

2023
**DOSSIER DE
CONCERTATION**

*Modification n°2
du PLUI*

 **GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE**

EDITO

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un outil majeur pour l'aménagement du territoire métropolitain et de ses 49 communes.

Grenoble-Alpes Métropole a pu approuver le 20 décembre 2019 le premier PLUi métropolitain. Ce document d'urbanisme issu d'une très intense collaboration avec chaque commune est un document vivant appelé à évoluer et s'adapter régulièrement afin de prendre en compte les besoins de notre territoire, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Depuis le début du mandat, plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées : une modification simplifiée, des mises à jour et une modification de droit commun n°1 approuvée en Conseil métropolitain le 16 décembre 2022.

Le projet de modification n°2 du PLUi est le fruit de collaborations avec chaque commune afin de prendre en compte les besoins nouveaux de l'ensemble du territoire, de renforcer la lisibilité du règlement écrit et d'adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes ou pour la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines.

Les évolutions apportées au PLUi par la modification n°2, s'inscrivent dans les orientations stratégiques du PADD et qui mettent en avant la prise en compte des enjeux environnementaux, la modération de la consommation de l'espace, l'attractivité économique, le renforcement de l'offre de logements sociaux ainsi que la protection du paysage et du patrimoine.

Les enjeux environnementaux étant fondamentaux, la Métropole a décidé de soumettre ses modifications du PLUi à évaluation environnementale et de mettre en œuvre une concertation dans le cadre fixé par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP". Les modalités de la concertation ont été définies par les élus lors du conseil métropolitain du 16 décembre 2022.

Le présent dossier de concertation a été conçu pour permettre à chacun de prendre connaissance des éléments qu'il est prévu d'intégrer dans la modification n°2 du PLUi. Il s'agit d'un exercice complexe qui vise à rendre accessible à tous des sujets qui sont souvent très techniques et juridiques tout en apportant une information précise.

J'ai conscience de la difficulté de ce défi et nous nous excusons par avance auprès de tout ceux qui auraient souhaité une information plus synthétique mais aussi ceux qui auraient souhaité disposer d'éléments plus complets et aboutis.

Les retours issus de cette concertation feront l'objet d'un bilan en Conseil métropolitain et viendront alimenter le projet de modification n°2 qui fera l'objet d'une enquête publique en 2024 avant approbation.

Ludovic Bustos,

Vice-Président de Grenoble Alpes Métropole,
chargé de la stratégie foncière, de l'urbanisme et du PLUi.



Sommaire

04 PARTIE 1

Le PLUI, un document stratégique pour le territoire métropolitain

12 PARTIE 2

Une procédure de modification par étape et concertée

20 PARTIE 3

Les ambitions du projet de modification n°2 du PLUI, cadrées par le PADD

42 PARTIE 4

Analyse thématique des incidences environnementales du projet de modification n°2

46 PARTIE 5

Présentation des modifications envisagées par communes et Grandalpe



PARTIE 1

**Le PLUI,
un document
stratégique
pour le
territoire
métropolitain**

PARTIE 1

Sommaire

**06 Le territoire d'application
du PLUI**

**08 Pourquoi un PLUI sur le
territoire métropolitain**

**09 De quoi est composé le
PLUI ?**

**10 Les différentes procédures
d'évolution du PLUI**

Le territoire d'application du PLUI

49

communes



450 000

habitants



23

communes métropolitaines sont membres des Parcs naturels régionaux de Chartreuse et du Vercors

546 km²

de superficie

218 479

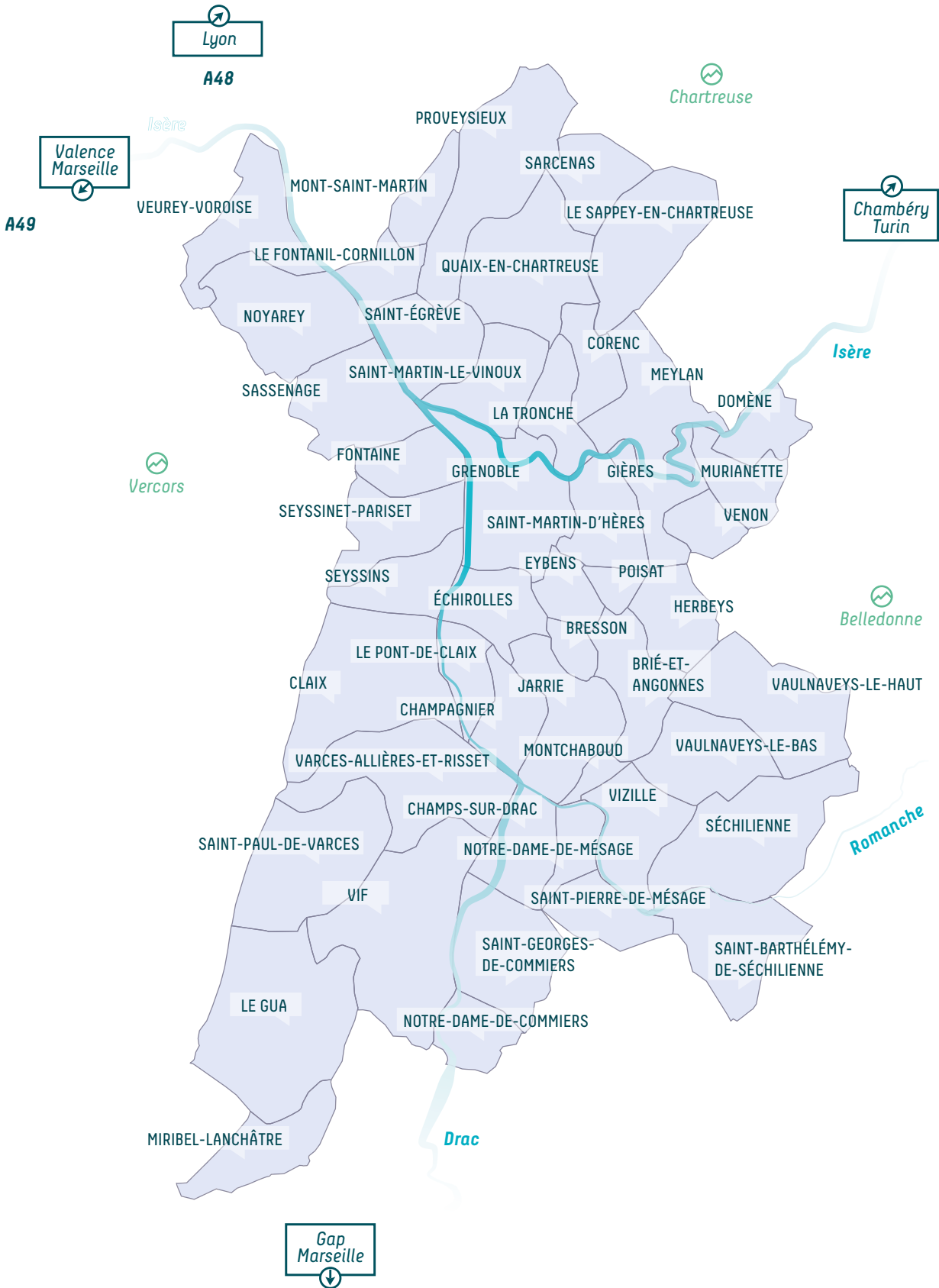
emplois (en 2017)

soit **64 %** de l'aire grenobloise

11^{ème}

agglomération française, elle est aussi la **deuxième métropole** d'Auvergne-Rhône Alpes.





Pourquoi un PLUI sur le territoire métropolitain

A QUOI SERT UN PLUI ?

En France, il n'est pas possible de construire ce que l'on veut, où l'on veut. Il existe des règles encadrant l'occupation des sols et la construction. Ces règles sont regroupées dans des documents d'urbanisme. À l'échelle d'une intercommunalité, il s'agit du Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI). Ce dernier fixe pour les 49 communes de la métropole :

- Les règles précises d'occupation des sols (zones

urbaines, 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).

La Métropole est compétente en matière de document d'urbanisme mais les communes restent compétentes pour la délivrance des autorisations du droit des sols (permis de construire, déclarations préalables...)

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 en décembre 2019.

Jusqu'en janvier 2020, chaque commune disposait de son propre document d'urbanisme. Cette situation génèrerait de nombreux problèmes de coordination et de coopération.

Pour répondre à ces enjeux, la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des

Métropoles de janvier 2014 a rendu obligatoire la création d'un document d'urbanisme unique pour les Métropoles.

En effet 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 ?



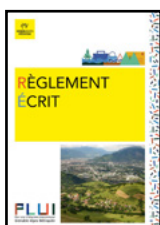
PADD

Clé de voute du PLUI, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations stratégiques d'aménagement du territoire.



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.



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 concomitamment.



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.



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.

Les procédures d'évolution du PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document évolutif qui doit s'adapter aux enjeux auxquels fait face notre territoire, à l'actualité des projets ou encore aux nouveautés réglementaires.

Plusieurs procédures sont prévues par le code de l'urbanisme en fonction de l'ampleur et de l'objet des changements apportés (L.153-31 à L.153-60).

Champ de la révision

L'ÉVOLUTION PORTE ATTEINTE AU PADD

OUI

Plusieurs objets possibles

- Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouverture à l'urbanisation une zone AU de plus de 6 ans n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives
- Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

RÉVISION

NON

Objet unique, mais procédures conjointes possibles

- Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

RÉVISION ALLEGÉE

Champ de la modification

SOUS RÉSERVE DES CAS RELEVANT DE LA RÉVISION, L'ÉVOLUTION MODIFIE LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT ET LES OAP

Ces modifications ont pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code.

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Ces modifications :

- N'entrent pas dans le champ de la modification de droit commun
- Concernent des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Corrigent une erreur matérielle

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ de la mise en compatibilité

L'ÉVOLUTION PEUT PORTER SUR L'INTÉGRALITÉ DU PLUI

Plusieurs types :

- Mise en compatibilité ou prise en compte d'un document de rang supérieur
- Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général (mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP ou dans le cadre d'une déclaration de projet).

