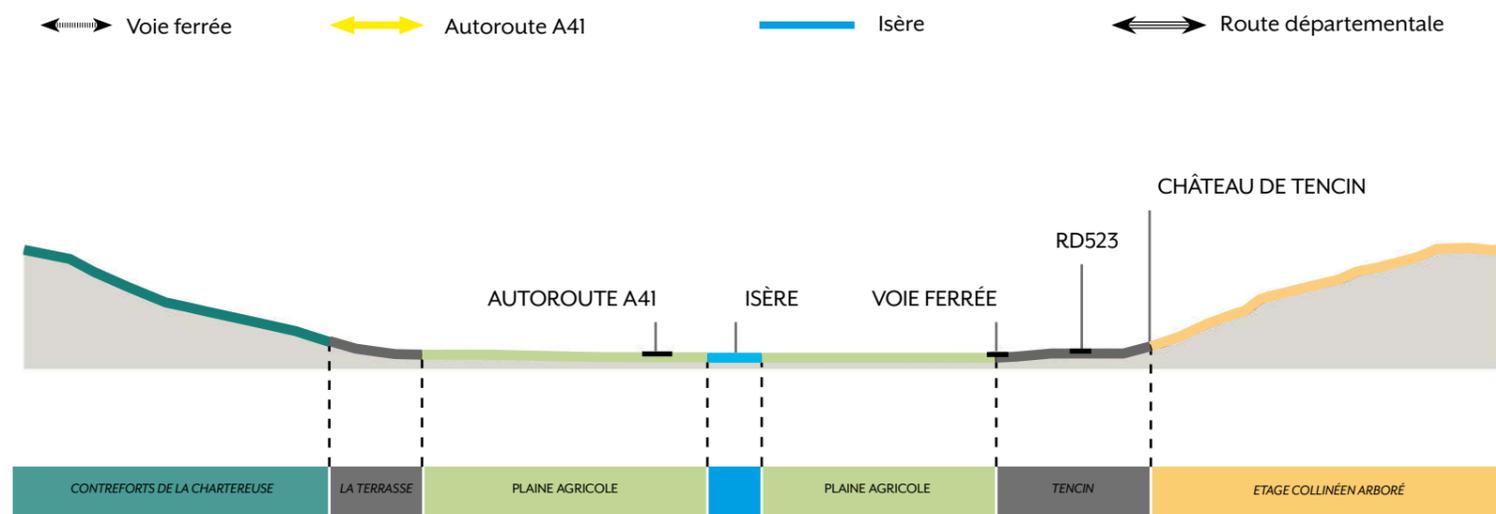
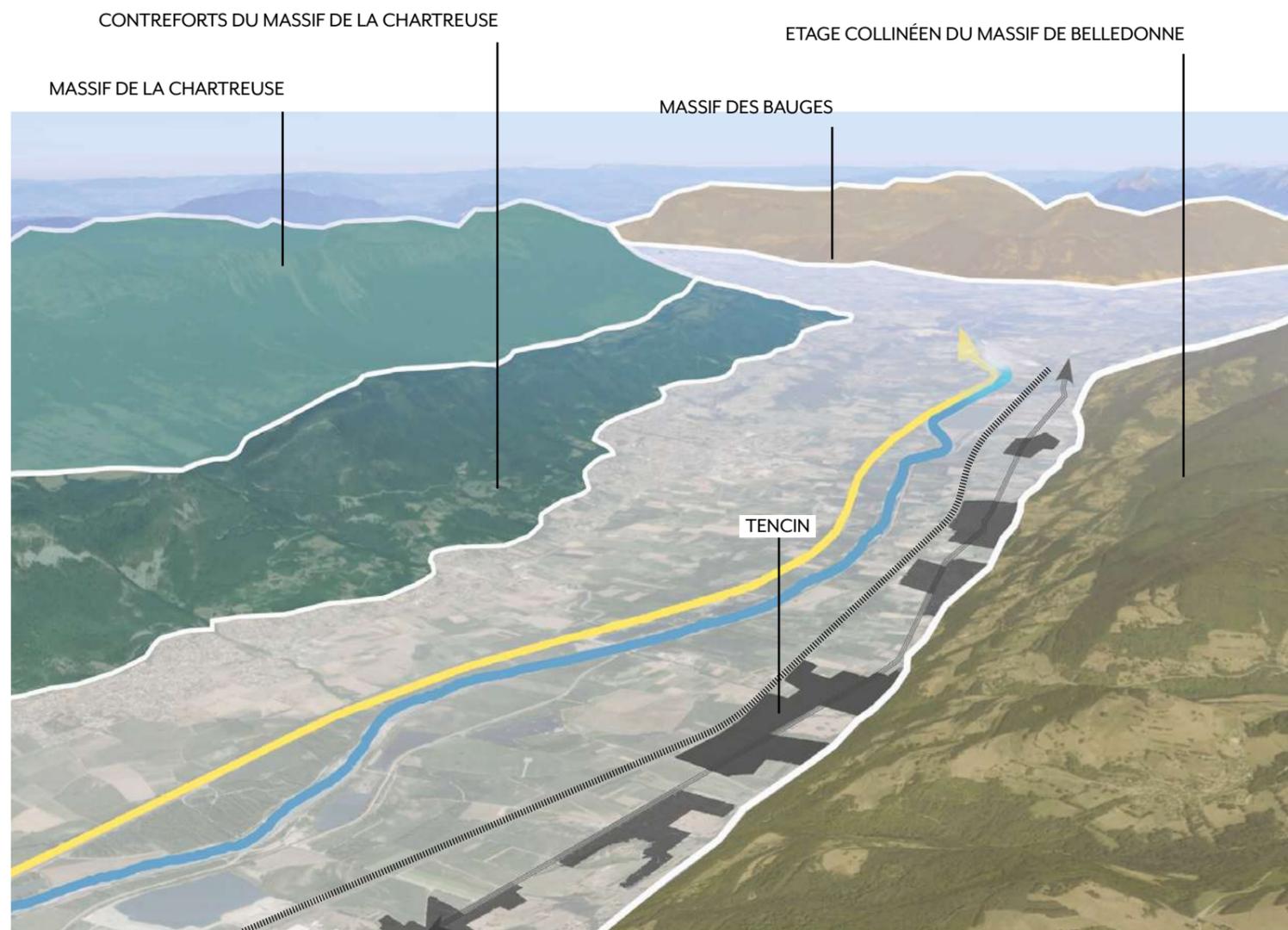
DEUXIÈME PARTIE - LE SITE ET SES ABORDS P.8

TROISIÈME PARTIE - INTÉGRATION DU PROJET P.24

ANNEXES PHOTOGRAPHIQUES P.32

An aerial photograph of a residential development. The image shows a mix of green spaces, including a large pond in the center-right, and clusters of houses with red roofs. A road network is visible, including a multi-lane road on the left and several smaller streets. The overall scene is a blend of built-up areas and natural landscape.

PREMIERE PARTIE
LE GRAND PAYSAGE



Un territoire marqué par sa géologie

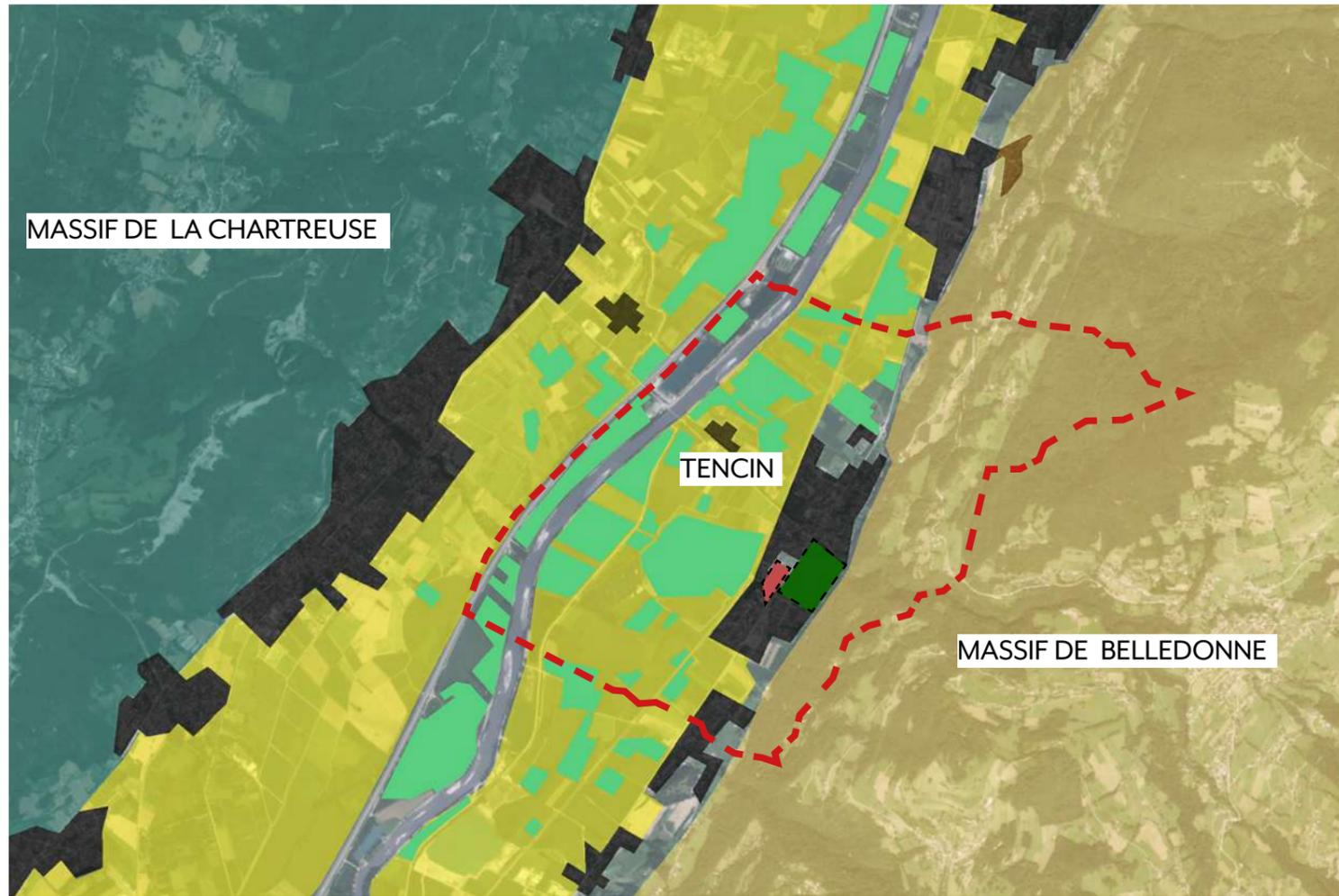
La ville de Tencin se situe dans la vallée du Grésivaudan, entre Grenoble et Montmélián, dans le département de l'Isère et sur la rive Est de sa rivière. Le mode d'occupation spatial du territoire répond donc à une nécessité de composer avec les contraintes physiques de celui-ci. Entre les contreforts de la Chartreuse à l'Ouest et ceux de Belledonne à l'Est, Tencin et son territoire ont répondu à ces contraintes par un mode d'organisation Nord/Sud, autour duquel s'est articulée la fabrique de la ville. Le massif des Bauges peine à se révéler, les points de vue sur le fond de vallée au Nord étant souvent obstrués par l'environnement proche.



