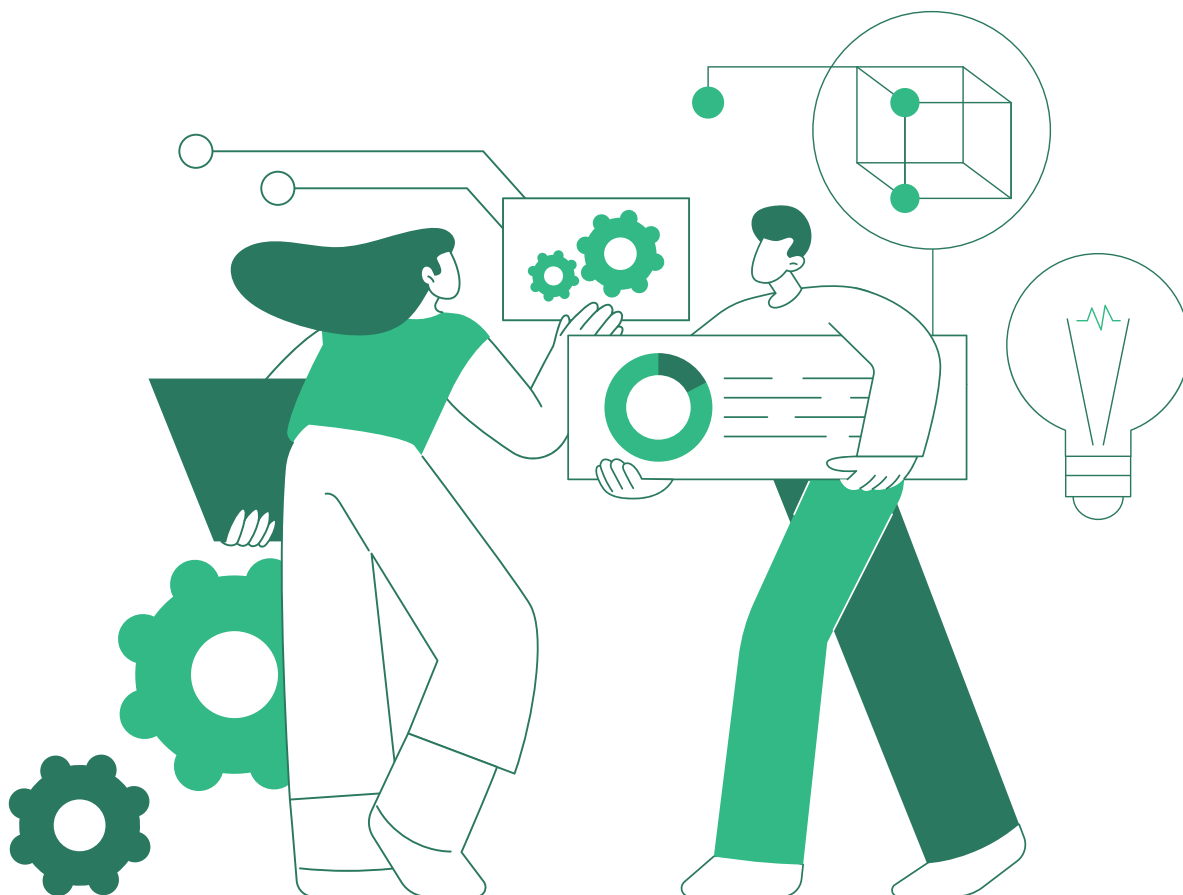


DOSSIER DE CONCERTATION



Porte de Chartreuse à Saint-Egrève et au Fontanil-Cornillon

PROJET DE BHT-fab

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi

Sommaire

03 INTRODUCTION

04 PRÉSENTATION DU PROJET IMPLIQUANT UNE ÉVOLUTION DES RÈGLES D'URBANISME

- 04 Qu'est-ce qu'un « BHT » et pourquoi un « BHT-fab » ?
- 05 Le projet de BHT-fab
- 06 Pourquoi s'installer sur la zone d'activités économiques
Porte de Chartreuse ?
- 07 Qui porte le projet ?
- 09 Quels sont les impacts environnementaux du projet ?
- 11 Les étapes à venir et les procédures envisagées

12 LES MODIFICATIONS DU PLUi

- 12 Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme ?
- 12 Un PLUi qui évolue
- 13 La déclaration de projet valant mise en compatibilité
- 14 Quelles sont les évolutions à prévoir pour le projet ?

16 ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- 16 Un cadre réglementaire à respecter
 - 16 Objectifs de cette concertation
 - 16 Les modalités de la concertation
 - 17 Suites de la concertation
-

Introduction

La Métropole de Grenoble, héritière d'une riche tradition d'innovation industrielle, figure aujourd'hui parmi les métropoles qui ont su rester les plus industrialisées de France. Fidèle à son histoire, elle poursuit activement une politique de soutien à la création d'emplois industriels et de production, tout en cherchant à rapprocher les espaces d'emplois des lieux d'habitation et des réseaux de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.

Dans cette perspective, Grenoble-Alpes Métropole a été sollicitée par la SAS BHT-fab, filiale de MINATEC Entreprises, dans son souhait d'implanter sur la zone d'activités économiques Porte de Chartreuse son « BHT-fab », pépinière industrielle composée de bureaux, laboratoires, salle blanche et d'un bâtiment technique.

Le « BHT-fab » (Bâtiment Haute Technologie) a vocation à accompagner les entreprises innovantes dans leur phase d'industrialisation en proposant des locaux à vocation productive en complément des trois bâtiments existants (BHT 1, BHT 2 et BHT 3) implantés sur la presqu'île scientifique qui facilitent déjà l'installation d'entreprises avec des surfaces de laboratoires et de bureaux pré-équipées et adaptables à leurs besoins.

La mise en œuvre de ce projet nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à ce titre une évaluation environnementale s'avère nécessaire. C'est dans ce cadre que la Métropole de Grenoble souhaite associer les habitantes et habitants à cette démarche à travers une concertation.



Présentation du projet impliquant une évolution des règles d’urbanisme

MINATEC Entreprises accompagne le développement des start-ups innovantes grâce à des Bâtiments de Haute Technologie (BHT) dédiés aux entreprises en croissance dans les domaines des micro et nanotechnologies, medtech, énergie et quantique. Les trois BHT existants sur le campus GIANT étant saturés et ne pouvant pas accompagner le développement des entreprises déjà installées dans leur transition vers un stade de production industrielle à grande échelle, **il est nécessaire de construire une nouvelle infrastructure - le «BHT-fab»** - sur la zone d’activités économiques «Porte de Chartreuse» pour accompagner les entreprises dans leur transition industrielle. Du fait des spécificités de ce bâtiment de haute technologie, **une modification du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) est requise** pour adapter les règles d’urbanisme et permettre la réalisation de ce projet. Ce projet est porté et financé par la SAS BHT-fab, filiale de MINATEC Entreprises.