MISE EN COMPATIBILITÉ

Champ de la mise à jour

L'ÉVOLUTION PORTE SUR LES ANNEXES DU PLUI

Est nécessaire :

- Pour reporter les informations nouvelles concernant les servitudes d'utilité publique (SUP)
- Chaque fois que le contenu des autres annexes est modifié

MISE À JOUR

Procédures mises en œuvre pour faire évoluer notre PLUI :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021
- Une modification de droit commun n° 1 approuvée le 16 décembre 2022
- Un projet modification de droit commun n°2 en cours
- Trois procédures de mise à jour achevées et une en cours



PARTIE 2

Une procédure de modification par étape et concertée

PARTIE 2

Sommaire

- 14 Les acteurs intervenant dans le projet de la modification n°2 du PLUi**
 - 16 Les étapes de la procédure du projet de modification n°2 du PLUi**
 - 17 Les modalités de la concertation du projet de modification n°2 du PLUi**
-

Les acteurs intervenant dans le projet de la modification n°2 du PLUI





Grenoble Alpes Métropole est, depuis le 1^{er} janvier 2015, compétente en matière de Plan local d'urbanisme. Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi elle mène la procédure. Elle organise notamment dans ce cadre la concertation, en collaboration avec les communes



Les citoyens, au cœur du dispositif de concertation préalable, sont informés sur le projet de modification n°2 du PLUi, et peuvent émettre leurs avis et suggestions au cours des différents temps d'échanges organisés et via les outils contributifs mis en place. Ils sont également associés en phase d'enquête publique



La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) est une entité indépendante créée en 2016, afin de pouvoir exprimer des avis indépendants sur tous les plans et programmes (SCOT, PLU et cartes communales) et de contribuer à un meilleur fonctionnement démocratique pour la préparation des décisions environnementales. La MRAE est saisie par l'autorité administrative menant la procédure d'élaboration ou modification du PLUi (soit Grenoble Alpes Métropole pour la modification n°2 du PLUi) dans le but d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale qui aura été réalisée.



Les 49 communes de la Métropole constituent le territoire sur lequel s'applique le PLUI. Elles sont les autorités en charge d'instruire et de délivrer les autorisations de construire. Le projet de modification n°2 du PLUI est mené en étroite collaboration avec les communes pour l'évolution des projets communaux inscrits dans la vision stratégique métropolitaine.



Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont le rôle d'assurer la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux. Elles sont constituées de l'Etat et notamment par la Région, le Département, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la chambre des Métiers ou encore le SCOT et le SMAAG.

Le dossier de modification n°2 du PLUi, sera notifié à l'ensemble des PPA qui pourront émettre un avis qui sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.



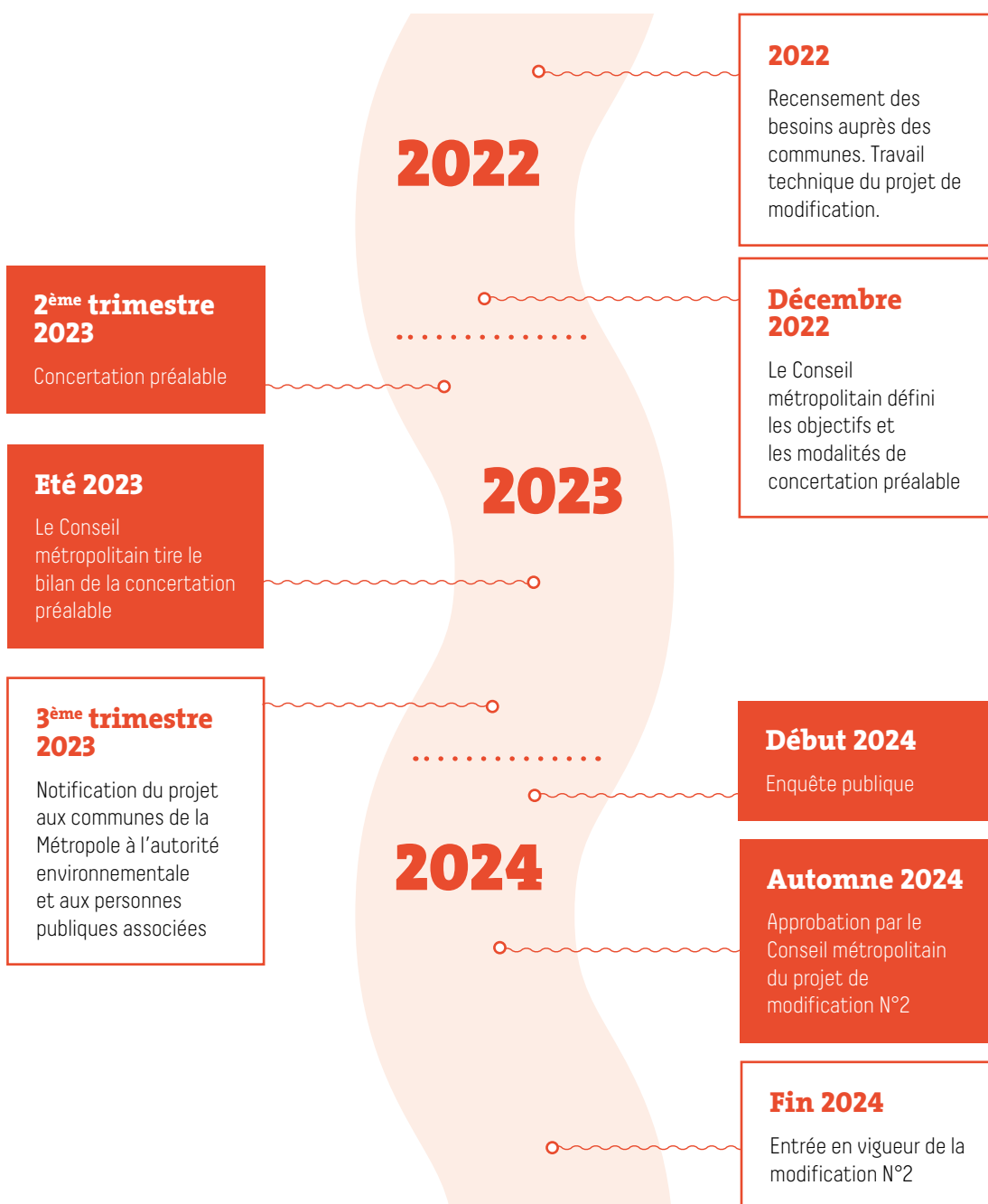
La commission d'enquête publique est désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste de commissaires enquêteurs indépendants. La commission d'enquête publique conduit l'enquête publique, organisée sur un mois, de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer au processus de décision via notamment l'envoi d'observations. Un dossier d'enquête publique est également mis à disposition, dans lequel apparait le bilan de la concertation préalable. A l'issue de l'enquête publique, la commission rédige un rapport et des conclusions. Elle émet un avis sur le projet. Le dossier de modification, éventuellement modifié pour tenir compte de l'enquête publique, est approuvé par le conseil de la Métropole.



Les prestataires techniques contribuent à l'élaboration du projet de modification n°2 du PLUi. La Métropole s'est appuyé sur l'Agence d'Urbanisme, et autres prestataires pour l'élaboration de l'évaluation environnementale et la mise en oeuvre de la concertation préalable.

Les étapes de la procédure du projet de la modification n°2 du PLUI

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA MODIFICATION



Les modalités de la concertation du projet de la modification n°2 du PLUi

UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION PAR ÉTAPE ET CONCERTÉE :

UNE MÉTROPOLE PARTICIPATIVE

Grenoble-Alpes Métropole s'inscrit depuis sa création dans la tradition participative qui caractérise son territoire. La participation citoyenne est aujourd'hui un enjeu fort, porté par la majorité Métropolitaine. Après s'être doté de la première délibération cadre sur une politique participative en 2015, le conseil Métropolitain a voté le 17 décembre 2021 son pacte de citoyenneté Métropolitaine.

Avec ce pacte, la Métropole et ses Communes membres s'engagent à associer à l'élaboration

de ses grandes politiques publiques et à la conception de ses projets d'aménagement, les habitants et les acteurs de son territoire dans le cadre de dispositifs allant au-delà de stipulations réglementaires

La Métropole ayant fait le choix de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi, les modalités de cette concertation ont été définies par les élus du Conseil métropolitain dans la délibération du 16 décembre 2022.



Une concertation encadrée par le code de l'urbanisme

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme (modifié par l'article 40 de la Loi ASAP n°2020-1525 du 7 décembre 2020), la procédure de modification n°2 du PLUi de Grenoble Alpes Métropole fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées par le projet.

La Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite « ASAP » rend obligatoire la concertation pour toute procédure de modification soumise à évaluation environnementale.

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La durée de cette concertation est de 1 mois au minimum et se déroule au deuxième semestre, du 5 avril au 19 mai 2023.

Le processus de concertation préalable a pour objectifs de :

- Fournir au public une information claire sur le dossier de modification n°2 du PLUi ;
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible ;
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier et permettre l'échange des points de vues.



Pour s'informer

- **L'information et les lieux de consultation seront accessibles** sur la plateforme participative de la Métropole et relayée par la Newsletter de la Métropole et sur les réseaux sociaux.
- **Une page dédiée au projet sur la plateforme participative de la Métropole** et la mise à disposition d'un dossier de concertation dématérialisé consultable sur : <https://metropoleparticipative.fr/>
- **Des postes numériques de consultation** seront accessibles sur le site de Grenoble-Alpes Métropole, 1 place Malraux à Grenoble et dans toutes les communes.
- **La mise à disposition d'un dossier de concertation papier** consultable sur le site de Grenoble-Alpes Métropole situé 1 place Malraux à Grenoble et dans les mairies des communes de Bresson, Brié-et-Angonnes, Claix, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Gières, Grenoble, La Tronche, Le Pont-de-Claix, Le Sappey-en-Chartreuse, Meylan, Saint-Égrève, Saint-Martin d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Sassenage, Seyssins, Seyssinet-Pariset, Varcès-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Haut, Vif et Vizille, pendant les horaires d'ouverture.