Vue sur le château de Tencin et le massif de Belledonne



Vue depuis le haut de Tencin sur le massif de la Chartreuse



- Zones urbanisées
- Espaces agricoles
- Bosquets arborés (Sylviculture ou spontanés)

ECOSYSTEME LACUSTRE : PLAN D'EAU

SYLVICULTURE : BOSQUETS ARBORES

AGRICULTURE : PARCELLES CULTIVEES

ISERE



Le Grésivaudan : Une vallée fertile

La fertilité des sols dans la plaine du Grésivaudan a fabriqué un paysage agricole singulier, articulé autour de la sylviculture et de l'agriculture. L'urbanisation s'étant développée le long des axes de circulation principaux, on observe des séquences paysagères allant des coteaux arborés du massif de Belledone jusqu'aux contreforts de la Chartreuse. Une symétrie d'occupation de l'espace organisée autour de l'Isère qui accentue l'effet visuel Nord/Sud.

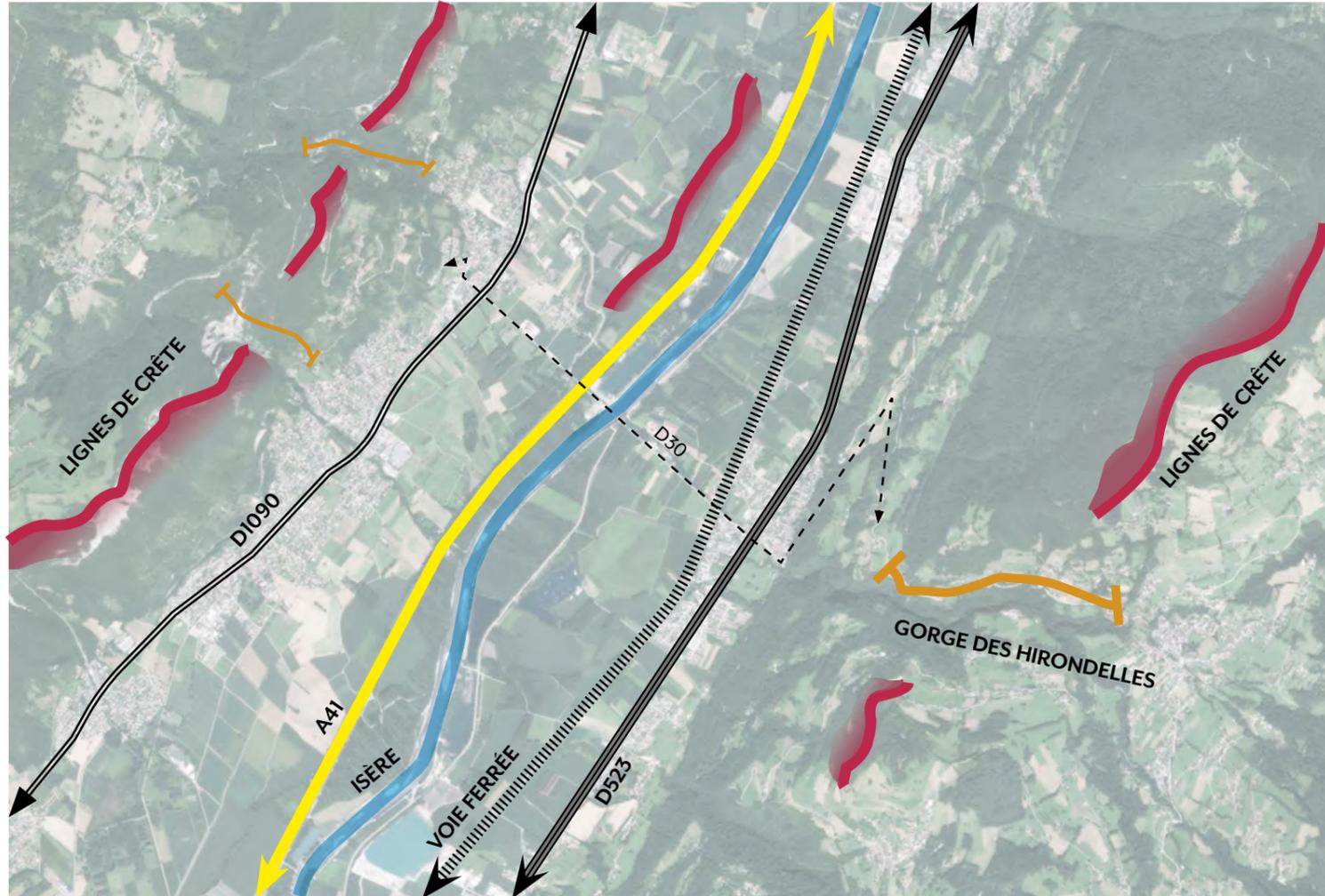
COTEAUX / TENCIN / PLAINE AGRICOLE / ISERE / PLAINE AGRICOLE / LA TERRASSE / COTEAUX



Vue sur Lumbin et le massif de la Chartreuse

L'eau au coeur du territoire

L'eau et son cycle sont des marqueurs essentiels du territoire. L'Isère, alimentée par les bassins versants alentour et ses affluents, sinue en fond de vallée et participe à la création de terres arables indispensables à l'agriculture. Cette mosaïque de cultures en dialogue avec les bosquets arborés dessine la plaine du Grésivaudan et son unité paysagère. La lecture de cet espace n'est pas donc pas celle d'une trame bocagère mais plutôt celle d'une ponctuation régulière de masses végétales. De nombreuses étendues d'eau ponctuent également le long de l'Isère, créant usages et temporalités au sein de cette mosaïque.



Cartographie schématique des lignes de force du grand paysage

Des infrastructures territoriales

La situation géographique de Tencin, en plein cœur de la vallée du Grésivaudan, lui permet de profiter de l'axe Nord/Sud reliant Grenoble à Montmélian via l'A41 ou la départementale D523. Tencin profite également d'une liaison transversale directe avec La Terrasse puis le massif de la Chartreuse ou avec le cœur de Belledonne via la Gorge de l'Hirondelle à l'Est. Les transversales Est/Ouest occupent un rôle important pour le territoire, elles permettent des traversées dans l'épaisseur du paysage et des accès aux berges de l'Isère. Ces structures naturelles ou anthropiques s'adaptent aux contraintes du territoire et constituent autant de lignes de force accentuant la dynamique de la vallée sur l'axe Nord/Sud.

Des profils montagneux omniprésents

Les profils des massifs alentours offrent des rapports différents :

- A l'Est, le plan de la Malade et le crêt du Sans Bec offrent des vues douces avec des ambiances forestières. Un étage collinéen dont le dessin du profil est rythmé par des gorges.
- A l'Ouest en revanche, les vues sont plus lointaines et abruptes. Le caractère du site se révèle au travers d'une géologie marquée : la crête de l'Arpette. La vallée offre des perspectives et des ambiances variées. La prégnance de ces deux massifs face à face dans le paysage de la vallée du Grésivaudan crée une tension, un dialogue perceptible lorsque les vues englobent les massifs de la Chartreuse et de Belledonne.



Vue sur l'étage collinéen du massif de Belledonne



Vue sur le massif de la Chartreuse - Prégnance des lignes de crêtes



Vue sur le massif de la Chartreuse depuis la prairie en bord de la D523



Intersection face au portail du Château et vue sur le massif de la Chartreuse



Vue sur la Gorge de l'Hirondelle depuis le Chemin des Songes



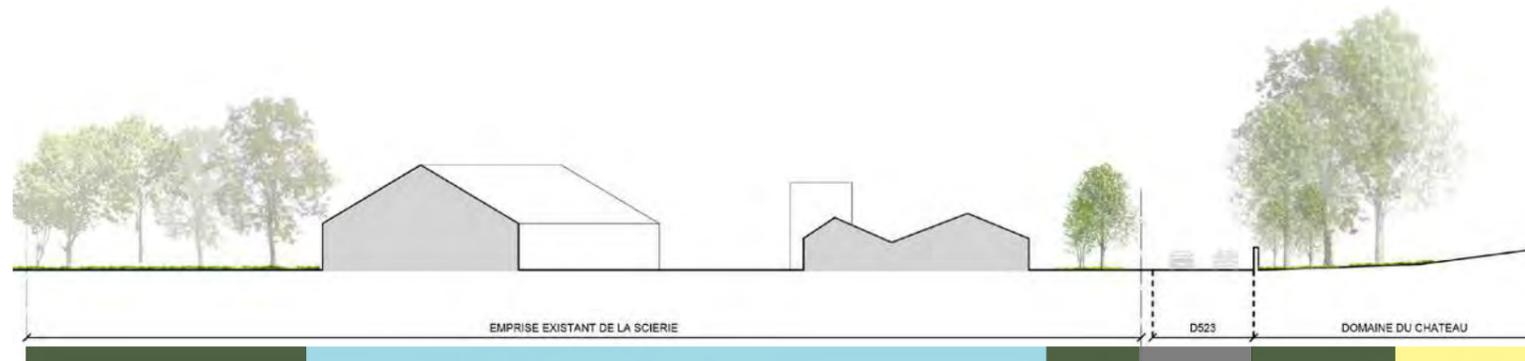
Vue sur le massif de Belledonne depuis la R523

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with red-tiled roofs, interspersed with green lawns and trees. A large, irregularly shaped pond is a prominent feature in the center-right. To the left, there are rows of agricultural fields. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the site's layout and its surroundings.

DEUXIÈME PARTIE
LE SITE ET SES ABORDS



- Parcelle d'étude
- Espace présentant un caractère arboré remarquable
- Espace ouvert : prairie



Des séquences marquées sur l'axe de D523

Le périmètre de réflexion comporte des espaces de plusieurs natures présentant des caractéristiques paysagères variées. La séquence d'approche depuis la route départementale présente un caractère manifestement arboré et crée un effet couloir qui cadre la vue sur le lointain. La frange du domaine du château crée un masque végétal mettant à distance les coteaux à l'Ouest et canalisant les vues à l'Est.



Séquence d'approche présentant une composition végétale de part et d'autre de la RD

La découverte du site et de ses abords se fait principalement depuis la route départementale D523. Une séquence ouverte au niveau du rond-point, constituée de part et d'autre de tissus pavillonnaires lâches, permet une première vue sur le domaine du château et sa frange arborée soulignée par un mur en pierre périphérique d'intérêt patrimonial.