QU’EST-CE QU’UN « BHT » ET POURQUOI UN « BHT-fab » ?

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES JEUNES ENTREPRISES

Les Bâtiments de Haute Technologie (BHT) ont vocation à accompagner le parcours des Start-Ups Deep Tech issues des laboratoires de recherche de la Presqu’île.

Ces bâtiments sont conçus pour héberger des entreprises à haute intensité technologique en croissance, nécessitant des espaces modulables et des services spécialisés. Les BHT proposent un environnement propice aux collaborations académiques et industrielles grâce à :

- Des bureaux, laboratoires, et salles blanches configurables selon les besoins ;
- Une mutualisation des services techniques (maintenance, fluides industriels, sécurité renforcée) ;
- Un parcours d’accompagnement, d’hébergement et de services adapté à chaque phase de leur développement.

Trois BHT ont déjà été construits au sein du Campus d’innovation GIANT sur la presqu’île scientifique de Grenoble.



BHT 1 : 5000 m² de surfaces Bureaux/Laboratoires et 3000 m² de salles blanches industrielles
300 emplois sur le site



BHT 2 : 4500 m² de surfaces Bureaux/Laboratoires
150 emplois sur le site



BHT 3 : 4500 m² de surfaces Bureaux/Laboratoires
150 emplois sur le site

DES BÂTIMENTS EXISTANTS SATURÉS, LE BESOIN D'UN NOUVEAU BÂTIMENT

Les trois bâtiments existants ont atteint un taux de remplissage proche de 100% et ne peuvent plus :

- Répondre aux nouvelles demandes.
- Accompagner le développement des entreprises déjà installées dans leur transition vers une production industrielle à grande échelle.

Pour ces raisons, il est apparu nécessaire de construire une nouvelle infrastructure : le « BHT-fab »

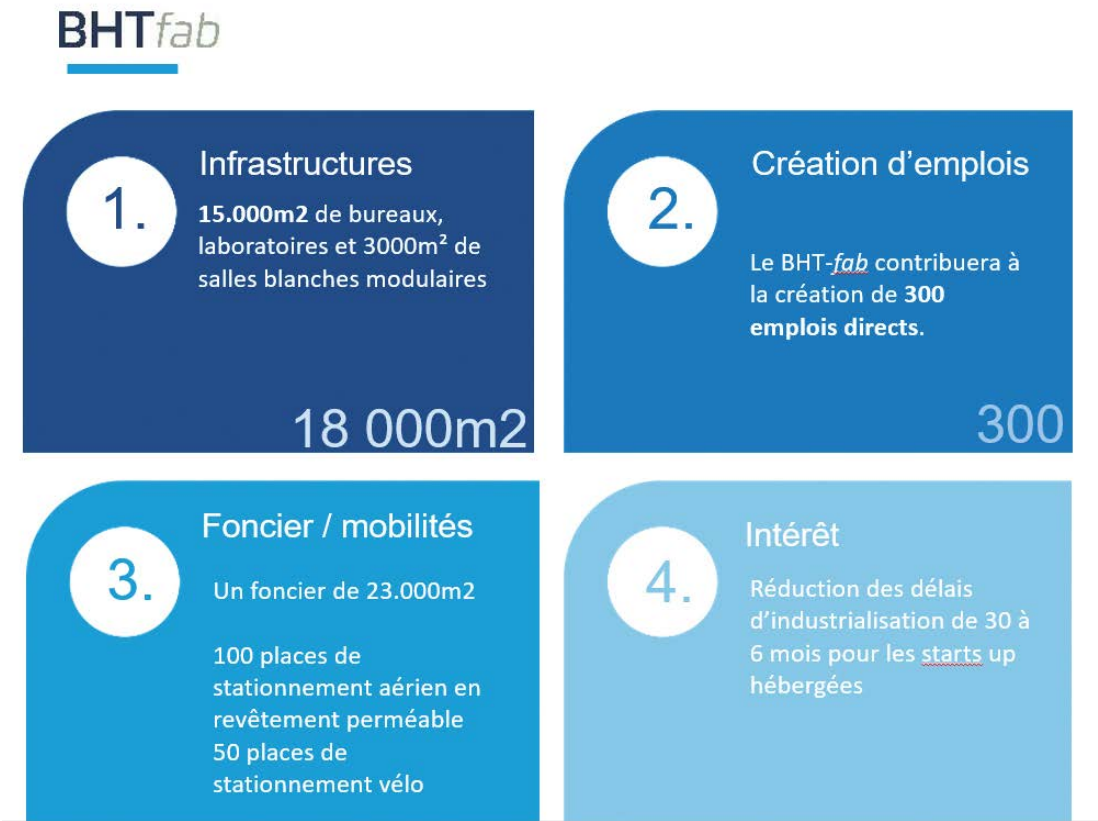
LE PROJET DE BHT-fab

UN BÂTIMENT DE HAUTE TECHNOLOGIE

Le projet de BHT- fab prévu sur la zone d'activités économiques « Porte de Chartreuse » se positionne entre le démonstrateur industriel et la première usine de production à grande échelle. Il a pour objectif d'offrir une solution intégrée adaptée aux start-ups et PME dans leur phase de pré-industrialisation.