Pour s'exprimer

- **Par courrier** : à Monsieur le Président (Grenoble-Alpes Métropole, 3, rue Malakoff 38031 GRENOBLE Cedex 1) en précisant en objet : « Concertation préalable à la modification n°2 du PLUi » ;
- **Dans des registres papiers** : disponible a sièges de la Métropole, 1 place Malraux à Grenoble et dans chaque Mairies
- **Sur internet** : sur la plateforme participative de la Métropole <https://metropoleparticipative.fr>
- **À l'occasion d'une des cinq réunions** qui se tiendront à Grenoble, Meylan, Saint-Egrève, Varcès-Allières-et-Risset et Vizille, entre début avril et fin mai.

COMMENT SERONT PRISE EN COMPTE LES CONTRIBUTIONS ?

Les contributions seront synthétisées dans une analyse finale de la concertation qui sera présentée aux élu.es et un bilan de la concertation identifiera les propositions retenues et les évolutions apportées projet de modification n°2.

Ce bilan de la concertation sera présenté au Conseil métropolitain et joint au dossier d'enquête publique.





PARTIE 3

**Les ambitions
du projet de
modification
n°2 du PLUI,
cadrées par le
PADD**

PARTIE 3

Sommaire

- 22 Les orientations du projet de la modification n°2 du PLUi**
 - 30 Un PLUi qui évolue pour s'adapter aux besoins et aux enjeux du territoire**
 - 40 Une volonté de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet de la modification n°2**
-

Les objectifs du projet de la modification n°2 du PLUi

INTRODUCTION

.....

Les évolutions du PLUi envisagées par le projet de modification n°2, respectent les orientations stratégiques du PADD qui sont, la modération de la consommation de l'espace, l'attractivité économique, le renforcement de l'offre de logements sociaux, la protection du paysage et du patrimoine, ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux.

38 communes et Grandalpe font l'objet de points de modification sur leur territoire.

La majeure partie des modifications proposées sont mineures et circonscrites à de faibles portions du territoire. En revanche, certaines de ces modifications, tout en respectant les orientations du PADD, peuvent être considérées comme plus significatives dans la mesure où elles représentent une évolution des règles applicables sur le territoire communal. Ces modifications peuvent être liées à la prise en compte de projets, l'évolution du tissu urbain, la végétalisation ou encore le renforcement de protections patrimoniales.

Un ensemble de modifications concerne toutes les communes. Elles sont liées à des évolutions législatives récentes qui nécessitent une adaptation réglementaires du PLUi,

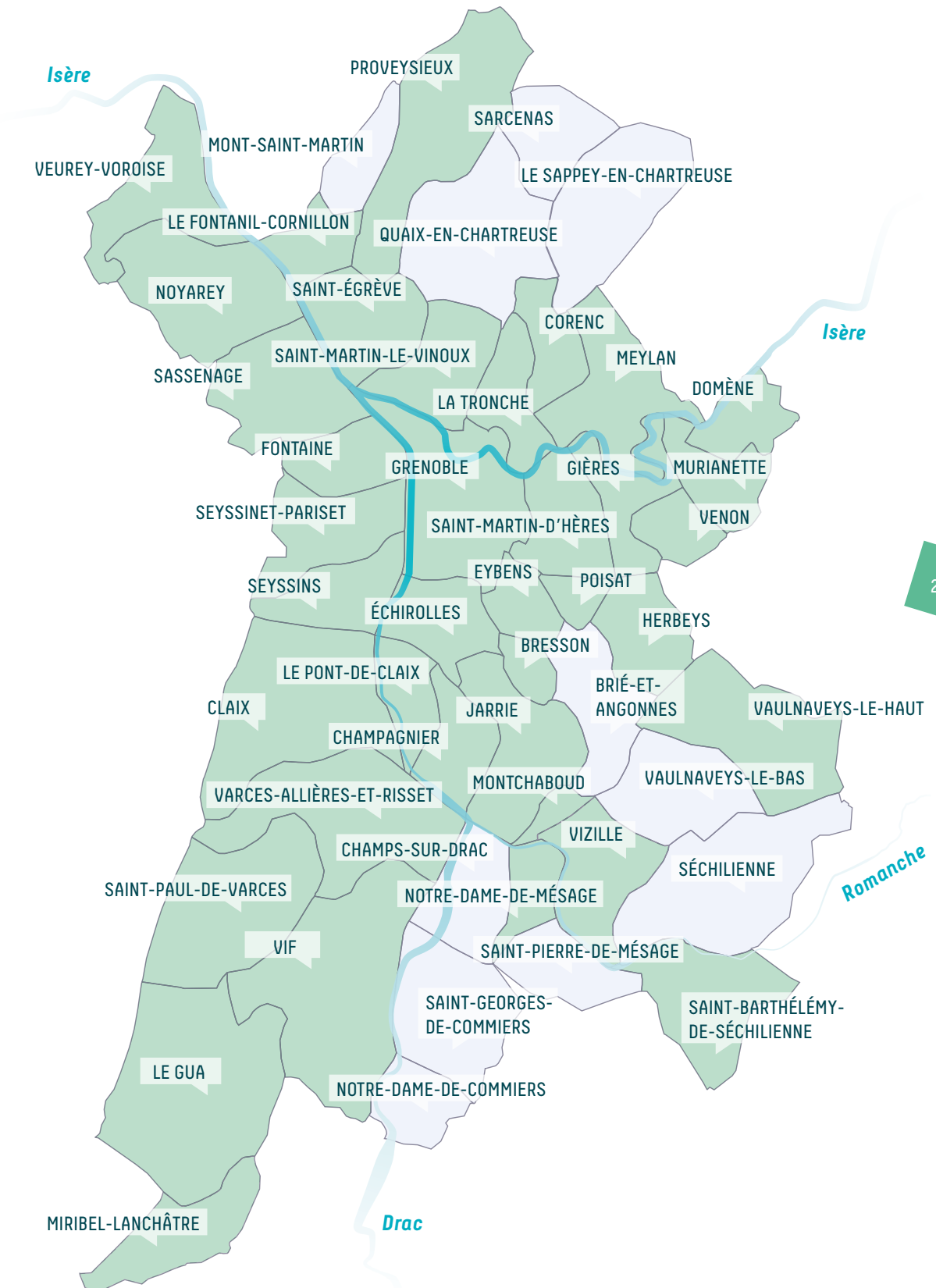
mais également à des ajustements, précisions ou compléments du règlement écrit. Ces derniers portent notamment sur les règles de stationnement, de mixité sociale, de formes urbaines, d'usage des sols, d'aspects architecturaux, d'énergie, ou encore de végétalisation et de téléphonie mobile.

Les points inscrits au projet de modification n°2 du PLUi sont présentés de deux manières :

La partie III présente les grands objectifs du projet de modification et les communes concernées, ainsi que les évolutions réglementaires et graphiques du PLUi

La partie V présente les différents points inscrits dans le projet de modification commune par commune.

38 communes et Grandalpe concernés par des modifications (hors modifications du règlement du PLUi)



RENFORCER LA CAPACITÉ DU PLUI À METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DU PLH

Le projet de modification concerne certaines communes en carence ou déficitaires en logements sociaux. Il vise à renforcer la capacité du PLUi à mettre en œuvre les objectifs du Plan Local de l'Habitat, tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD.

16 communes sont concernées par des modifications de mixité sociale

Le PLUi mobilise les outils suivants pour permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs :

L'emplacement réservé de mixité sociale (ERS) permet de réserver un terrain pour un programme de logements sociaux. Toute autre construction est interdite. En contrepartie les propriétaires disposent d'un droit de délaissement.

Le secteur de mixité sociale (SMS) est un secteur dans lequel une part de réalisation de logements locatifs sociaux est imposée dans toute nouvelle opération de logements. Ils sont délimités par des périmètres dans lesquels un pourcentage minimal d'un type de logements sociaux doit être respecté. Un seuil de déclenchement de production de logements sociaux est indiqué.

Le bail réel solidaire (BRS) et Office foncier solidaire (OFS), est une nouvelle forme d'accession à la propriété, qui dissocie la propriété du bâti de la propriété du foncier. Ainsi un ménage acquiert son logement sans acheter le terrain. Le foncier demeure propriété d'un organisme foncier solidaire qui lui loue le foncier à un prix modique, sur un très long terme. Un nouveau SMS est créé où le BRS figure dans le taux minimal de logement social.