Vue sur mur périphérique du domaine du château depuis les abords du rond-point



1 Séquence arborée + Pelouse à l'Est ouvrant sur le linéaire du mur



2 Recul des bâtiments de la scierie et masse végétale de la frange du parc



3 Séquence ouverte à l'Ouest avec la prairie sur la Ferme Gaget et le lointain



4 Arrivée sur le coeur de village



- Arbres remarquables
- Linéaire arboré structurant
- Mur et murets d'intérêt patrimonial

Un patrimoine à préserver

Depuis le site, le château de Monteynard reste peu perceptible du fait de la masse boisée bordant le domaine côté route départementale. Il se redécouvre cependant pendant la saison hivernale lorsque les arbres caducs perdent leur feuillage.

Le mur en pierre le long de la départementale est un élément fort du paysage et des vues le long de la séquence d'approche. Le portail situé en face du Chemin des Songes est un événement qu'il convient de mettre en valeur.



Portail ponctuant le linéaire de mur

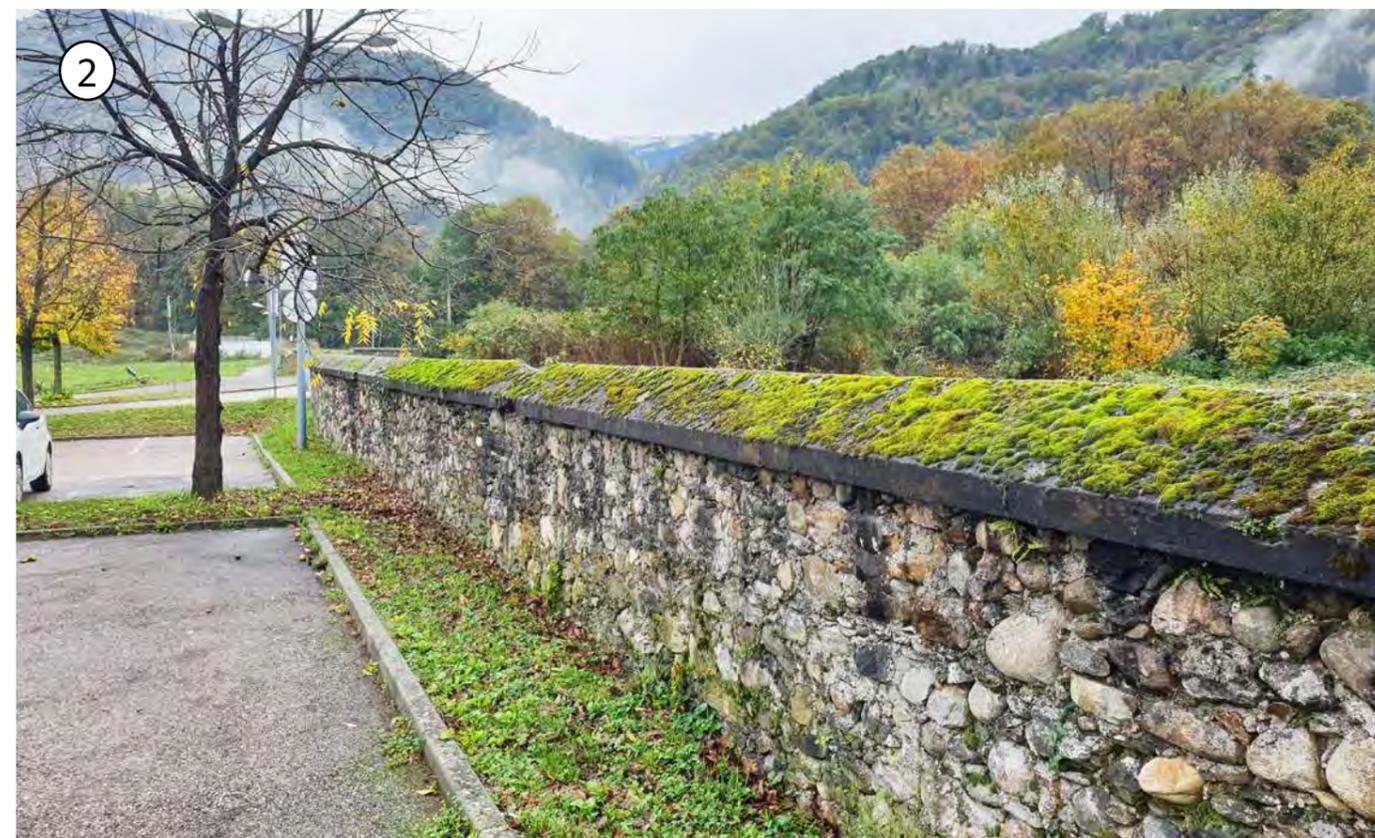
Des murets en pierre avec une couverture marquée qualifient le Chemin des Songes débouchant à l'Ouest sur l'ancienne gare et à l'Est sur l'intersection donnant sur le portail de la propriété du château. Voué à devenir un axe Est/Ouest structurant à terme avec la perspective de réouverture de la gare, le Chemin des Songes offre des perspectives sur le lointain.



Vue sur le muret en face de la friche



1 Forte présence du mur en pierre soulignant la masse végétale



2 Lignes de force du muret en pierre cadrant sur la Gorge de l'Hirondelle



3 Interruption du mur en pierre le long de la D523 et dessin du pilier



4 Couvertines et bryophytes canalisant le regard sur le massif de la Chartreuse



Schéma des milieux à proximité de la D523

Une mise à distance depuis la route

Aux abords du site, de part et d'autre de la route départementale, on note la présence d'une bande non construite occupée par diverses ambiances végétales : friches, prairies, bosquets, frange arborée. Au niveau du rond-point au Sud, le parc se dilate jusqu'à la voirie sous forme de bosquets. La végétation se resserre ensuite à proximité de la scierie pour finalement laisser place à ses constructions. Cette alternance conforte la volonté d'un recul des futurs bâtiments sur ce linéaire.



Masse végétale de la friche à l'Ouest et frange arborée à l'Est

L'intersection entre la D523 et le chemin des Songes marque la fin de la séquence au droit de la scierie, ouvrant sur le paysage lointain et la ferme Gaget. La prairie met en valeur les dimensions des arbres du Parc.



Masse végétal de la friche à l'Ouest et frange arborée à l'Est



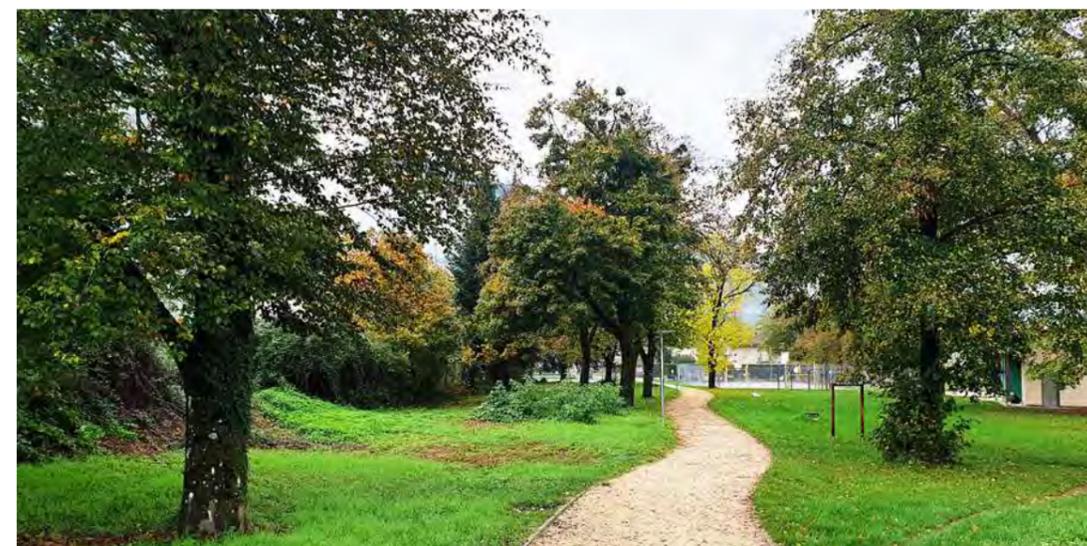
 Point de vue sur le parc
  Cheminement piéton
  Voie ferrée
  Route départementale

Quelques essences notables du parc

- | | |
|--|--|
|  Hêtre commun - <i>Fagus sylvatica</i> |  Erable plane - <i>Acer platanoides</i> |
|  Cèdres de l'Atlas - <i>Cedrus atlantica</i> |  Murier blanc - <i>Morus alba</i> |
|  Tilleul - <i>Tilia ssp</i> |  Chêne pédonculé - <i>Morus alba</i> |

Le parc : un atout majeur du site

Le parc jouxtant la parcelle à l'Ouest présente de nombreux arbres remarquables au regard de leur architecture et de leurs volumétries. Les masses végétales visibles depuis la D523 en direction de Grenoble accompagnent les vues sur le massif de la Chartreuse.