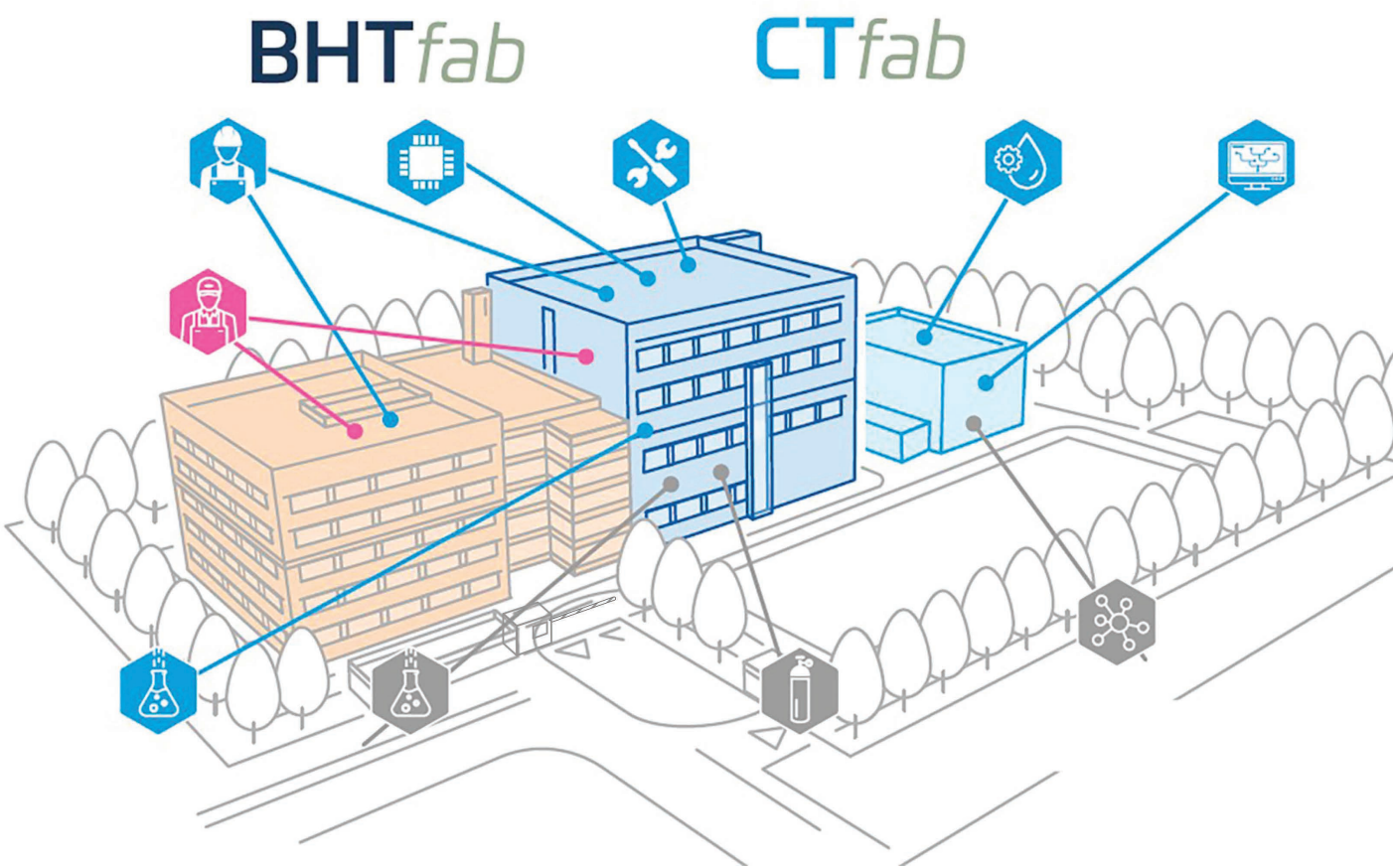
POUR ACCUEILLIR UNE DIVERSITÉ DE TYPES D'ENTREPRISES

Le BHT- fab a ainsi pour vocation d'accueillir plus spécifiquement des entreprises dans les domaines de la microélectronique, du photonique, des semi-conducteurs / biotechnologies et santé du futur / des nouvelles énergies et de la transition énergétique / technologies numériques avancées.



Le BHT-fab est un projet prévu en deux phases :

Phase 1



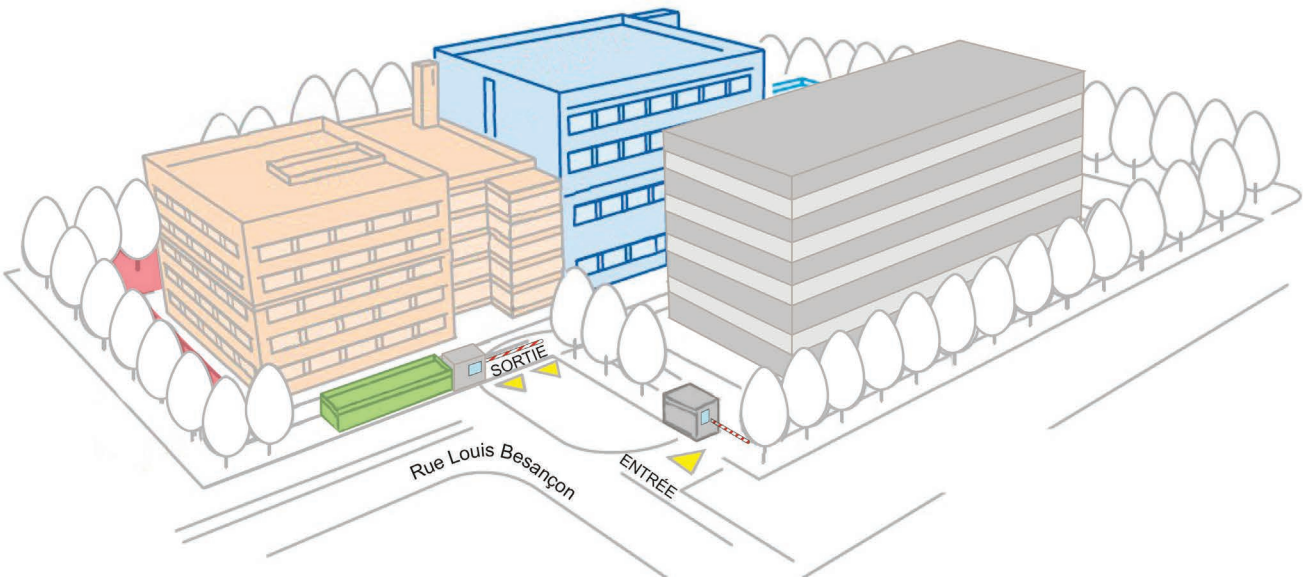
Le projet de BHT-fab sur le site de Porte de Chartreuse (schéma à titre indicatif)

-  Services support
-  Services techniques
-  Production
-  Exploitation et maintenance
-  Centre technique
-  Supervision
-  Fourniture consommables process
-  Enlèvement déchets consommables
-  Gestion ICPE
-  Traitement des déchets

BHTfab

CTfab

Phase 2



POURQUOI S’INSTALLER SUR LA ZONE D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PORTE DE CHARTREUSE ?

Le site de Porte de Chartreuse, dispose de nombreux atouts qui lui ont valu d’être choisi pour l’installation du BHT-fab.

La zone d’activités économiques (ZAE) Porte de Chartreuse est située sur les communes de Saint-Egrève et du Fontanil-Cornillon. Elle s’étend sur un périmètre d’environ 18,4 hectares, sur l’ancienne friche militaire « Etamat ».