La loi ALUR fixe un objectif de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants pour celles se trouvant dans le périmètre de l'aire urbaine (les communes se situant hors de ce périmètre comme Vif et Vaulnaveys-le-haut, ont un objectif de 20%)

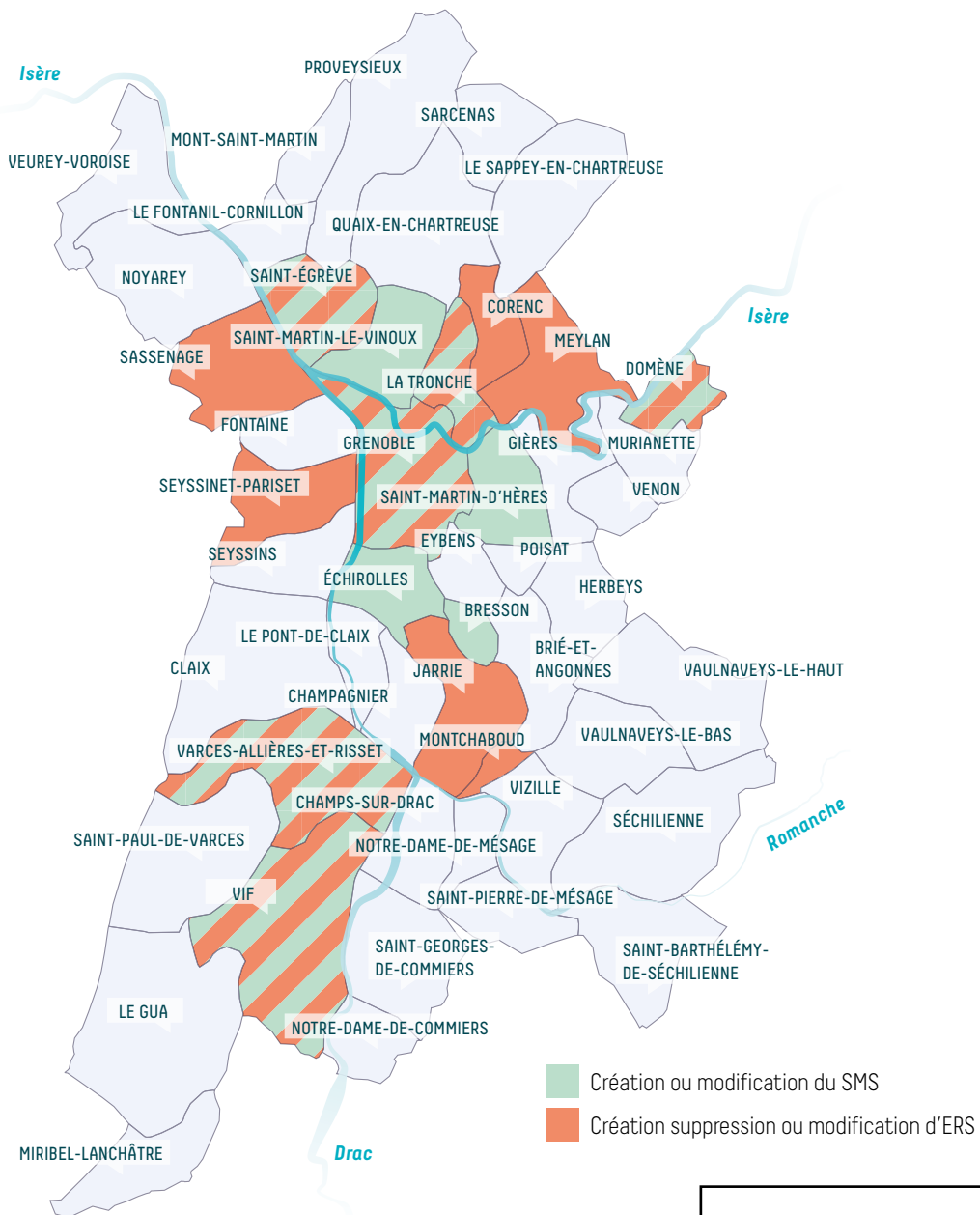
Le PLUi a obligation de donner aux communes la capacité de respecter la loi SRU et doit être compatible avec le PLH

Rappel des orientations du PADD

Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire :

- Mettre en œuvre la politique de réhabilitation des logements existants ;
- Requalifier les centres anciens dégradés ;
- Mieux répartir les logements sociaux à l'échelle de la Métropole ;
- Développer une offre nouvelle, diversifier l'offre de logements et encourager l'innovation dans la construction et la réhabilitation ;
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants. Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations.

16 communes concernées par des modifications de mixité sociale (hors modifications du règlement du PLUi)



Les points de modifications proposés pour faire évoluer les outils de la mixité sociale dans le PLUi portent sur :

- La création, la suppression et la modification d'emplacements réservés de mixité sociale (ERS), pour faire évoluer les programmes de logements sociaux ;
- La création et la modification de périmètres de secteurs de mixité sociale (SMS) ;
- La modification d'exigences dans les secteurs de mixité sociale (SMS) pour augmenter les taux de logements sociaux et introduire la possibilité de réaliser de l'accession sociale via le bail réel solidaire BRS ;
- La modification des règles communes du règlement concernant les modalités du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale et le calcul du nombre de logements.

Les documents du PLUi modifiés en conséquence sont :

- Le Tome 1_1 Règles communes et lexique du règlement écrit
- Le Tome 6_2 Liste des emplacements réservés de mixité sociale
- L'atlas C2 de la mixité sociale
- Le Tome 4, Livret métropolitain et les livrets communaux des communes concernées



Ces modifications sont présentées pour chaque commune dans la partie V

CRÉER OU MODIFIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES, DESTINÉES À ACCOMPAGNER LES PROJETS DU TERRITOIRE

Le projet de modification a pour objet de créer, de modifier ou de supprimer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles destinées notamment à de l'habitat, de l'activité économique ou mixtes. Ces OAP sectorielles visent à traduire les orientations des projets à venir et leur intégration dans l'environnement, tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD.

13 communes sont concernées par des créations, modifications ou suppressions d'OAP sectorielles sur leur territoire :

- 17 OAP sectorielles sont créées ;
- 5 OAP sectorielles sont modifiées ;
- 1 OAP sectorielle est supprimée.

Elles prennent en compte des études de projet pour préciser :

- le périmètre de l'OAP ;
- les éléments concernant les accès ;
- la protection des vues ou d'espaces verts ;
- les implantations des constructions ou d'ouvrages spécifiques ;
- la prise en compte des continuités écologiques.

Rappel des orientations du PADD

les OAP sectorielles s'inscrivent dans les orientations suivantes :

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole ;
- Promouvoir la mise en oeuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale ;
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain ;
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux ;
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains ;
- Requalifier les abords des voies structurantes et des entrées de villes ;
- Valoriser les entités paysagères ;
- Garantir l'offre de foncier économique [...] par l'optimisation foncière et la densification des sites existants.



Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles s'appliquent sur des secteurs identifiés comme stratégiques.

C'est un outil au service du projet d'urbanisme, complémentaire aux autres outils du PLUi, et **opposable dans un rapport de compatibilité**.

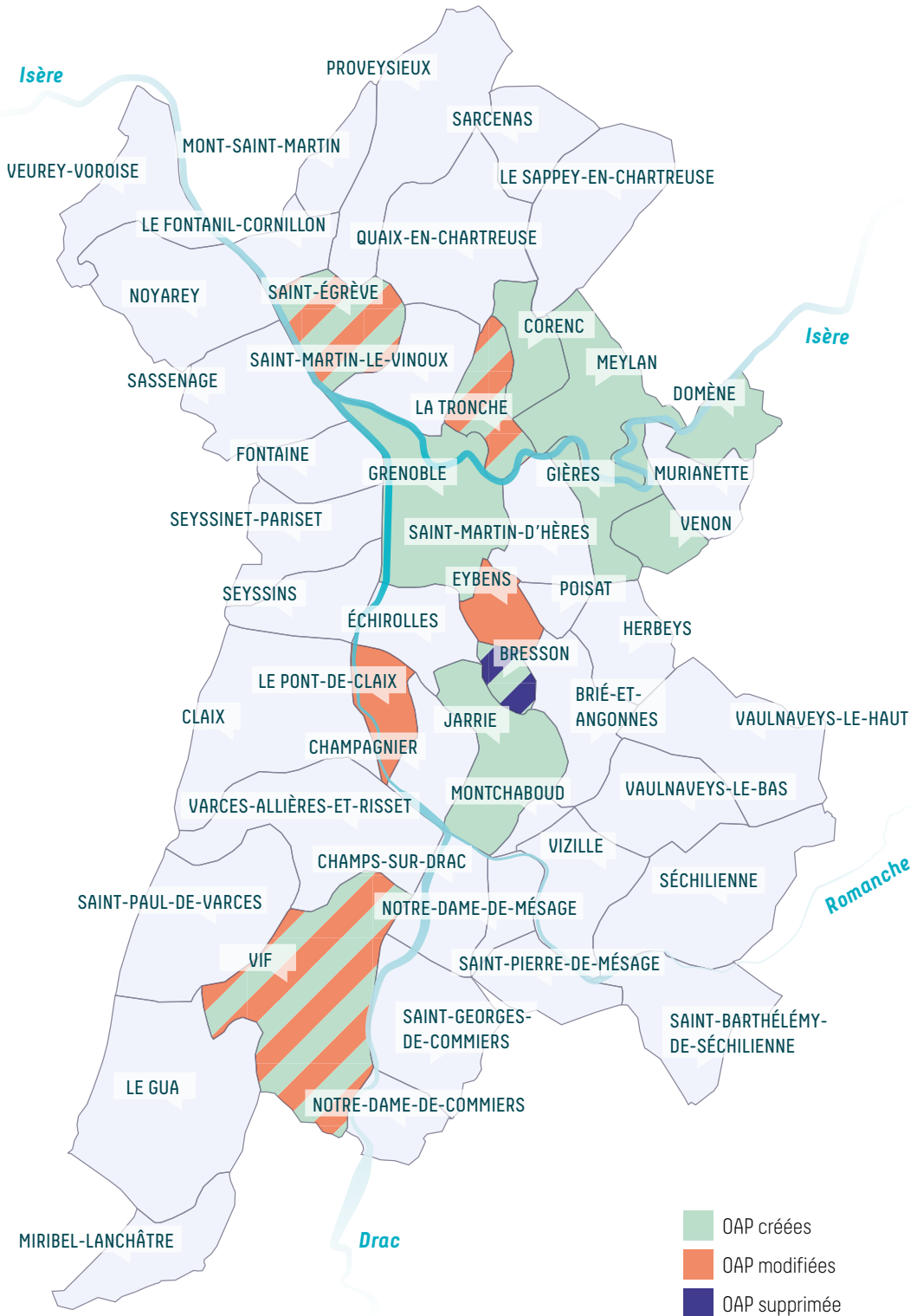
Les OAP sectorielles permettent de définir des principes d'aménagement de l'espace et d'exprimer des objectifs et des orientations pour le projet.