Entrée du parc depuis le chemin des Songes

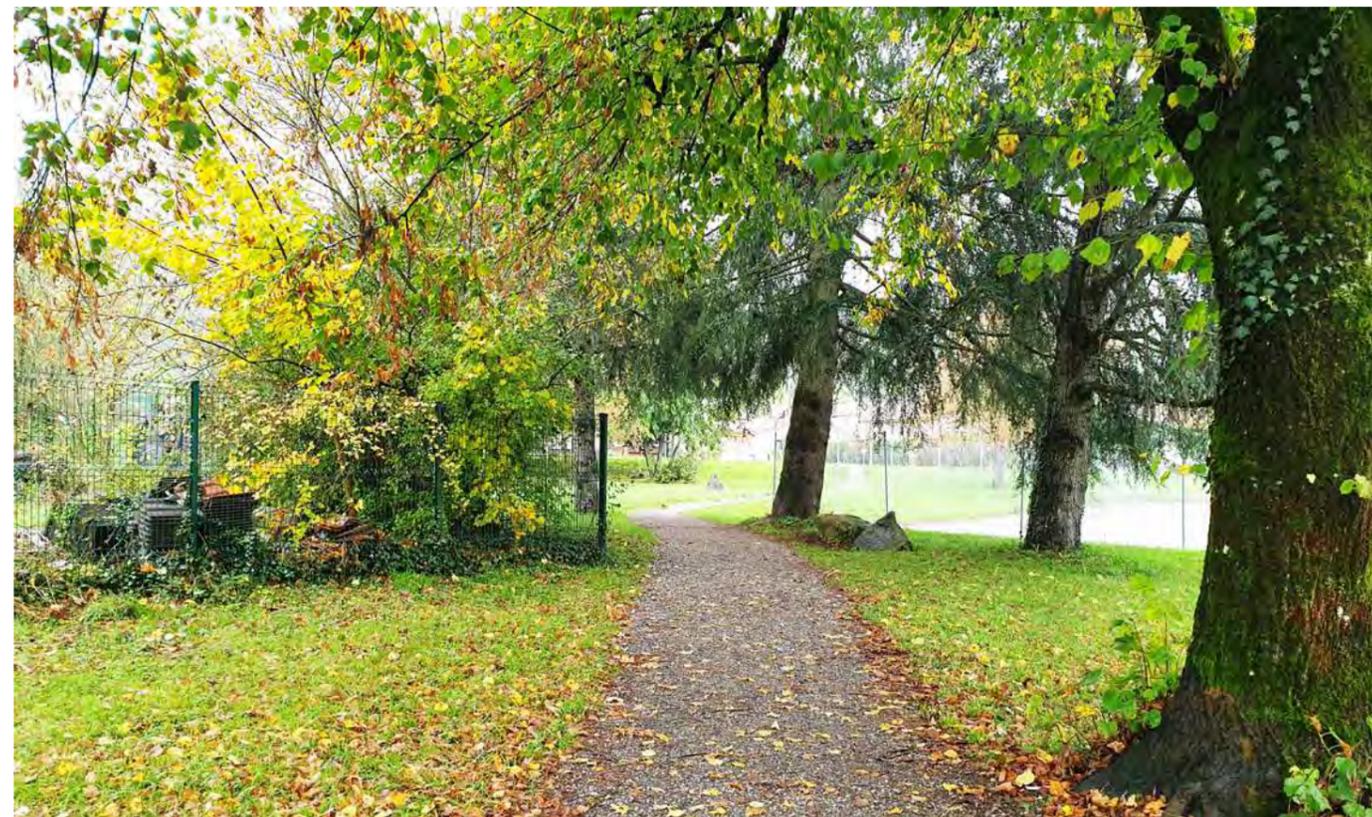
Le parc prolonge le parvis de la gare et se dilate jusqu'au tissu pavillonnaire Sud proposant des cheminements en gravier clair et une ambiance calme. Des espaces récréatifs jalonnent le parc (terrain de sport / parcours santé / bike park ...) et lui confèrent de nombreux usages.



Vue depuis le parc en direction du Chemin des Songes



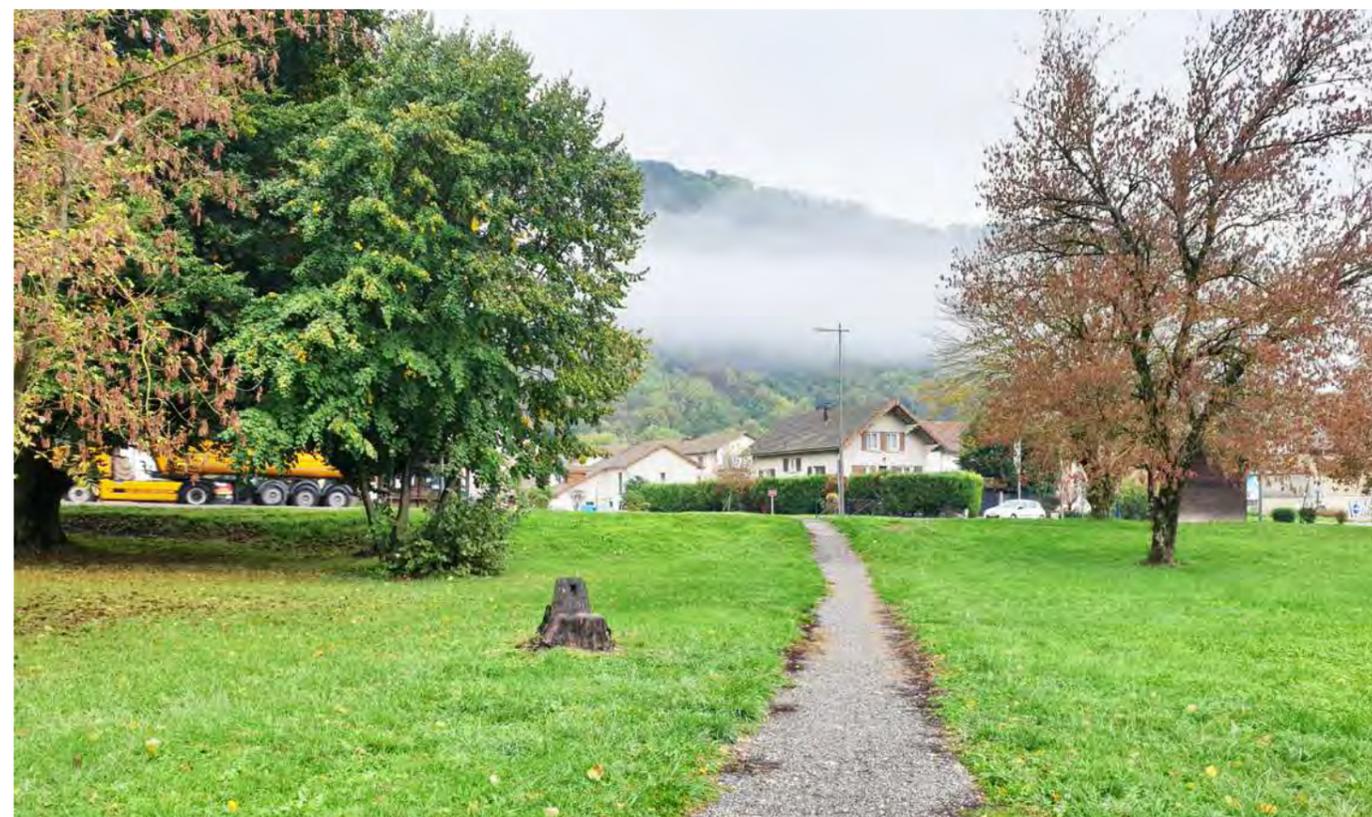
Vue sur l'édicule du parc depuis le parking



Limite physique entre le parc et la scierie et vue du cheminement en direction de la départementale



Bosquets visibles depuis la départementale et volumétrie imposante du hêtre



Vue sur la liaison entre le parc et le tissu pavillonnaire Sud-Est



▶ Point de vue sur la friche
 Voie ferrée
 Route départementale

Essences problématiques présentes au sein de la friche

- | | |
|---|---|
| ● Faux acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i> | ● Buddleia davidii - <i>Arbre aux papillons</i> |
| ● Renouée du japon - <i>Reynoutria japonica</i> | ● Arbre impérial - <i>Paulownia tomentosa</i> |

La friche et la scierie

La friche, située à l'intersection entre le D523 et le Chemin des Songes, profite d'une situation stratégique à l'échelle du site. Elle offre actuellement un masque végétal dense et foisonnant composé d'une multitude d'essences rudérales et pionnières parfois problématiques d'un point de vue environnemental et paysager.



Vue sur la friche depuis la départementale

La scierie présente un ensemble de bâtiments séparés et peu perceptible dans sa globalité. Le bâtiment d'accueil et son parking permettent un recul depuis la route et offrent quelques vues sur la cime des arbres du parc ainsi que sur les arêtes de la Chartreuse.



Vue depuis le parc en direction du Chemin des Songes



Profusion des espèces rudérales



Friche au premier plan et vues le groupe scolaire avec le massif de la Chartreuse en arrière plan



Accès au coeur de la friche depuis le Chemin des Songes



Vue à droite sur la friche et le portail du domaine dans l'axe de la perspective

SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

Souligner la séquence d'approche au droit du domaine du château

En conservant un linéaire non bâti et végétalisé en dialogue avec la frange arborée du parc du château. En confortant la présence du mur dans le paysage et en maintenant l'échelle donnée par la frange. En maintenant l'ambiance végétale généreuse depuis le rond-point au Sud et en proposant un dialogue entre les masses végétales de la frange Est et celles du projet à l'Ouest.



Conforter le parc public et son patrimoine arboré

En lui permettant de s'étendre et en questionnant la continuité des masses végétales depuis l'Est avec le domaine arboré du château jusqu'à l'Ouest avec la gare de Tencin. Travailler la continuité des volumes en intégrant la route dans son épaisseur et en conférant aux espaces extérieurs du projet un rôle de liant à l'échelle du site dans son ensemble.



Préserver des vues sur le massif de la Chartreuse

En cadrant des vues notamment au droit du Chemin des Songes en préservant et en valorisant les murets en pierre existants. En questionnant les pleins et les vides au sein du site d'étude pour permettre des ouvertures sur le lointain. En ponctuant la séquence le long de la route départementale de vues sur le lointain et la cime des arbres du parc.