Directement desservi par l’avenue de San Marino, colonne vertébrale du secteur, et par la rue des Abattoirs, situé au cœur d’une zone urbanisée accueillant des activités et des commerces, le secteur est positionné de manière stratégique au carrefour entre de grandes infrastructures, comme l’autoroute A48, la voie ferrée et l’avenue de San Marino.

La zone accueille aujourd’hui la société ARaymond, la société Portalp, le magasin Leroy Merlin et six restaurants.

Seules les parcelles AN104, AN20, AN21, AN22, AN23, A0187 qui représentent 2,5 hectares dédiés à de l’activité économique autre que commerciale, et classées en zone UE2 au PLUi, restent à commercialiser par la Métropole, propriétaire des terrains
C’est sur ces parcelles que souhaite se positionner la SAS BHT-fab pour le portage des infrastructures éponymes.





Localisation du projet BHT-fab

UN SITE PROCHE DE LA PRESQU'ÎLE SCIENTIFIQUE

Localisé à quelques kilomètres de la presqu'île, au Nord-Ouest de Grenoble-Alpes Métropole, ce site répond à la nécessité de proposer un hébergement à proximité directe des infrastructures de recherche publiques et des laboratoires académiques.

Cette proximité est cruciale car elle facilite les transferts technologiques et permet d'en fiabiliser chacune des étapes, créant ainsi une synergie essentielle entre recherche et développement industriel.

UN SITE INTÉGRÉ À UN ÉCOSYSTÈME INDUSTRIEL

Le territoire bénéficie déjà de la présence de sites industriels majeurs comme Portalp et A. Raymond. Cette zone constitue également le site d'implantation historique d'autres industriels de référence dans le domaine de la microélectronique, à l'instar de Teledyne.

Cette concentration d'acteurs industriels favorise la création d'un véritable écosystème propice à l'innovation et aux collaborations.

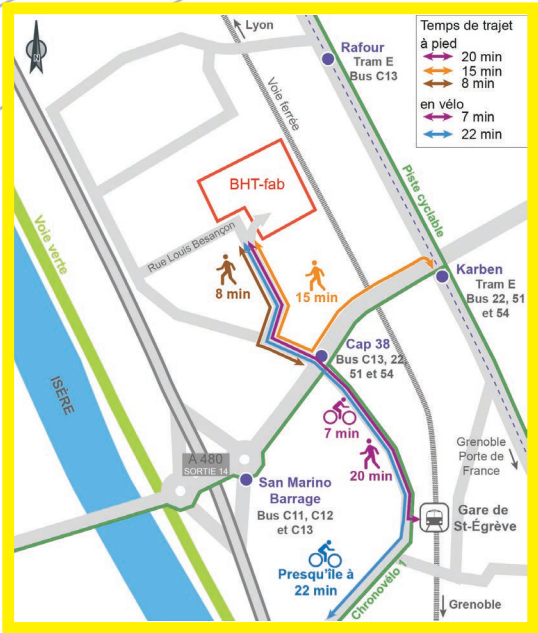
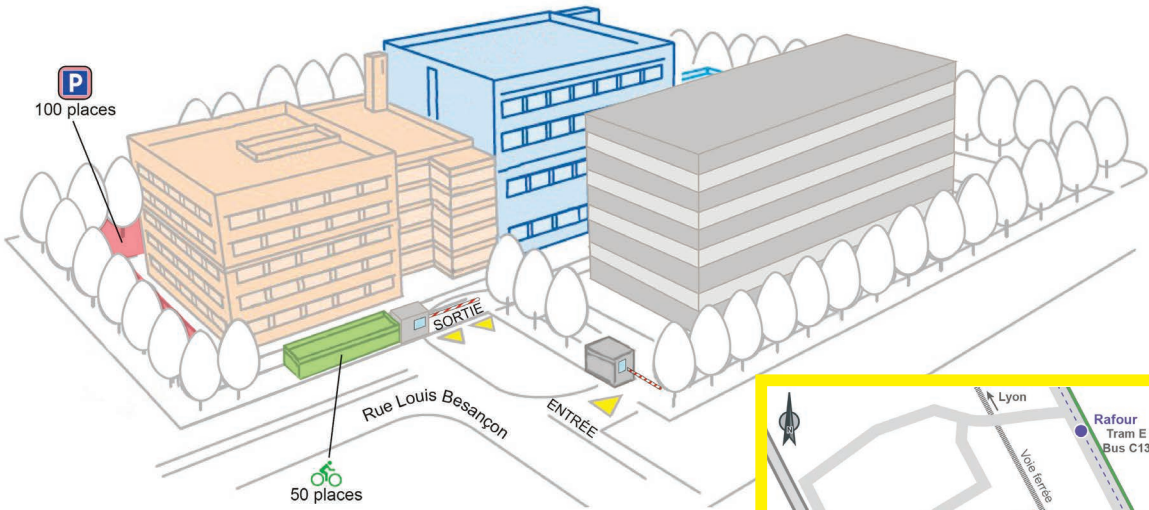
UN SITE BIEN DESSERVI ET FACILE D'ACCÈS

Le site est bien desservi en transport en commun, avec les lignes C13 et 12, la proximité du tram E, la gare de Saint-Egrève et la ligne 2 du réseau Chronovélo.

Ce site dispose enfin d'une bonne desserte routière depuis Grenoble, Lyon et l'Aéroport de St-Exupéry. L'accès au projet est prévu depuis la rue Louis Besançon d'ores et déjà aménagée.

BHTfab

CTfab



QUI PORTE LE PROJET ?

La Maîtrise d'ouvrage des travaux sera assurée par une filiale dédiée de Minatec Entreprises nommée SAS BHT-fab immatriculée « 943 010 884 RCS Grenoble ».

Cette filiale est portée par un actionnariat privé :

- SEM MINATEC Entreprises ;
- Caisse des dépôts et des consignations ;
- Crédit Agricole Sud-Rhône Alpes ;
- Caisse Epargne Rhône-Alpes ;
- Groupe IDEC.

Pour rappel, la SEM MINATEC Entreprises est constituée par un actionnariat public et privé :

- La Région Auvergne Rhône-Alpes ;
- La Métropole de Grenoble ;
- Le Département de l'Isère ;
- La Caisse des Dépôts et des Consignations ;
- La Caisse d'Epargne Rhône-Alpes ;
- Le CEA ;
- La fondation INP (Institut Polytechnique de Grenoble).