L'OAP sectorielle permet également d'intégrer des éléments de qualité architecturale urbaine et paysagère et d'insertion dans l'environnement.

Les documents du PLUi modifiés en conséquence :

- Le documents des OAP sectorielles ;
- L'Atlas G1 des OAP et secteurs de projet ;
- L'Atlas G2 des secteurs de plan masse.

13 communes concernées par des modifications ou des créations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



? Ces modifications sont présentées pour chaque commune dans la partie V

RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI

.....
Le projet de modification n°2 vise à inscrire des protections pour des éléments du patrimoine bâti et végétal, issus d'éléments de connaissance identifiés depuis l'approbation du PLUi.

22 communes sont concernées par l'inscription de protections pour des éléments du patrimoine bâti et végétal sur leur territoire.

Les communes ont fait ressortir ce qui, pour chacune d'elles, constitue un héritage à protéger. Elles ont justifié ces choix en se reposant sur des critères communs à l'ensemble du territoire.

Ainsi, chaque élément identifié dans le projet de modification n°2 a été sélectionné sur ces critères pour déterminer le niveau de protection.

Rappel des orientations du PADD

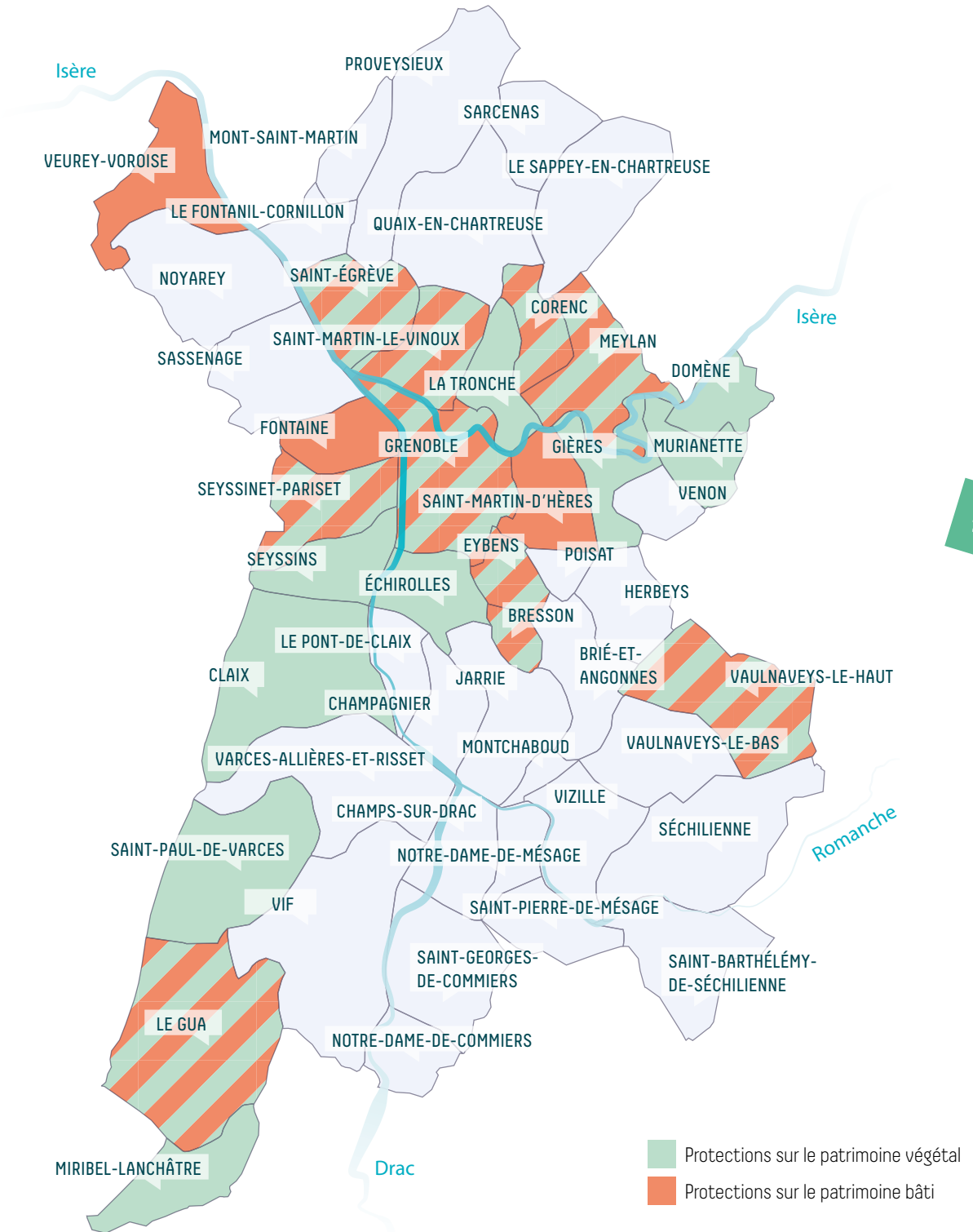
Les orientations du PADD prévoit en matière de paysage et de patrimoine de :

- Placer la richesse des paysages au coeur du projet métropolitain
 - Valoriser les points de vue sur le grand paysage
 - Remettre en scène la présence de l'eau
 - Requalifier les abords des voies rapides urbaines, des entrées de ville
 - Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
 - Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
 - Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole
 - Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
 - Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole ;
 - Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité ;

Les documents du PLUi modifiés en conséquences sont :

- Le Tome 1_1 Règles communes et lexique
- Le Tome 1_3 Règlement du patrimoine
- Le Tome 7 Liste des éléments du patrimoine
- Le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

22 communes sont concernées par des modifications liées au patrimoine végétal et au patrimoine bâti



Un PLUi qui évolue pour s'adapter aux besoins et aux enjeux du territoire

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS ÉCRITS

.....

Les modifications du règlement envisagées dans la modification n°2, permettent de préciser l'écriture réglementaire du PLUi, afin de répondre à des demandes d'évolutions sur des secteurs, pour lever des ambiguïtés de compréhension de la règle et pour intégrer des nouveautés législatives et réglementaires.

Ces modifications portent essentiellement sur les règles de mixité sociale, de stationnement, les aspects architecturaux, les éléments du patrimoine, les formes urbaines, l'énergie, l'usage des sols, la végétalisation et la téléphonie mobile.

LES RÈGLES COMMUNES ET LES RÈGLEMENTS DE ZONES

Les modifications du préambule

- (Règles communes et règlements de toutes les zones) :
- Modification concernant les installations et aménagements établies préalablement à l'approbation du PLUI.

Les modifications des articles 1 et 2

- (Constructions, usages et affectations des sols, activités et installations interdites / autorisées) :
- Clarification de la règle autorisant les bureaux. Articles 2.1 des zones UE1 - UE2 - AUE1 ;
- Précisions apportées concernant la capacité d'accueil des hôtels (nombre de lits). Articles 2.1 des zones UE1, UE2 et AUE1.

Les modifications de l'article 3

- (Mixité fonctionnelle, commerciale et sociale) :
- Modification des modalités du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale tenant compte d'une jurisprudence récente : l'hébergement ne peut pas déclencher la règle de mixité sociale. Article 3.3 des règles communes ;
- Modification des règles de calcul du nombre de logements, à arrondir à l'entier supérieur. Article 3.3 des règles communes.

Les modifications de l'article 4

(implantation et volumétrie des constructions et des installations) :

- Précisions apportées à la règle des saillies (ajout de titres et autorisation des clôtures dans les marges de recul). Article 4.1 des règles communes ;
- Ajout d'une règle alternative autorisant une autre implantation que celle imposée par la règle générale pour prise en compte du contexte environnant. Article 4.1 des zones UA, UB, UC et UD ;
- Ajout de règles alternatives similaires à celles des autres zones UD, pour l'implantation par rapport aux voies. Article 4.1 des zones UD4 ;
- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Articles 4.2 et 4.6 des zones UC ;
- Augmentation des hauteurs des antennes de téléphonie mobile. Article 4.6 des zones UE et UZ ;
- Modification du calcul de l'emprise au sol des piscines (plages non prises en compte). Articles 4 et 4.4 des règles communes, des zones A et N ;
- Précisions apportées pour les constructions incluses et exclues de l'emprise au sol (précisions concernant les constructions semi-enterrées). Article 4.4 des règles communes ;
- Modification de la règle du CES pour les annexes et extensions afin de rendre la règle plus équitable. Article 4.4 des zones UD3 et UD4 ;
- Modification de la règle concernant les fuseaux d'intensification urbaine (exclusion des annexes du CES mini, et mode de calcul de la hauteur mini). Article 4.5 des règles communes ;
- Précision indiquant que le Plan des Formes urbaines ; - Hauteurs s'applique à la hauteurs maxi. Article 4.6 des règles communes ;

- Modification de la règle de surélévation en cas de risque, qui devient applicable aussi à la hauteur relative. Article 4.6 des règlements de zones.

Modification du Projet du Cadran Solaire

La Tronche : le plan de masse du projet est supprimé et remplacé par de nouvelles règles et un renvoi à l'OAP. Articles 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 4.6 de la zone UCRU4.

Les modifications de l'article 5

(qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère)

- Modifications concernant les talus (encadrés, modules béton interdits) et les murs de soutènement (enrochements autorisés sous condition). Ajout d'un schéma distinguant talus et mur de soutènement. Articles 5.1 et 5.3 des règles communes ;
- Autoriser deux annexes par lot dans les copropriétés horizontales (au lieu de deux pour toute l'opération). Article 5.1 des zones UD ;
- Dispenser certaines constructions (non visibles depuis l'espace public) de la règle de transparence des rez-de chaussée. Article 5.2 des zones UA1, UB, et UC1 ;
- Autoriser l'agriculture et les activités de loisirs sur les toits terrasses, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les riverains. Article 5.2 des zones UA, UD, UV, UZ et AUP1r ;
- Ajout de prescriptions sur les ouvertures. Article 5.2 des zones UD ;
- Ajout du pourcentage de 50% de la surface du toit à aménager pour la production d'ENR ou la rétention d'eau, pour certaines toitures terrasses situées en zone économique. Article 5.2 de la zone UE ;
- Précisions apportées dans les titres concernant les clôtures. Article 5.3 des règles communes.