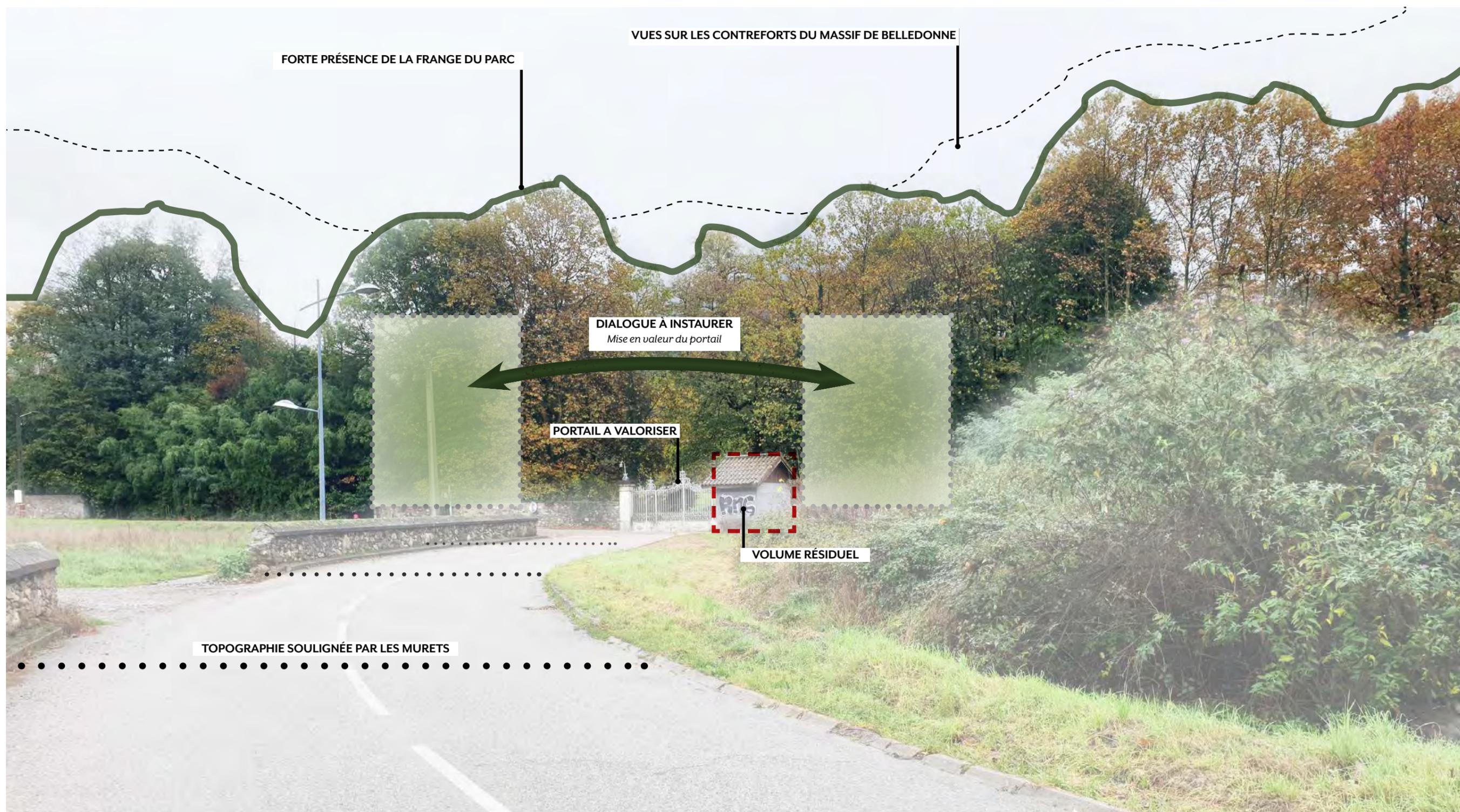


Plan de repérage

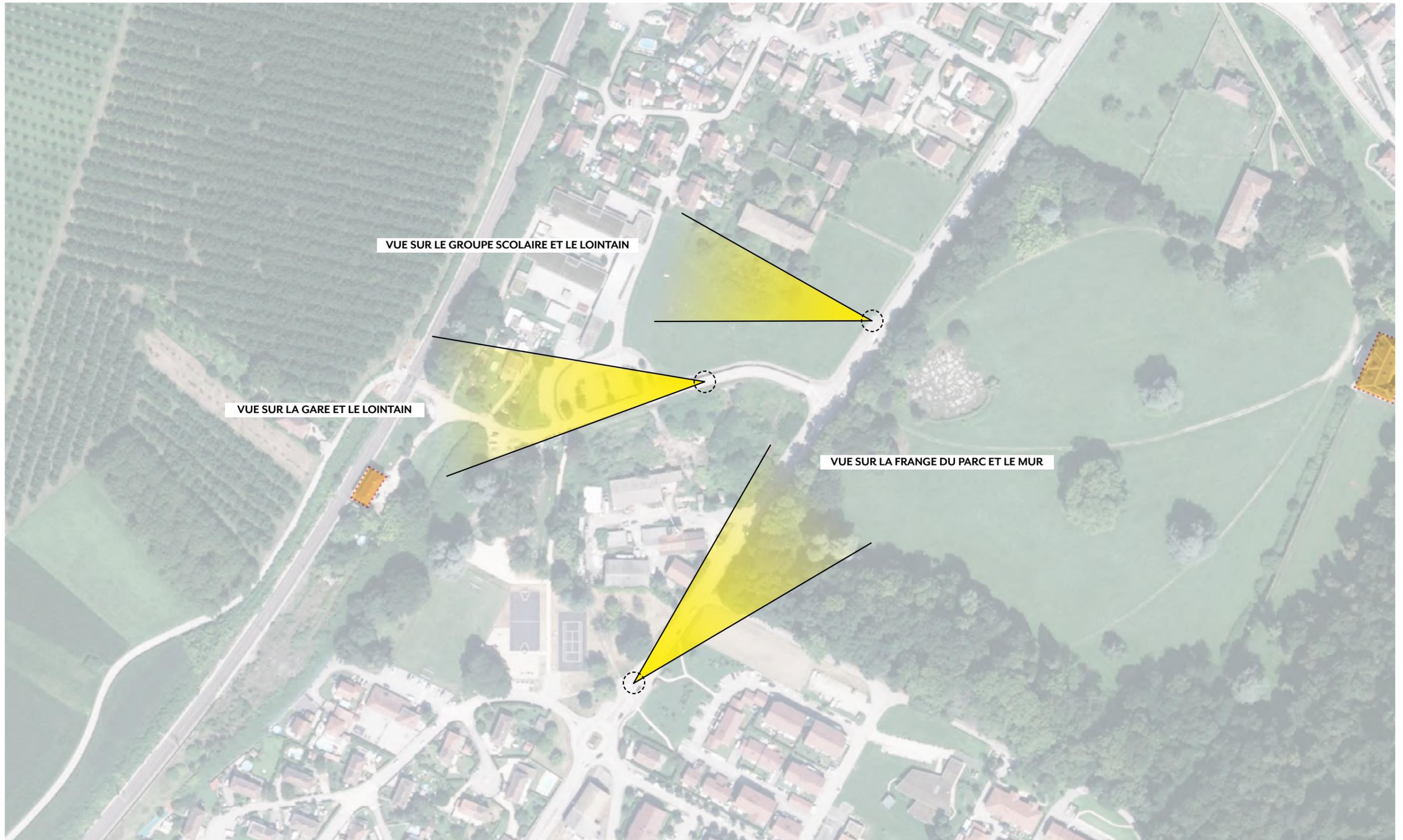


Mettre en valeur le rapport aux coteaux arborés du massif de Belledonne

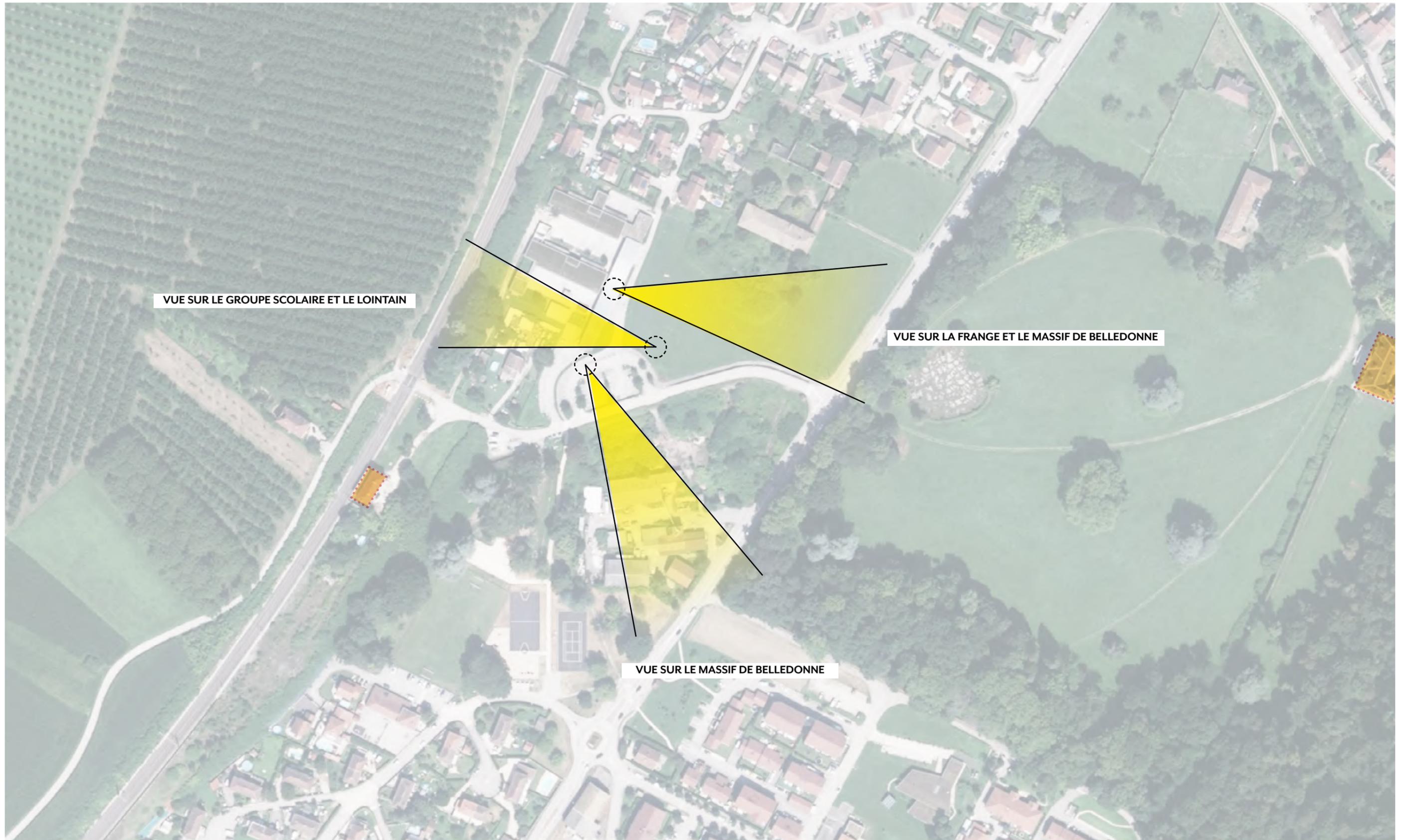
En travaillant l'implantation des volumes de manière à conserver des vues sur la succession de profils depuis l'intérieur du périmètre de réflexion. En utilisant la topographie naturelle du site donnée par l'arase de la couverture des murets en pierre. En proposant une lecture spécifique sur le portail du château depuis le Chemin des Songes.