Créée en 2003, MINATEC Entreprises, située au cœur du campus d'innovation en micro et nanotechnologies du CEA et du campus GIANT, joue un rôle central dans le développement et l'hébergement des start-ups innovantes. Son activité se concentre sur la commercialisation d'espaces mixtes (bureaux, laboratoires, salles blanches), l'exploitation et la maintenance de bâtiments de haute technologie, ainsi que l'aménagement des locaux et laboratoires. Elle héberge actuellement une vingtaine de sociétés spécialisées dans les innovations de rupture, réparties sur trois bâtiments de haute technologie (BHT), totalisant environ 20 000 m², dont plus de 3 000 m² de salles blanches équipées.



UN PROJET D’INTÉRÊT GÉNÉRAL

Reconnue comme l’une des Métropoles les plus innovantes d’Europe, Grenoble et sa zone urbaine sont classées 2^e pôle de recherche français. Grenoble-Alpes Métropole se distingue ainsi par son écosystème d’innovation unique en Europe, associant recherche fondamentale, enseignement supérieur et industrie de pointe.

Le projet BHT-fab répond à un enjeu majeur pour le territoire métropolitain : accompagner les start-up innovantes dans leur phase d’industrialisation. Ce maillon manquant dans l’écosystème d’innovation grenoblois est essentiel pour **éviter la fuite des entreprises vers d’autres territoires**, nationaux ou internationaux, faute de structures adaptées.

Ce manque d’infrastructures est un frein majeur au développement des start-ups, qui peinent à trouver des locaux répondant à leurs besoins spécifiques (laboratoires, salles blanches, espaces de production). Cette situation peut entraîner des délocalisations, une perte de savoir-faire et des retombées économiques réduites pour le territoire.

Le projet BHT-fab vise précisément à combler cette lacune en proposant une solution intégrée pour accompagner les start-ups dans leur phase d’industrialisation.

LE BHT-fab RÉPOND AINSI À PLUSIEURS OBJECTIFS

- Accélérer l’industrialisation sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole dans le domaine des technologies émergentes ;
- Créer des emplois dans des secteurs stratégiques ;
- Renforcer l’attractivité économique de Grenoble-Alpes Métropole ;
- En fidélisant les entreprises innovantes sur le territoire, le projet participe à la relocalisation des activités industrielles et renforce la souveraineté technologique de la France et de l’Europe.

Il contribue ainsi à pérenniser l’innovation sur le territoire et à éviter la délocalisation des projets technologiques.

En ce sens, le BHT-fab répond pleinement aux objectifs d’intérêt général poursuivis par Grenoble-Alpes Métropole dans le cadre de sa stratégie économique Grenoble Alpes 2030. Il concourt notamment à l’objectif d’une métropole productive qui accompagne les acteurs économiques par des aménagements responsables (axe stratégique n°74 de la feuille de route) et au fait de développer une offre immobilière dédiée pour les phases de pré-industrialisation et d’industrialisation des start-up (action N°72 de la feuille de route).

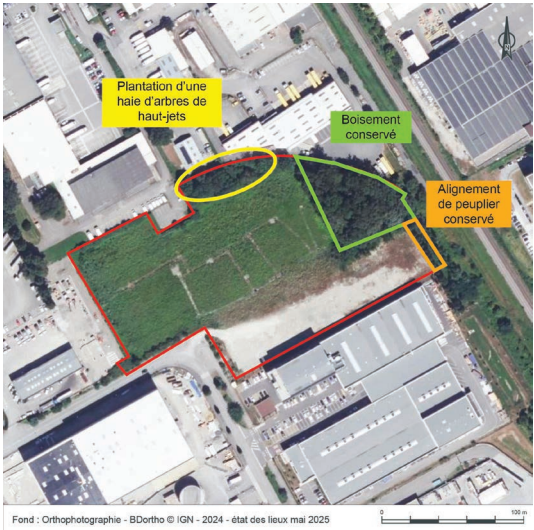
En proposant d’implanter ce projet à vocation technologique et industrielle sur la polarité Nord-Ouest du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, le BHT-fab répond d’une part à une logique de moyens (disponibilité du foncier et accessibilité géographique), et d’autre part à une volonté stratégique métropolitaine de développer des projets industriels rattachés à l’écosystème d’innovation grenoblois, au-delà de la presqu’île.

L’implantation du BHT-fab s’inscrit enfin dans la **démarche de sobriété foncière**, en mutualisant les implantations sur un même site plutôt qu’en accompagnant individuellement un archipel de projets industriels.

QUELS SONT LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET ?

IMPACTS SUR LA FAUNE ET LA FLORE

- Le site concerné par le projet est propriété de la Métropole depuis 2010. Il est composé de deux terrains. Au sud un ancien site militaire ayant fait l'objet de remblais (apport de terre extérieur). Au nord une friche largement colonisée par des espèces végétales à caractère invasif. L'ensemble du site ne présente pas d'intérêt écologique majeur.
- Le terrain dispose d'un boisement à l'ouest qui est conservé dans le projet.** Ce boisement possède des arbres à cavités et abrite notamment des oiseaux protégés communs comme le rouge-gorge et la fauvette à tête noire ainsi que des mammifères communs tels que le renard. Sa conservation permettra de maintenir une fonction de refuge pour la faune.
- On retrouve au nord du terrain **une haie qui a vocation à être remplacée par des arbres** de haut jet en accompagnement de la création de places de stationnement.



Friche rudérale¹ et cordon boisée en limite nord



Boisement alluvial de peupliers et frênes (conservé)

¹**Friche rudérale** : Terrain précédemment exploité puis laissé en libre évolution et colonisé par une végétation spontanée et invasive

IMPACTS SUR LE PAYSAGE

Le projet se situe à proximité du quartier d’habitation « la copropriété Les Allées du Parc » situé de l’autre côté de la voie ferrée, le long de la rue de la Chartreuse sur la commune de Saint-Egrève.

Depuis ces immeubles, la vue sur le nouveau bâtiment sera peu importante depuis les étages inférieurs. Le bâtiment sera plus visible depuis les étages supérieurs, notamment les toitures.



Le cordon boisé conservé à l’ouest du site permet de former un masque visuel qui sera toutefois moins prégnant en hiver après la chute des feuilles.

À titre de comparaison, la hauteur de ce nouveau bâtiment sera du comparable à celle de la résidence Barnave.

De l’autre côté l’insertion se fera au sein du tissu industriel de la zone d’activités économique Porte de Chartreuse.

IMPACTS LIÉS AUX ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

Le BHT-fab accueillera des entreprises à vocation industrielle et sera classé comme Installation Classée pour la Protection de l’Environnement (ICPE).

Cette classification constitue un cadre réglementaire standard pour toute installation industrielle en France. Elle permet de garantir que **l’établissement sera soumis à des contrôles rigoureux et au respect de normes environnementales** et que les entreprises devront se conformer à des prescriptions techniques précises concernant la gestion des déchets, les émissions atmosphériques, le bruit et autres nuisances potentielles, etc.