Modifications de l'article 6

(traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, des constructions et de leurs abords)

Modification relative aux surfaces végétalisées ou perméables? Article 6.2 des règles communes :

• Dans la règle générale :

- Modification de la règle concernant la non application de la règle générale pour les annexes (seule la 1^o annexe -hors piscine- est exemptée des règles de végétalisation) ;
- Ajout d'une règle pour les équipements publics en zones UV et UZ (constructions autorisées si amélioration du pourcentage de végétalisation constaté avant travaux, même si inférieur à celui imposé dans la zone) ;
- Harmonisation de l'écriture et de la règle entre exemptions de la règle générale et des règles alternatives (mix des deux, placé en règle alternative).

• Dans le tableau de pondération :

- Précision concernant les façades végétalisées (typologie de façades végétalisées concernées) ;
- Précision concernant l'épaisseur du support de cultures sur terrasse / dalle ... (ajout de substrat) ;
- Ajout d'une catégorie pour les aires de jeux et terrains de sports en revêtement composite hybride.

Modifications de l'article 7

(stationnement)

- Modifications portant sur une légère augmentation de la taille des places de stationnement pour les véhicules motorisés quand elles sont cloisonnées et la taille des places aménagées parallèlement aux voies de circulation. Article 7.1 des règles communes ;
- Précisions du règlement pour imposer des espaces de manœuvre permettant le retournement des véhicules motorisés pour sécuriser les déplacements au sein des aires de stationnement. Article 7.1 des règles communes ;
- L'intégration des nouveautés législatives et réglementaires en matière de taille des emplacements de stationnement des vélos et de sécurisation des locaux vélos. Article 7.2 des règles communes.

Modifications de l'article 8

(énergie et performances énergétiques)

- Modification de la règle des accès dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour autoriser une pente supérieure à 15% sur certaines portions de voirie. Article 8.2 des règles communes.

Modifications de l'article 10

(énergie et performances énergétiques)

- Intégration des dispositions de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière de la construction. Article 10 des règles communes ;
- Extension de l'obligation de productions locales d'énergies renouvelables à l'ensemble des constructions de plus de 1 000 m2 de surface de plancher, que la construction soit soumise ou pas à la réglementation, afin de mettre en cohérence le PLUi et les dispositions de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, tout en maintenant son niveau d'exigence. Article 10 des règles communes ;
- Renforcement des performances énergétiques dans les secteurs 1 et 2 des Périmètres de Renforcement des Performances Énergétiques (PRPE). Article 10 des zones UA2, UB, UC1 et UC2.

Création d'une nouvelle zone AUZI

Une partie de la zone AU de Domène est classée en zone AUZI, afin de pouvoir aménager un pôle d'échanges multimodal intégrant une halte ferroviaire. Cette nouvelle zone AU (à urbaniser) est calquée sur la zone UZI (à vocation d'équipements).

Modifications du lexique

- Modification de la définition d'opération d'aménagement d'ensemble.

LE RÈGLEMENT DU PATRIMOINE

- Précisions apportées au tableau de présentation des catégories de patrimoine pour les démolitions : mention de l'obligation du permis de démolir / déclaration préalable ;
- Précisions de la règle relative à la pose de panneaux photovoltaïques (en toitures) ;
- Précisions apportées aux règles concernant les coupes et abattages d'arbres et la suppression de végétaux : changement d'espèce autorisé pour l'adaptation au changement climatique.



MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS GRAPHIQUES

PLAN DE ZONAGE ET INDICES DE ZONES

Les évolutions de zonage du projet de modification n°2 peuvent avoir plusieurs motifs propres à chaque commune : mise en cohérence du zonage avec le tissu urbain, prise en compte des évolutions des contextes environnants et des dynamiques de projet, volonté de développer un secteur ou modifier un zonage pour réduire une zone urbaine.

27 communes sont concernées par des modifications de zonage sur leur territoire.

Ces modifications portent sur des changements :

- au sein de la zone urbaine mixte ou d'une zone urbaine dédiée ;
- de zones urbaines mixtes vers une zone agricole ou naturelle ;
- de reclassements entre zones urbaines mixtes et zones dédiées ;
- de changements de destination d'un bâtiment en zone agricole.

Ces projets de modifications de zonage touchent le plus souvent des parties très localisées des territoires communaux et peuvent être considérées comme isolées, sans incidence sur l'équilibre du zonage de la commune et de surcroît de la Métropole et s'inscrivent dans les orientations du PADD.



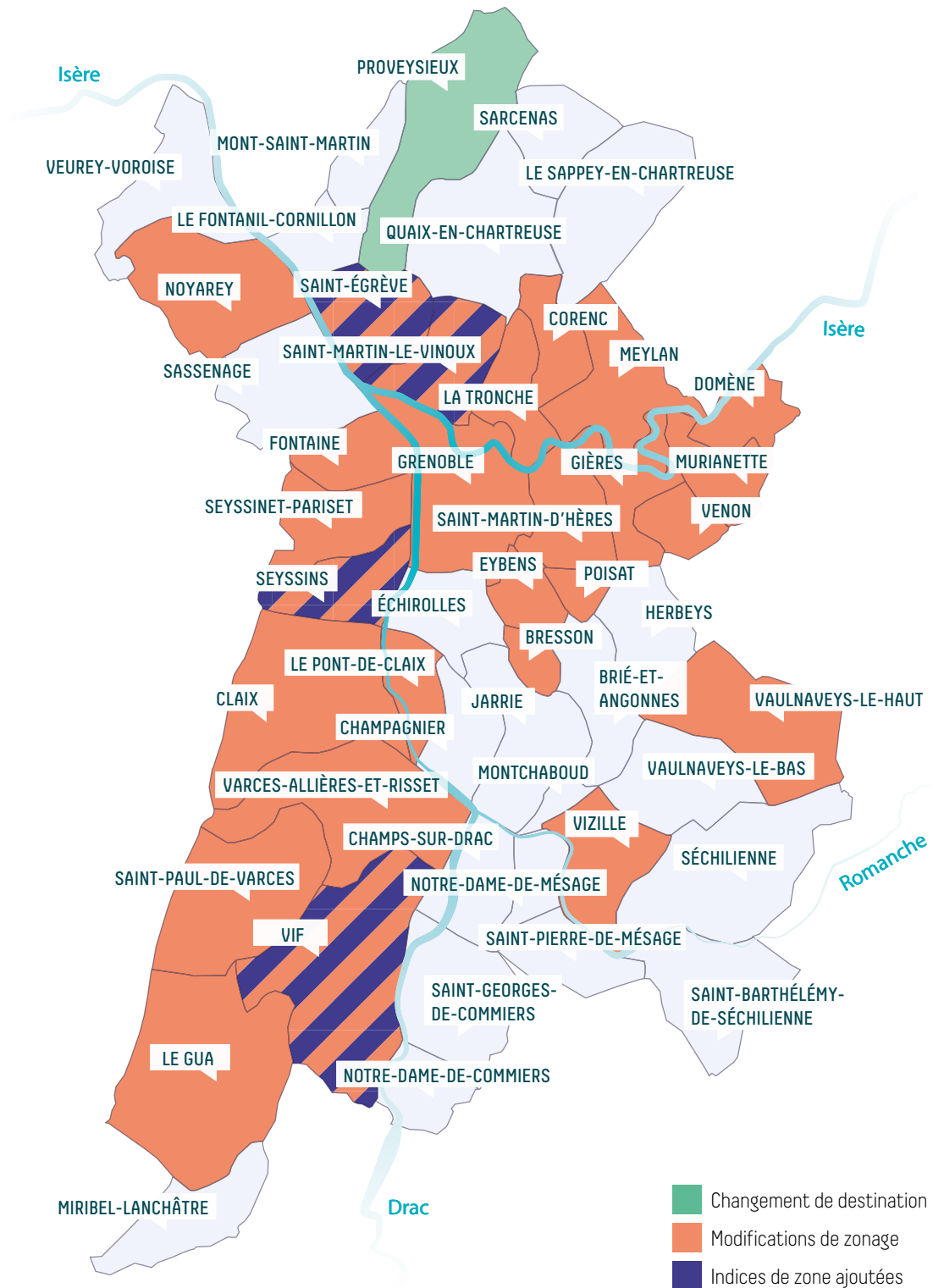
Rappelons que le classement en zone urbaine de terrains classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) n'est pas autorisé dans le cadre d'une modification de PLUi, mais relève d'une procédure de révision

Les zonages du PLUi concernés par les modifications :

- les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD) ;
- Les zones économiques (UE) ;
- Les zones d'équipements ou spécifiques (UZ) ;
- Les zones de parc (UV) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles et naturelles (A et N).

Des modifications sur les indices permettent de moduler le règlement associé à la zone

27 communes concernées par des modifications apportées au zonage et indices de zones



? Ces modifications sont présentées pour chaque commune dans la partie V

PLAN DES FORMES URBAINES

Le projet de modification n°2 propose des ajustements de certaines prescriptions inscrites sur ce plan pour l'adapter aux besoins des projets sur les communes.

15 communes sont concernées par une modification du plan des formes urbaines sur leur territoire.

Les documents du PLUi modifiés en conséquence :

- L'Atlas D1 des formes urbaines C'est également dans ce plan que le coefficient de pleine terre peut être modulé ;
- L'Atlas D2 des formes urbaines : Défini les hauteurs maximales.