Cônes de vue depuis le Chemin des Songes et la route départementale 523

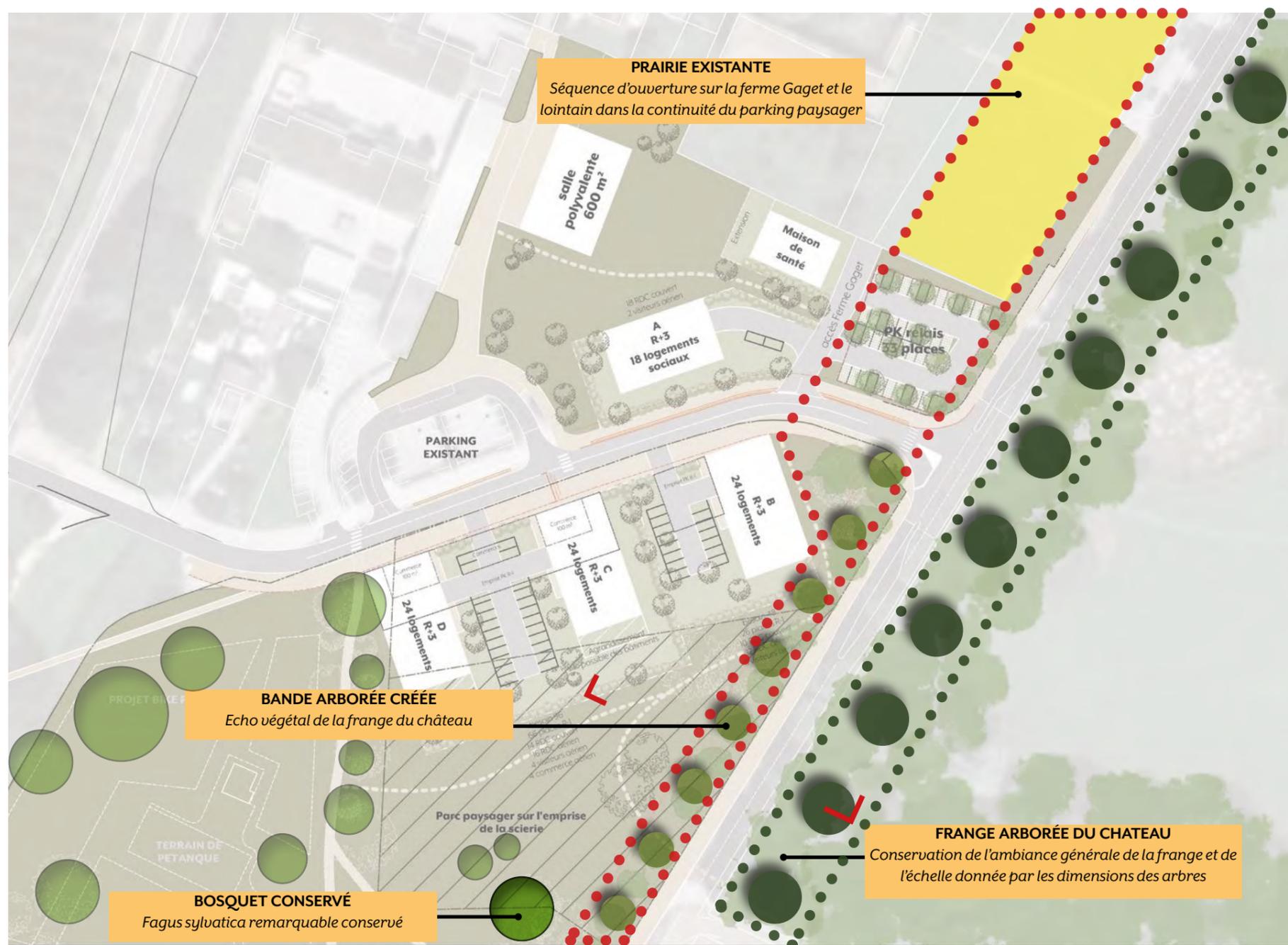


Cônes de vue depuis le coeur du périmètre de réflexion



An aerial photograph of a residential development. The image shows a mix of residential buildings, some with red roofs, interspersed with green spaces and trees. A large, irregularly shaped pond is visible in the lower right quadrant. The overall scene is a typical suburban or rural housing project. The text is overlaid on the bottom right of the image.

TROISIÈME PARTIE
INTÉGRATION DU PROJET



Bande végétalisée non construite

L'implantation du premier bâtiment visible depuis la route prend le parti d'un retrait marqué permettant la mise en oeuvre d'une frange arborée répondant à celle du château. Cette mise à distance entre le bâtiment et la frange du château permet également de conserver la séquence d'approche du site depuis la D523 avec des masses végétales de part et d'autre de la route, cadrant ainsi des vues sur le coeur de village.

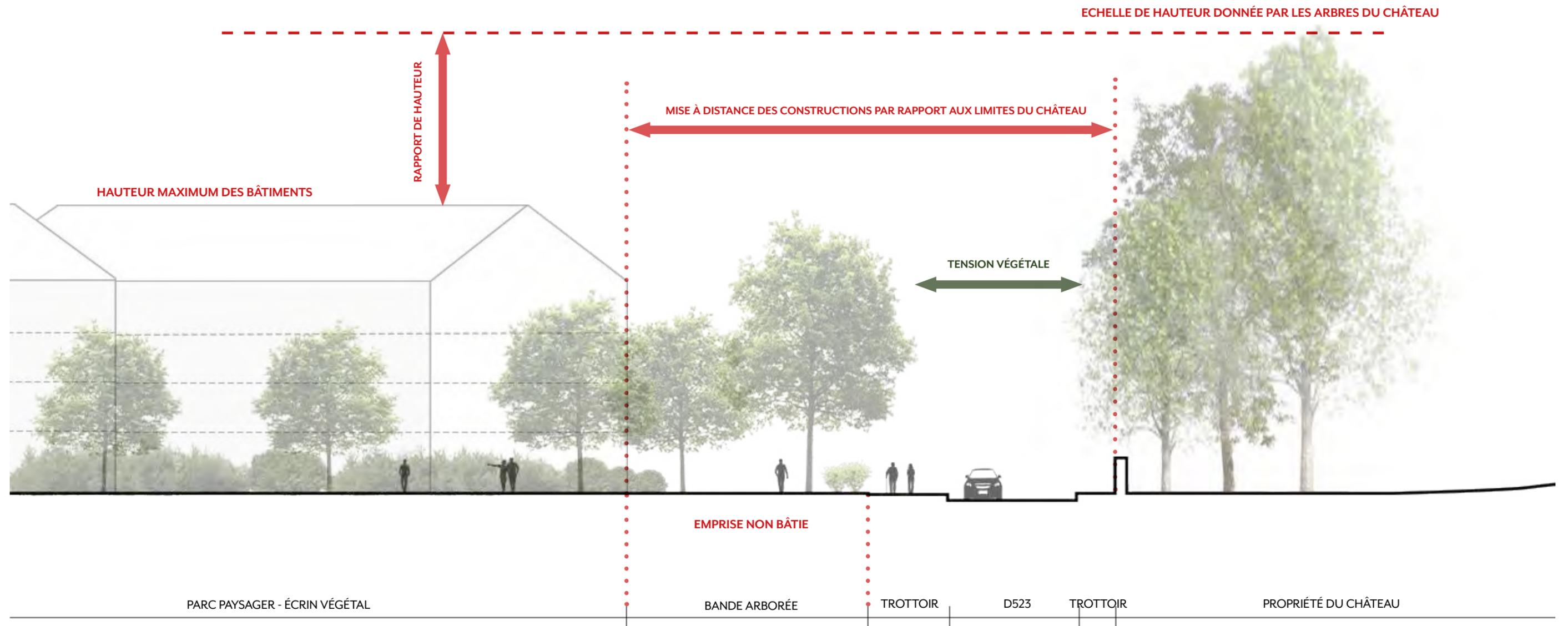
Le confortement des perspectives sur l'axe Nord/Sud s'inscrit dans une logique territoriale cohérente soulevée dans le diagnostic paysager. Le corridor créé par ces deux masses végétales sur l'emprise de l'ancienne scierie permet également d'accentuer l'importance des séquences d'ouverture et de lumière, en particulier au droit de la Ferme Gaget et à l'intersection entre la D523 et le Chemin des Songes.

Parking arboré

Le parking de report du centre-bourg se situe dans le prolongement de la bande végétale au droit de la D523, à l'intersection avec le Chemin des Songes. Il permet de s'inscrire dans le projet de redynamisation du centre-ville en relocalisant les places actuellement prévues à proximité de la mairie. Il convient d'insister sur le caractère paysagé du parking, en particulier sur la strate arborée qui permettra d'estomper la présence des voitures perceptibles depuis la route et les futurs bâtiments.

Coupe schématique sur D523

La hauteur des volumétries projetées prend en considération la présence remarquable des arbres de la frange du parc en assurant une différence de hauteur et un retrait d'implantation suffisant pour en assurer la mise en valeur. Les essences végétales proposées pour l'alignement d'arbres en réponse à la frange existante seront étudiées à la lumière du relevé des essences existantes. Depuis les coteaux du massif de Belledonne jusqu'aux plaines agricoles jouxtant l'Isère, le choix d'orientation des volumes bâtis permettra de suivre la topographie naturelle du terrain donnée, entre autres, par les murets le long du chemin des Songes.





Mise en valeur de la gare

L'implantation des bâtiments offre des façades conférant une certaine urbanité au Chemin des Songes, nourris également par les surfaces de commerces prévues au rez-de-chaussée des plots sud. La perspective sur le lointain, avec en point focal la gare de Tencin, permet la mise en valeur du bâtiment et du lointain. Ce cadrage est appuyé par la conservation des murets en pierre dont la géométrie souligne le point de fuite.



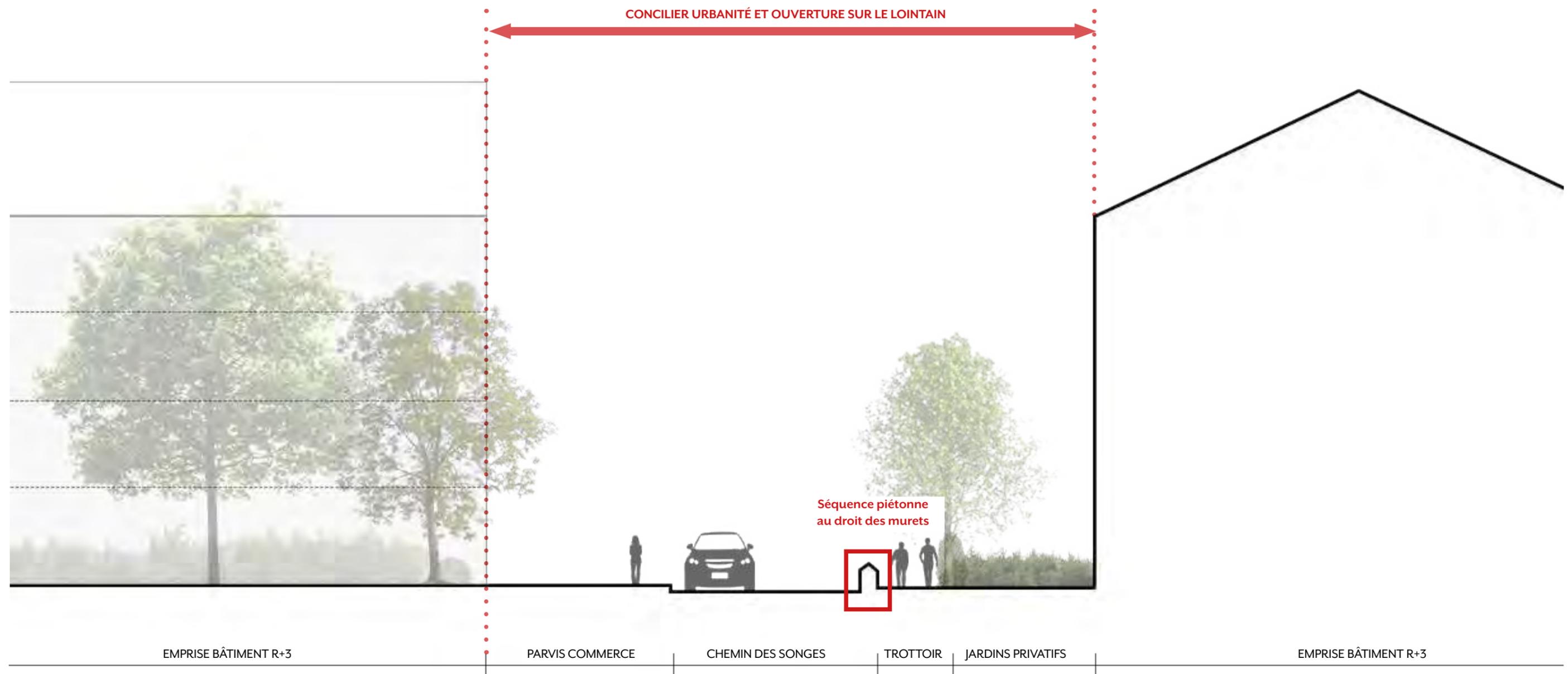
Volumétrie maximale projetée depuis le Chemin des Songes