Les questions de bruit

Les activités industrielles installées dans le bâtiment n’ont pas vocation à être particulièrement bruyantes et **respecteront la réglementation existante en matière de nuisances sonores**. Cette réglementation s’applique déjà sur l’ensemble de la zone d’activité économique : le bâtiment ne générera pas plus de bruit que les autres installations présentes dans la zone.

La consommation en eau

En raison de leurs activités, les équipements et lignes pilotes installés dans le BHT-fab seront consommatrices de différents fluides.

La consommation en eau restera limitée en raison du plafonnement des activités admises sur le site. En effet, seules les activités pré-industrielles y seront installées, soit dans une phase préalable à une production à grande échelle. Ainsi, le projet ne prévoit aucun pompage direct dans la nappe phréatique. Le bâtiment sera raccordé aux réseaux d’eau des communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Égrève, s’inscrivant ainsi dans le cadre de la gestion métropolitaine de la ressource en eau.

IMPACTS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

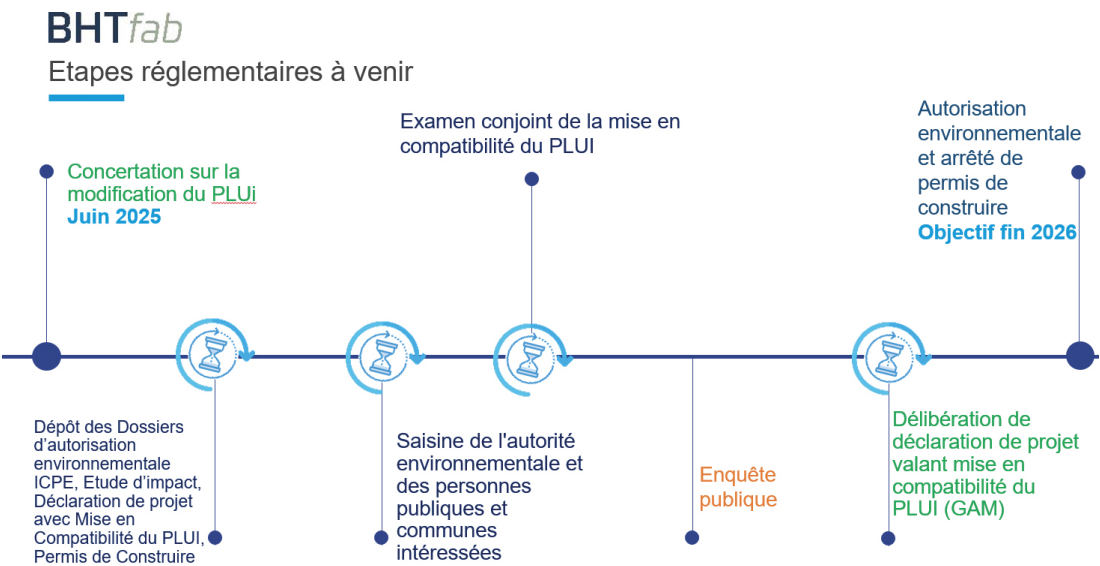
Le projet BHT-fab s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière en privilégiant une construction verticale plutôt qu'un étalement horizontal. Cette approche permet d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible sur la Métropole en limitant l'emprise au sol du bâtiment.

En concentrant les surfaces nécessaires sur une parcelle réduite grâce à la densification verticale, le projet contribue à la préservation des terres agricoles et des espaces naturels de l'agglomération. Cette stratégie de construction compacte répond aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et participe à une gestion plus durable du territoire métropolitain.

LES ÉTAPES À VENIR ET LES PROCÉDURES ENVISAGÉES

Le BHT-fab accueillera des entreprises industrielles. Sa mise en œuvre implique la réalisation des procédures suivantes :

- Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi avec évaluation environnementale afin d'adapter le PLUi aux spécificités du projet. C'est l'objet du présent dossier de concertation qui entre dans ce cadre au titre du code de l'urbanisme.
- Une demande d'autorisation environnementale comportant une étude d'impact au titre des différentes rubriques relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager)



Les modifications du PLUi

QU'EST-CE QU'UN DOCUMENT D'URBANISME ?

LE DOCUMENT CENTRAL DE L'AMÉNAGEMENT DE NOTRE TERRITOIRE

En France, il existe des règles qui encadrent l'occupation des sols et les constructions. Ces règles sont regroupées dans des documents : des « documents d'urbanisme ». À l'échelle d'une intercommunalité comme notre Métropole, il s'agit du Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi, c'est LE document central de l'aménagement de notre territoire. Il fixe pour les 49 communes de la Métropole :

- **Les règles précises d'occupation des sols** (zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'activités économiques...)
- **Les règles de constructibilité** (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs...)
- **Des intentions d'aménagement sur des secteurs de projet** ou des thématiques transversales (Paysage et biodiversité, Risques, Qualité de l'air).

POURQUOI UN DOCUMENT UNIQUE À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Métropole a été approuvé par le Conseil Métropolitain le 20 décembre 2019. Il a fait l'objet de deux modifications de droit commun approuvées respectivement le 16 décembre 2022 et le 05 juillet 2024, ainsi que de plusieurs procédures de mise à jour et de modification simplifiée.

Jusqu'en décembre 2019, chaque commune disposait de son propre document d'urbanisme. Cette situation générerait de nombreux problèmes de coordination et de coopération.

Nous sommes tous des « métropolitain.e.s ». Nous habitons dans une commune, mais nous travaillons ou étudions souvent dans une autre. En une journée, nous traversons l'agglomération en empruntant plusieurs modes de transport pour nous rendre au travail, étudier, faire nos courses ou pratiquer nos loisirs.

Le PLUi permet de traiter un grand nombre d'enjeux qui dépassent les frontières communales et sont relatifs aux paysages, aux espaces agricoles, naturels et forestiers, aux risques, au climat, aux déplacements, à l'offre de logements ou encore aux activités économiques.

DE QUOI EST COMPOSÉ LE PLUi ?

- **Le Rapport de présentation**
Le rapport de présentation décrit l'état des lieux du territoire et l'ensemble des justifications des choix réglementaires et comprend également l'évaluation environnementale.
- **Les Règlements écrits et graphiques**
Le règlement écrit détermine l'occupation des sols (zones urbaines, économiques, agricoles et naturelles), les règles de construction (volumétrie, implantation...) et les conditions de mise en œuvre relatives aux différents réseaux, au stationnement, et à l'énergie. Le règlement graphique spatialise sur des plans les différentes prescriptions réglementaires. Les règlements écrits et graphiques sont à prendre en compte conjointement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
Clé de voûte du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations stratégiques d'aménagement du territoire.