Rappel des orientations du PADD

Le plan des formes urbaines édicte des règles alternatives aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux règles de hauteur et de surfaces végétalisées, afin de contribuer à la mise en oeuvre des orientations suivantes du PADD :

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole,
- Promouvoir la mise en oeuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale,
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux,
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains,
- Requalifier les abords des voies structurantes et des entrées de villes ;
- Valoriser les entités paysagères,
- Garantir l'offre de foncier économique [...] par l'optimisation foncière et la densification des sites existants,
- Adapter la Métropole au changement climatique ;
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques.

PLAN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Le projet de modification n°2 porte essentiellement sur l'adaptation limitée des périmètres de Centralités Urbaines Commerciales ou des linéaires commerciaux, afin de permettre la mise en oeuvre de projets commerciaux.

11 communes sont concernées par une modification du plan de la mixité fonctionnelle et commerciale sur leur territoire.

Les documents du PLUi modifiés en conséquence sont :

L'Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale :

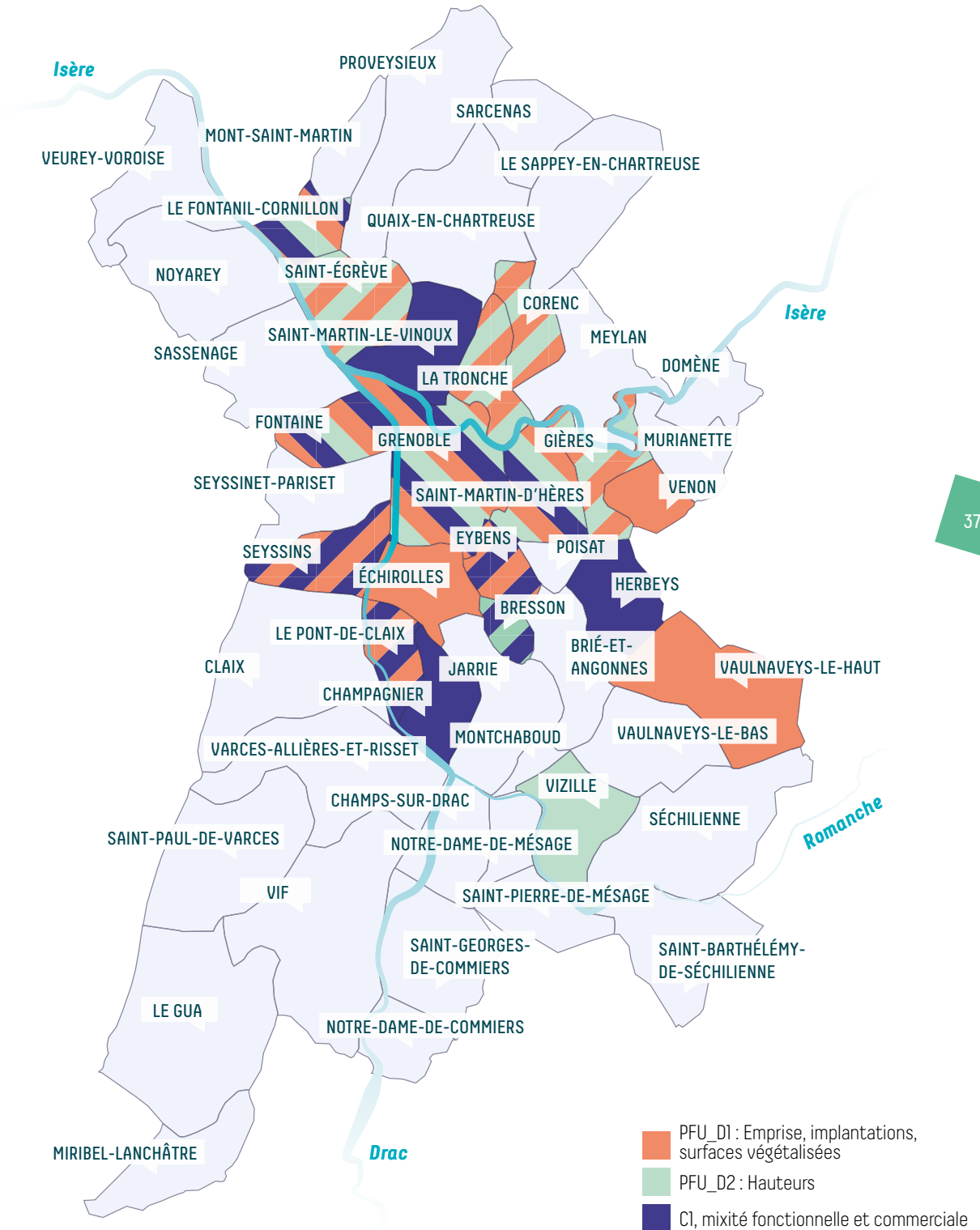
- L'Espace de Développement Commercial (EDC) : Zone apte à accueillir de grands équipements commerciaux mais pas des commerces de proximités ;
- Les Centralités Urbaines Commerciales (CUC) : Zone apte à accueillir des commerces de proximité ;
- Les Linéaires Commerciaux.

Rappel des orientations du PADD

Le PLUi encadre l'implantation des commerces afin d'assurer la cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et pour répondre aux orientations du PADD :

- Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole :
 - Commerce de proximité : Conforter en priorité les centre-villes, centresbourgs et pôles de proximité
 - Commerce de destination : Développer en priorité les centres urbains de Grenoble et de Vizille
- Répondre aux besoins et aux attentes de la clientèle locale et touristique ;
- Adapter l'offre commerciale aux nouveaux modes de consommation ;
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de l'agglomération grenobloise ;
- Consolider la place de la Métropole sur le marché du tourisme d'affaires.

15 communes sont concernées par des modifications apportées aux plans des formes urbaines et 11 par des modifications apportées au plan de la mixité commerciale



AJOUTS, MODIFICATIONS ET SUPPRESSIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES DE LOCALISATION



L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les différents projets pouvant justifier la mise en place d'un **emplacement réservé** (ER) à savoir :

- Des ER « réservés aux voies et ouvrages publics [...] » ;
- Des ER « réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier » ;
- Des ER « réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

La **servitude de localisation** (SL) est également définie à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi « dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Le projet de modification n°2 inscrit de nouveaux emplacements réservés et servitudes de localisation, en modifie certains et en supprime, en fonction des évolutions et des besoins : tracé modifié, projet annulé, achat effectué par la collectivité, ou désintéressé.

30 communes sont concernés par des évolutions d'ER et de SL sur leur territoire.

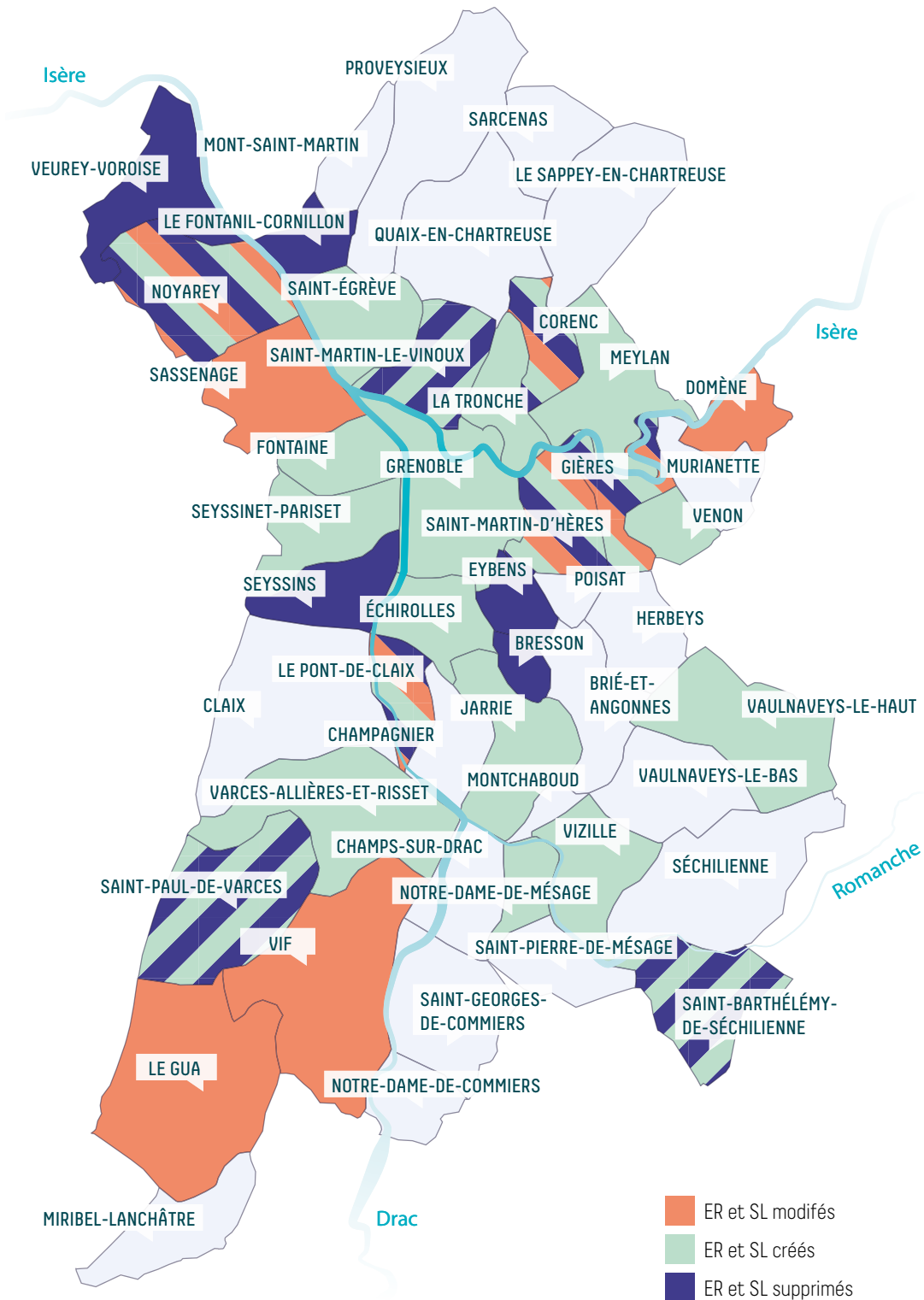
La mise en oeuvre de certains projets nécessite parfois de préserver le foncier de toute nouvelle construction qui pourrait venir empêcher la réalisation future du projet. Des outils permettent de préserver le foncier dans l'attente de leur mise en oeuvre. Il s'agit de l'**emplacement réservé** et de la **servitude de localisation**.