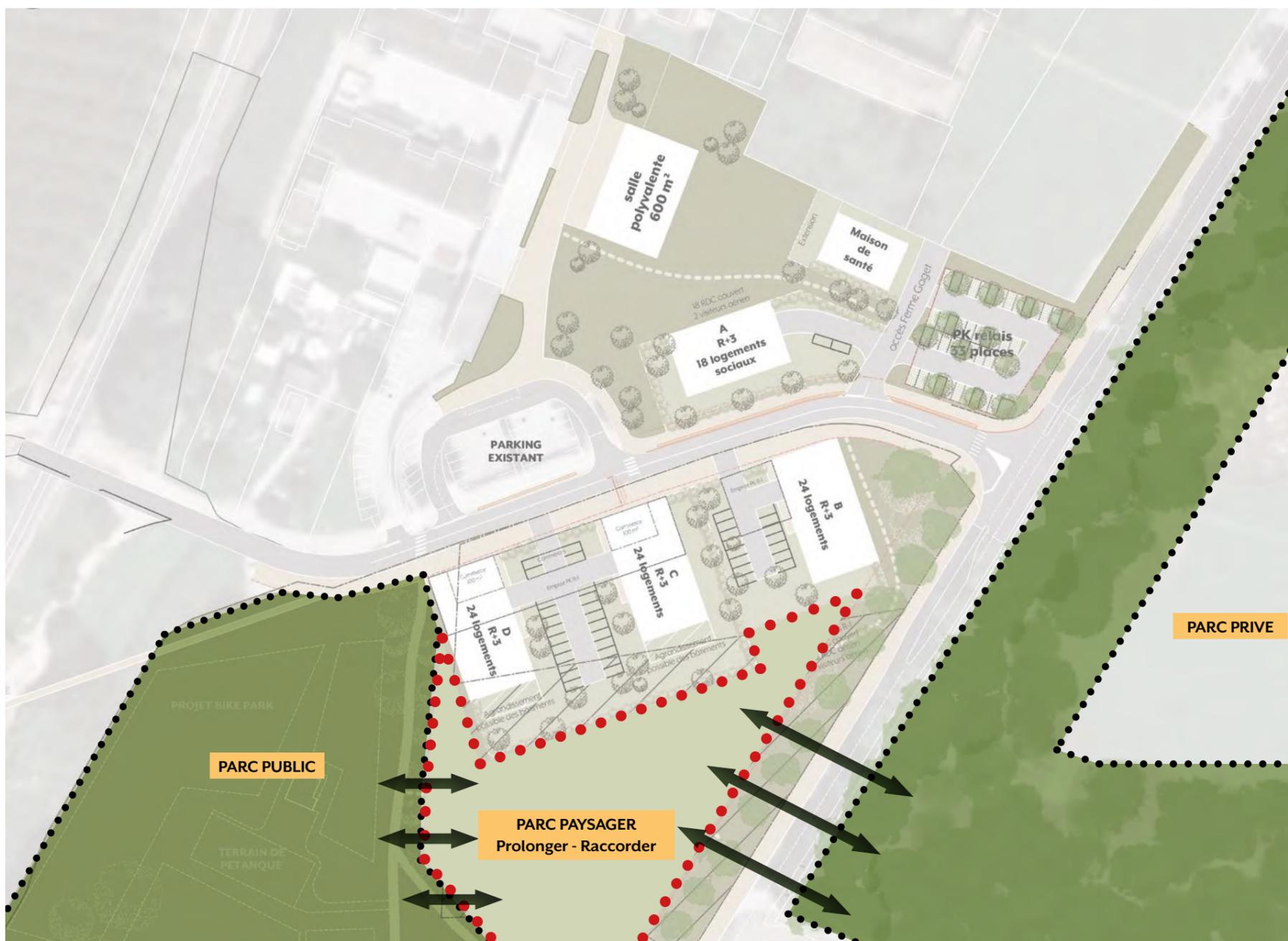
Mise en valeur de l'ancienne entrée du château

Le parking paysager répond à des enjeux de mobilité à l'échelle de la ville et fait écho au projet de redynamisation du centre. Il permettra de restituer des espaces plus urbains au coeur de ville en délocalisant les places de stationnements. Sa position stratégique, à l'intersection entre la D523 et le chemin des Songes, est également l'opportunité de mettre en valeur le portail de l'ancienne entrée du domaine, situé dans l'axe du Chemin des Songes. Comme soulevé dans les enjeux paysagers, le travail de masses végétales de part et d'autre du chemin des Songes dans l'axe du portail permettra de souligner celui-ci, participant à faire émerger sa matérialité. En travaillant le thème de la rupture végétal / minéral, le portail sera indirectement souligné par le contraste proposé à la vue des passants. La contrainte du parking devient donc opportunité. Un soin particulier sera apporté au caractère paysager du parking afin de minimiser l'impact de la présence de stationnement depuis la D523 et le parcours piéton le long du Chemin des Songes.

Coupe schématique sur Chemin des Songes

Le rapport entre la distance d'implantation des volumes et les hauteurs projetées interroge le caractère du Chemin des Songes et ambitionne de lui conférer un statut de "rue". De fait, ce *vaccuum* permet d'offrir des points de vue sur le lointain tout en mettant en scène la gare de Tencin située dans l'axe des vues. Les murets existants sont conservés et mis en valeur par une promenade piétonne permettant la desserte des logements et équipements alentour. Ici, les murets retrouvent un usage et soulignent les temporalités des modes de déplacements. Le projet profite de l'accès déjà créé vers la Ferme Gaget pour desservir son plot Nord, évitant ainsi d'impacter davantage le muret.



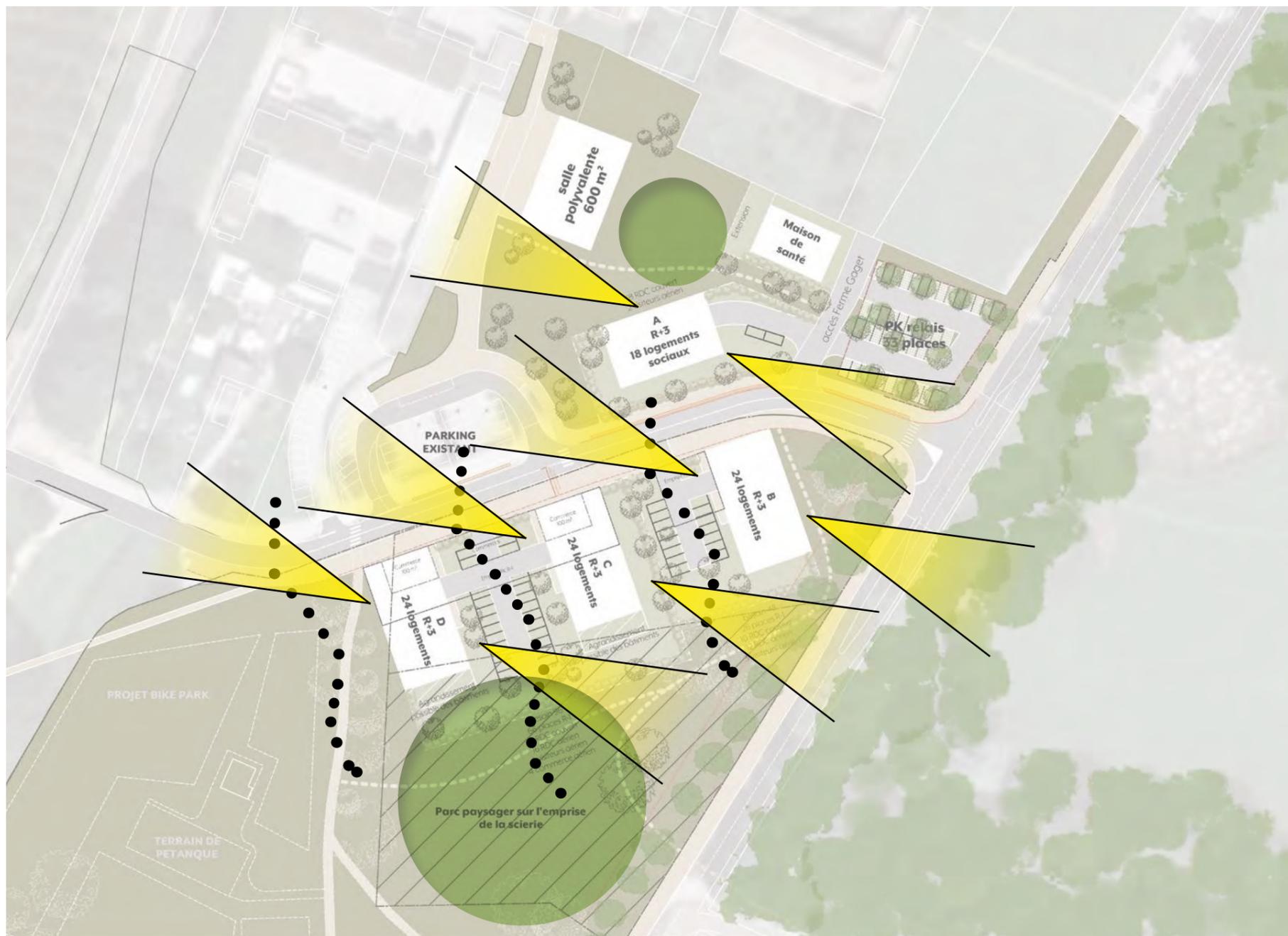


Parc paysager : Un écrin végétal

Le parc paysager sur l'ancienne emprise des bâtiments de la scierie joue ici un rôle d'articulation et répond à l'enjeu soulevé dans le diagnostic paysager du besoin de conserver une ambiance végétale généreuse lors de la séquence d'approche depuis la D523 en provenance de Grenoble.

La composition du parc permet également la création d'un écrin végétal qui masque les volumes bâtis en arrière-plan au profit de la lecture du mur en pierre et de la frange arborée du parc du château.

En outre, le parc paysager joue ici également un rôle couture paysagère entre le parc privé et le parc public, en assurant une continuité végétale Est/Ouest et en démultipliant de manière significative la surface d'espace public végétalisé.