- **Les OAP sectorielles et thématiques**

Les orientations d'Aménagement et de programmation définissent les intentions d'aménagement sur certains sites. Les OAP thématiques prescrivent les principes d'aménagement à prendre en compte sur des sujets à enjeux pour l'urbanisme de la Métropole.

- **Les Annexes**

Les annexes comportent l'ensemble des documents qui relèvent de domaines spécifiques (risques, nuisances...) qui doivent être pris en compte car pouvant avoir des effets sur un terrain.

UN PLUi QUI ÉVOLUE

Le PLUi n'est pas figé, bien au contraire ! C'est un document évolutif qui doit pouvoir s'adapter, aux nouveautés réglementaires, aux grands enjeux auxquels notre territoire fait face et à l'actualité des projets.

Plusieurs procédures sont prévues par le code de l'urbanisme en fonction de l'ampleur et de l'objet des changements apportés (L.151-31 à L.151-60).

LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Les contraintes techniques inhérentes au fonctionnement du BHT-fab imposent des caractéristiques architecturales particulières qui ne peuvent être accommodées par les règles standards du PLUi.

La SAS BHT-fab a donc sollicité la Métropole pour modifier localement ces règles grâce à une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi, en application des articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ces modifications seront limitées strictement à la zone du projet BHT-fab et ne remettront pas en question les principes généraux d'aménagement appliqués ailleurs sur le territoire métropolitain.



QUELLES SONT LES ÉVOLUTIONS À PRÉVOIR POUR LE PROJET ?

L'implantation du « BHT-fab » sur la zone d'activités économiques Porte de Chartreuse nécessite des adaptations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

MODIFICATION DES HAUTEURS AUTORISÉES

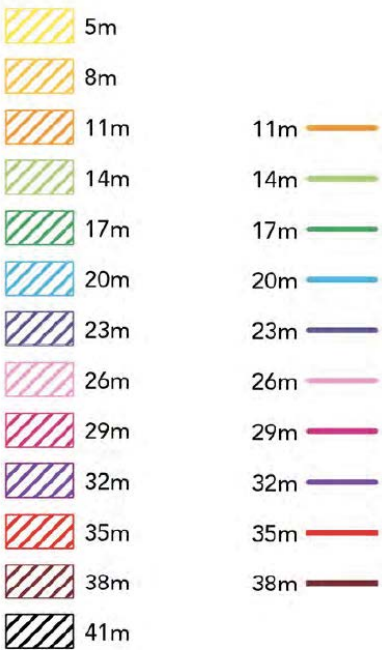
Les règles actuelles :

Le PLUi définit actuellement des limites de hauteur pour les bâtiments (20 m) dans la zone d'activités économiques Porte de Chartreuse, qui ne permettent pas la réalisation du projet tel qu'envisagé. Cette règle fixant des hauteurs maximales vise à préserver le paysage de notre territoire. Le PLUi prévoit la possibilité d'instaurer des règles alternatives dans certains secteurs, afin de répondre à des situations particulières. Cette possibilité n'a pas pour l'instant été mobilisée sur la zone d'activité Porte de Chartreuse

Les modifications nécessaires :

- Les processus de production de produits technologiques nécessitent une conception spécifique des bâtiments avec des équipements techniques importants pour maîtriser la concentration de particules et ainsi assurer le bon fonctionnement des zones dédiées à l'industrialisation et des espaces de laboratoire. Ainsi, **des hauteurs sous plafond importantes, pouvant atteindre 9,5 m environ** sur certains niveaux, sont nécessaires pour le bâtiment de production. Cette hauteur permet d'intégrer des machines de 4 mètres de hauteur, associées à des éléments techniques occupant une forte emprise au plafond et plancher.
- La hauteur envisagée du bâtiment à vocation industrielle est de 36 m environ au total. Cette hauteur significative s'inscrit dans la recherche de densité sur les parcs d'activités métropolitains, permettant une économie de la ressource foncière et une optimisation de l'usage des sols.
- Le choix a été fait de **modifier les hauteurs maximales autorisées** par le biais de l'atlas des formes urbaines « hauteurs » et de s'intégrer dans les seuils existants.
- Le bâtiment prévu étant de 36 m le seuil le plus adapté est celui de 38 m.
- **Ces modifications seront limitées strictement à la zone du projet BHT-fab** et ne remettront pas en question les principes généraux d'aménagement appliqués ailleurs sur le territoire métropolitain.

HAUTEURS MAXIMALES



RÈGLES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les règles actuelles :

Le règlement de la zone UE2 du PLUi prévoit que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport à l'alignement ou la limite de fait. L'objectif est généralement d'assurer une meilleure insertion paysagère des projets ou de respecter des considérations techniques (ensoleillement, etc.)

Les modifications nécessaires :

- Afin d'assurer un contrôle efficace sur l'entrée du site, il est nécessaire de créer des postes de contrôle et un local vélo qui, pour des raisons de fonctionnement d'entrée et de sortie et de sécurité, avec des girations importantes de camions, devront être implantés à l'entrée immédiate du site, soit en limite de propriété.
- Il est donc envisagé de modifier les règles d'implantation des bâtiments par le biais de l'atlas des formes urbaines « implantations et emprises ». Une ligne d'implantation pourrait être mise sur les linéaires nécessaires, afin de prévoir une implantation des bâtiments concernés sur la limite de propriété. L'utilisation de l'indice « w » sur la partie de la zone UE2 du PLUi correspondant au projet, pourrait également répondre aux besoins en autorisant sur le site une implantation libre des bâtiments par rapport aux voies.

Ces modifications seront limitées strictement à la zone du projet BHT-fab et ne remettront pas en question les principes généraux d'aménagement appliqués ailleurs sur le territoire métropolitain.



AUTRES DOCUMENTS À MODIFIER

En complément de ces modifications du règlement graphique (atlas D1 et D2 des formes urbaines), il est également prévu de mettre à jour :

- Le tome 3 - Évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité
- Le tome 4 - Explication des choix - livret métropolitain
- Le tome 4 - Explication des choix - livrets communaux du Fontanil-Cornillon et de Saint-Egrève

Organisation de la concertation

Un projet d'une telle envergure ne peut se réaliser sans l'implication des habitants et acteurs du territoire. C'est pourquoi la Métropole, en collaboration avec les communes de Saint-Égrève et du Fontanil-Cornillon organise une démarche de concertation entre le 10 juin et le 10 juillet 2025.