Habiter le parc

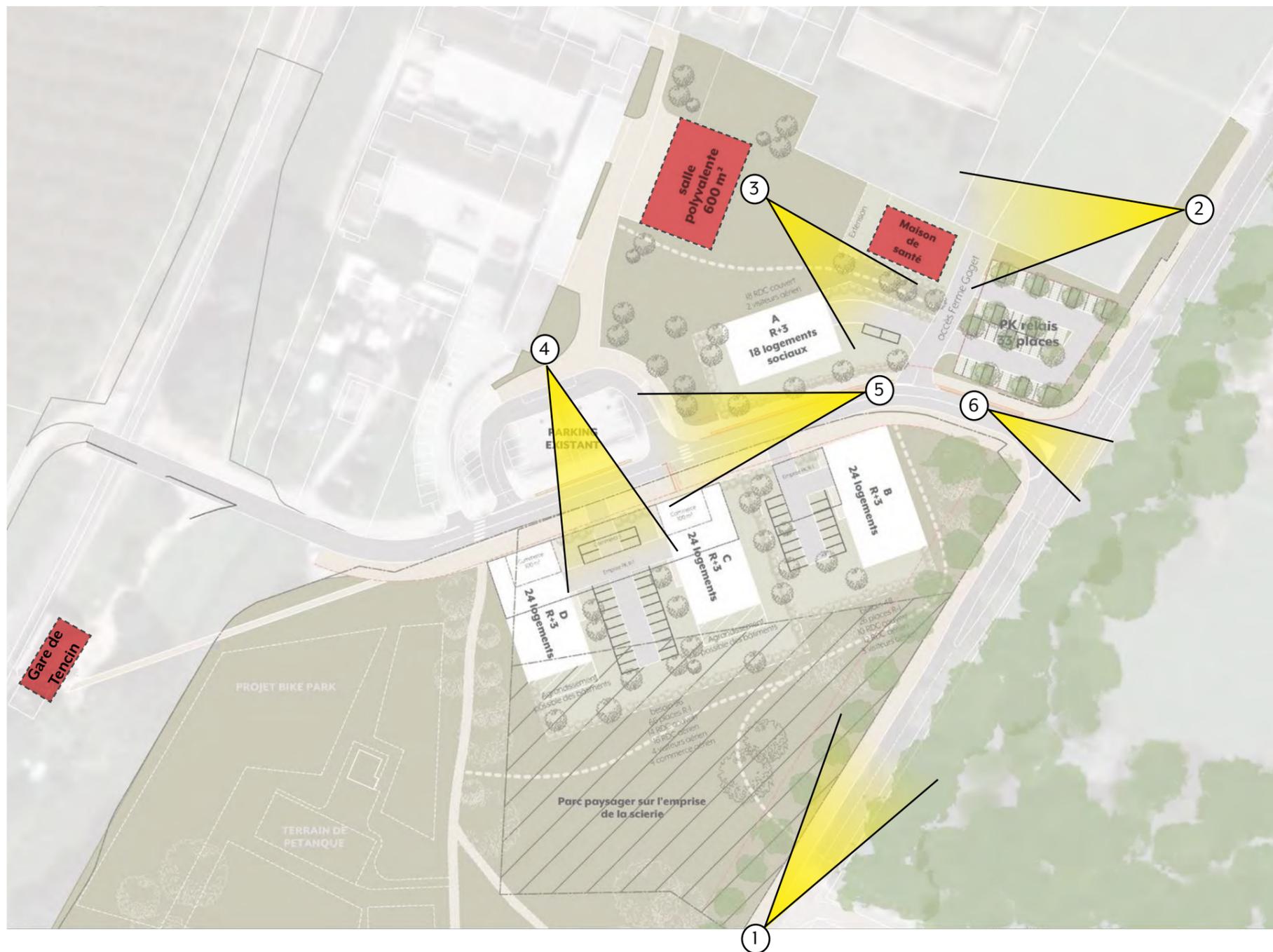
La forme urbaine de plots permet de dégager des porosités sinon d'usages mais visuelles sur les implantations Sud au Chemin des Songes. Elles connectent l'espace du parc paysager au Chemin des Songes et poursuivent la logique amorcée par le chemin piéton Ouest traversant les terrains sportifs au Sud. Le traitement des parkings aériens - limités au maximum et largement végétalisés - ainsi que des limites parcellaires - haies bocagères et clôtures bois type ganivelle - participe à intégrer les constructions à l'espace paysager, dans l'idée d'un parc habité. La légère topographie descendante vers l'Ouest permet d'effacer progressivement les volumes construits.

Les constructions Nord profitent quant à elles d'un espace central dégagé qui pourra être lui aussi paysager, avec des usages et des ambiances différents du parc Sud, par exemple dans la continuité des usages de la salle polyvalente.

L'organisation autour du parking mutualisé existant permet de limiter au maximum les places de stationnement nécessaires (notamment à destination des commerces en RDC sur le Chemin des Songes) afin d'atténuer l'impact de la voiture sur le secteur.

Tous les logements bénéficient d'une double orientation, à l'exception de quelques T2, qui ne sont jamais mono-orientés Nord. Le décalage induit par l'orientation du Chemin des Songes permet de dégager les vues vers les massifs, vers le parc du château et vers le sud depuis les logements.

L'implantation de commerces, d'une salle polyvalente, d'une maison de santé (dont la présence permet de sécuriser la proximité des médecins sur le territoire de Tencin) en complément de l'offre de logements permet de proposer un véritable nouveau quartier, bénéficiant de la forte présence du végétal en s'insérant dans son écrin.



Cadrages et points de vue

- ① Point de vue de la séquence d'approche conservée et accentuée par l'alignement d'arbres et le parc paysager se dilatant jusqu'à la départementale.

- ② Point de vue sur le massif de la Chartreuse conservé par une mise à distance des bâtiments du projet et par la limitation de leur hauteur.

- ③ Cadrage depuis l'intérieur du site de projet, à proximité de la salle polyvalente, sur la cimes des arbres de la frange du parc et sur les coteaux arborés de Belledonne.

- ④ Choix d'implantation et d'orientation des bâtiments Sud permettant des porosités visuelles sur les arbres du parc et le massif de Belledonne en arrière plan.

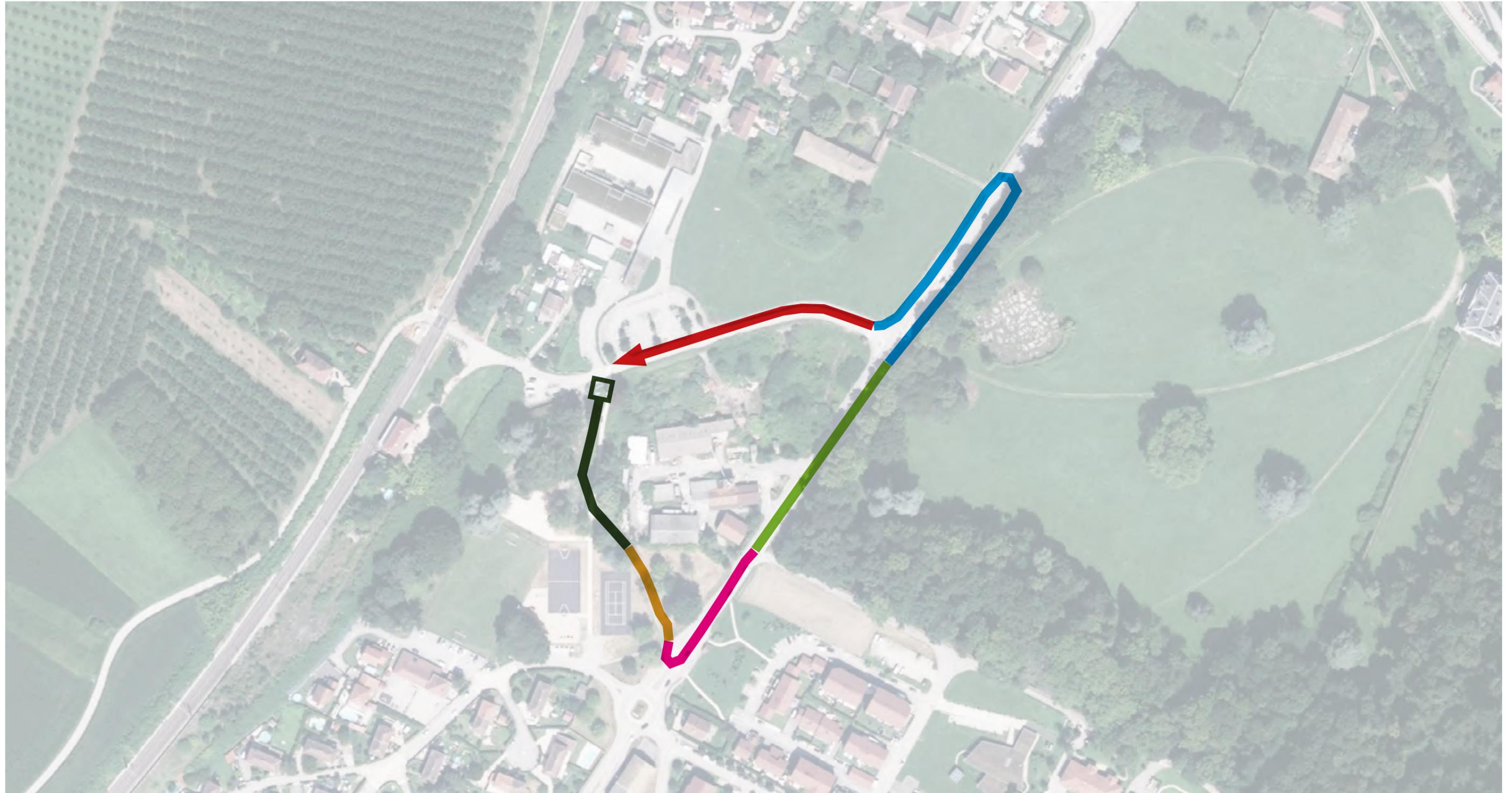
- ⑤ Chemin des Songes qualifié par un travail de perspective et de cadrage sur le gare de Tencin et le massif de la Chartreuse au loin.

- ⑥ Vues conservées sur le portail du château depuis le Chemin des Songes et les cheminements piétons alentour, accentuées par le travail sur les ponctuations végétales de part et d'autre de l'intersection.

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with red roofs, interspersed with green lawns and trees. A large, irregularly shaped pond is visible in the center-right area. The overall scene is a mix of built-up areas and natural green spaces.

ANNEXES PHOTOGRAPHIQUES

Parcours photographique sur site



SÉQUENCE 1

SÉQUENCE 2

SÉQUENCE 3

SÉQUENCE 4

SÉQUENCE 5

SÉQUENCE 6

PARC PUBLIC

PRAIRIE ET BOSQUETS

D523

FRANGE ET SCIERIE

FRANGE ET PRAIRIE

CHEMIN DES SONGES