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE À RESPECTER

Cette concertation s'inscrit dans un cadre légal précis. Au regard des modifications du PLUi suscitées par le projet, il est nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi envisagée. Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable du public doit être menée dans ce cadre. C'est l'objet du présent dossier.

Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil métropolitain du 04 avril 2025.

**OBJECTIFS
DE CETTE CONCERTATION**

- Fournir au public une information claire,
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible,
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions, et de permettre l'échange des points de vue.



LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La concertation se déroulera du 10 juin au 10 juillet 2025 soit une durée de 1 mois.

POUR S'INFORMER

Le dossier de concertation permet de regrouper l'ensemble des informations sur le projet. Le public peut en prendre connaissance par différents moyens :

- En papier : au siège de Grenoble-Alpes Métropole, situés 1 place Malraux à Grenoble, et dans les mairies de Saint-Egrève et du Fontanil-Cornillon, aux horaires d'ouverture habituelles.
- En ligne sur la plateforme participative de la Métropole : **metropoleparticipative.fr**

POUR DÉBATTRE ET ÉCHANGER

Le public peut émettre ses observations et propositions de différentes façons :

En papier

- La mise à disposition de **registres d'expression** au siège de Grenoble-Alpes Métropole, 1 place Malraux à Grenoble, et dans les mairies de Saint-Egrève et du Fontanil-Cornillon, aux horaires d'ouverture habituels,
- La possibilité d'adresser **un courrier** à Monsieur le Président (Grenoble-Alpes Métropole, CS 50053, 38031 Grenoble Cedex 01) en précisant en objet : « Concertation préalable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour la mise en œuvre du projet de BHT-fab porté par la SAS BHT-fab ».

En ligne

- La création d'un formulaire sur la page dédiée au projet de la plateforme participative de la Métropole : **metropoleparticipative.fr**

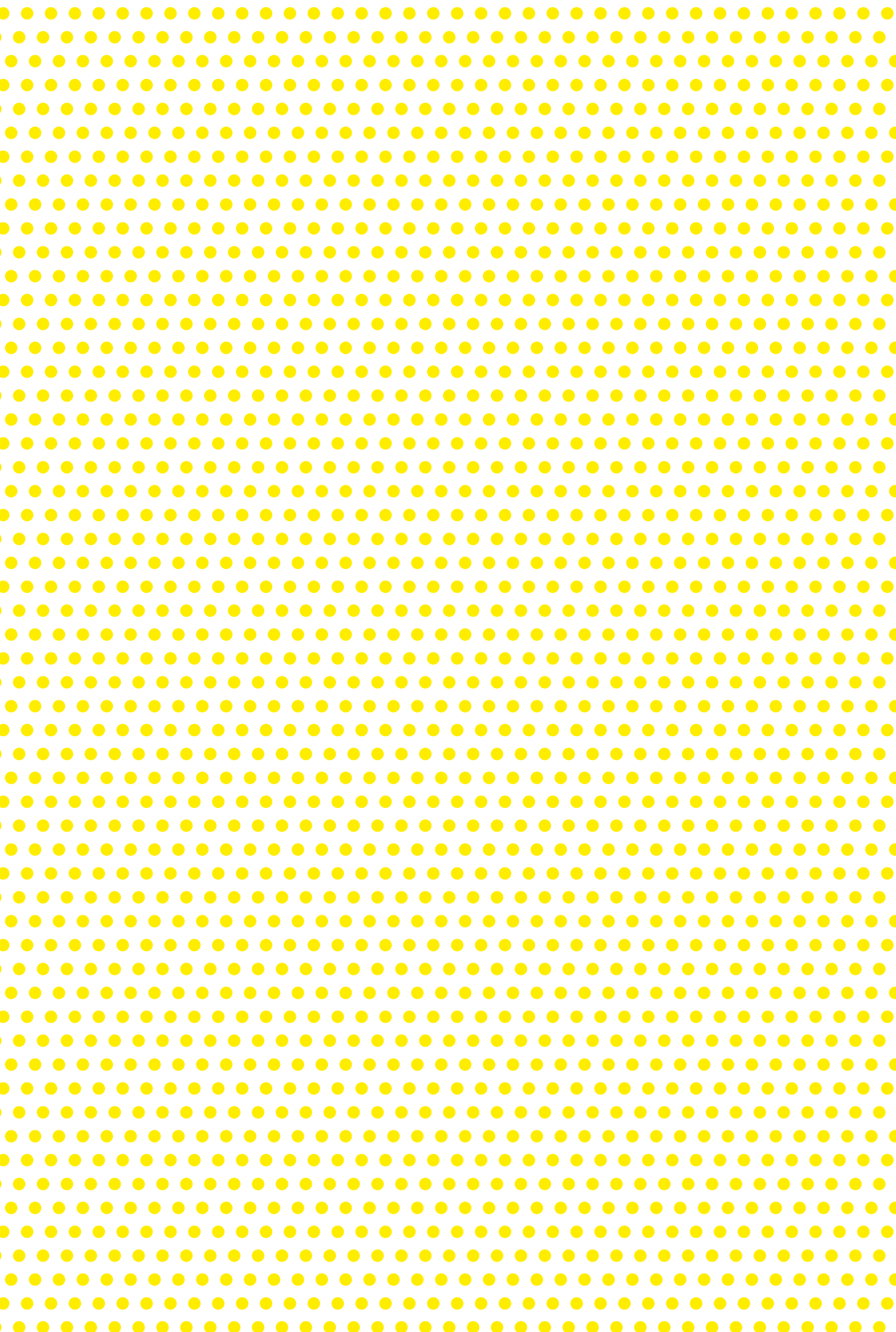
Lors de réunions publiques :

- L'organisation de deux réunions publiques est prévue :
 - À la Mairie de Saint-Egrève le **17 juin 2025 à 18h30**
 - À la Mairie du Fontanil-Cornillon le **19 juin à 18h30**

SUITES DE LA CONCERTATION

À l'issue de la concertation, un bilan sera établi à partir de tous les éléments recueillis et fera l'objet d'une délibération en Conseil métropolitain. Ce bilan sera accessible sur la plateforme participative de la Métropole : **metropoleparticipative.fr**

La procédure se poursuivra ensuite telle que mentionnée dans la partie « Les étapes à venir et les procédures envisagées » avec différentes consultations préalables et une enquête publique destinées à permettre au conseil métropolitain d'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi, nécessaire aux futures autorisations environnementales et d'urbanisme.



Pour en savoir +

metropoleparticipative.fr



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Le FORUM

3 rue Malakoff - CS 50053

38031 Grenoble Cedex

04 76 59 59 59

grenoblealpesmetropole.fr