Un ER ou une SL sont des outils d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en ER et SL peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Les outils du PLUi concernés par les ER et SL et modifiés :

- Le Tome 6_1 du règlement écrit « Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation »
- L'Atlas J des emplacements réservés

30 communes concernées par des modifications apportées aux emplacements réservés et servitudes de localisation



Une volonté de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet de la modification n°2

LE CHOIX DE LA MÉTROPOLE DE RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En application des dispositions de l'article R104-12 du code de l'urbanisme (modifiées par l'article 6 du décret d'application n° 2021-1345 du 13 octobre 2021), les modifications du PLUI sont soumises à évaluation environnementale seulement dans certains cas.

Au regard du contenu de la procédure de modification n°2 du PLUI de GAM, la Métropole a pris la décision de **procéder directement à une évaluation environnementale** sans passer par un examen au cas par cas, afin que **l'ensemble des enjeux environnementaux soient étudiés et pris en compte dans le projet de modification n°2 du PLUI**.

- **L'objectif de l'évaluation environnementale**
L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les modifications envisagées, ne leur portent pas atteinte.

- **Une démarche itérative**
La méthode utilisée consiste à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases d'élaboration du projet de la modification n°2 du PLUI, selon une démarche itérative :

- Identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial) ;
- Evaluation des incidences susceptibles d'être produites par la mise en oeuvre de la modification, notamment suite à des inventaires de terrain faune/flore ;
- Proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, et le cas échéant de mesures qui réduisent ou compensent les incidences négatives.

- **Une analyse thématique des incidences sur l'environnement**

Une analyse thématique générale est réalisée sur les points de la modification qui ne nécessitent pas une analyse spécifique. Cette évaluation générale porte sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial : La consommation d'espaces, le patrimoine naturel et bâti, les risques et nuisances, l'eau, l'énergie et la qualité de l'air, et la population. (Une synthèse de cette analyse figure dans la partie IV du présent document).

Il a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

- **Une analyse sectorisée des incidences sur l'environnement**

L'évaluation des incidences s'est portée également sur les secteurs précis du territoire, en fonction des modifications apportées (modification/création/suppression d'OAP, changement de zonage, emplacements réservés...), pour en présenter plus en détail les impacts prévisibles. (Une synthèse de cette analyse figure dans la partie IV du présent document).

Un travail approfondi est mené avec des études de terrain, des échanges avec les différents acteurs et intervenants afin de vérifier les solutions alternatives, la proposition de mesures préventives/correctrices à mettre en place et l'évolution des projets pour les rendre plus vertueux au regard de l'environnement.

L'Évaluation Environnementale de la modification n°2 du PLUI prend donc en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement du territoire métropolitain, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en oeuvre du PLUI.



Des évolutions législatives récentes nécessitent une adaptation de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme.

- la LOI n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de

l'action publique, dite Loi ASAP, et son décret d'application n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

L'INSERTION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LES OAP SECTORIELLES MODIFIÉES ET CRÉES

En application de l'article L151.6.1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 a veillé à la prise en compte des continuités écologiques dans les **OAP sectorielles créées ou modifiées** :

- Un atlas des 25 OAP sectorielles, au prisme des continuités écologiques, a été réalisé sur la base de la trame verte et bleue métropolitaine (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques) et des autres enjeux écologiques actuellement connus plus localement sur la Métropole.
- À partir de cette connaissance disponible, la bonne prise en compte des sensibilités environnementales et des fonctionnalités écologiques a été vérifiée dans chaque OAP sectorielle. Le passage en revue a été opérée à plusieurs niveaux :
 - Vérification que la Trame Verte et Bleue d'échelle métropolitaine rappelée par la carte d'atlas est bien présente sur l'une des cartes d'analyse paysagère ou de localisation ;

- Vérification qu'au regard de cette trame d'échelle métropolitaine une conclusion est posée dans la partie contexte et qu'une analyse minimale de l'échelle infra est présente ;
- Vérification de la bonne traduction de ce contexte dans l'OAP sectorielle.
- Le cas échéant, l'OAP a été confortée au niveau de son analyse du site et/ou de ses orientations, que ce soit au niveau cartographique (localisation des éléments de continuité écologique) ou au niveau rédactionnel (description du contexte écologique et des sensibilités, éléments à préserver ou mettre en valeur.....).



La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est en vigueur depuis le 22 août 2021.

Cette loi vise à intégrer et à renforcer la transformation écologique à de multiples niveaux de la société : éducation, logement, transport, information publicitaire, alimentation, etc.

En lien avec les documents d'urbanisme, quelques évolutions de cette loi peuvent être citées :

- l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 : pour y parvenir, le rythme d'artificialisation des sols devra être divisé par deux d'ici 2030 (article 191) ;
- l'obligation pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour

mettre en valeur les continuités écologiques, et la possibilité pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (article 200) ;

- l'extension de l'obligation de végétalisation ou d'installation de photovoltaïque sur les toits et les parkings de plus de 500 m², les immeubles de bureaux de plus de 1 000 m², et des surfaces commerciales de plus de 500 m² (article 101) ;
- l'interdiction de construction de nouvelles surfaces commerciales de plus de 10 000 m², qui entraîneraient une artificialisation des sols, sans démontrer leur nécessité (article 215).

Ces évolutions législatives font l'objet d'évolutions réglementaires dans le projet de modification n°2.

PARTIE 4

**Analyse thématique
des incidences
environnementales
du projet de
modification n°2**

PARTIE 4

Sommaire

**44 Synthèse de l'analyse
thématique des incidences**

**45 Synthèse de l'analyse
sectorisée des incidences**

Synthèse de l'analyse thématique des incidences

.....
L'analyse des incidences de la modification se déroule en deux étapes. Une première analyse thématique générale est réalisée sur les points de la modification qui ne nécessitent pas une analyse spécifique.

Les impacts de la modification n°2 du PLUI sur l'environnement sont globalement positifs sur la thématique de la **consommation d'espaces agricoles et naturels**, la procédure de modification n'ayant pas pour objet de consommer ce type d'espaces (article L153-36 du Code de l'Urbanisme). De plus, la protection accrue de nombreux secteurs encore non artificialisés, a un effet positif sur cette thématique.

Les principales modifications positives sur les thématiques du **patrimoine naturel, paysager et bâti** sont l'ajout de très nombreux éléments végétalisés et/ou naturels et bâtis à protéger dans le PLUI et l'augmentation de la surface d'espaces végétalisés en règle générale. De plus, intégrer l'intérêt écologique d'un site dans les critères d'identification d'éléments du patrimoine naturel au PLUI renforce l'incidence positive. La diminution de la densification à proximité de zones naturelles sur certains secteurs participe également à ce bilan positif.

Les quelques incidences négatives sur ces thématiques sont largement compensées par les incidences positives.

Les **risques et nuisances** ne sont pas aggravés dans cette modification avec un bilan neutre pour les incidences. En effet, de nombreuses incidences positives (désimperméabilisation des sols, prise en compte des écoulements naturels des eaux de pluie, aménagement d'espaces perméables, etc.) ou neutres (diminution des coefficients de pleine terre, n'entraînant pas une diminution effective des espaces de pleine terre, au regard de l'artificialisation du site, etc.) viennent contrebalancer les incidences négatives (diminution des coefficients de pleine terre, artificialisation locale de certains secteurs, etc.)

Sur la thématique de l'**eau**, seules les trois modifications suivantes ont un impact : l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, qui améliore la gestion des débordements des eaux et l'assainissement ; la mise en place d'une activité d'agriculture maraîchère, compatible avec l'alimentation en eau potable du secteur concerné et l'implantation d'une zone économique qui n'a pas d'incidence sur le périmètre de protection éloigné de captage de Rochefort. Ces quelques modifications ayant un impact sur l'environnement sont majoritairement neutres, chacune d'elles étant positives.

Concernant l'**énergie et la qualité de l'air**, les incidences les plus importantes sont liées à la diminution du trafic routier et concernent les nombreux créations et renforcements de voies pour les modes doux de déplacement, pour seulement 3 supprimés. Par ailleurs, certaines modifications préconisent également des mesures en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments ou améliorent l'offre de transports en commun. Le bilan est donc largement positif sur cette thématique.

Les incidences des modifications du PLUI sur la thématique « **population** » sont largement traitées à travers les autres thématiques environnementales. En effet, les modifications impactant le patrimoine bâti et paysager (cadre de vie), les risques et nuisances (nuisances sonores, olfactives, exposition de la population à des risques naturels et technologiques), ou encore le climat (qualité de l'air, confort de vie, etc.) impactent directement les habitants de la métropole grenobloise.

Quelques points particuliers, touchant à la santé, aux emplois, aux logements ou encore à la mobilité, ont un impact positif pour le bien-être et le cadre de vie de la population. Une analyse spécifique a été réalisée sur les modifications relatives au zonage, aux secteurs d'OAP, et aux plans des formes urbaines (PFU) qui sont les évolutions potentiellement les plus impactantes en terme de constructibilité et d'évolution du nombre de logements.

Il en ressort que les OAP (créées ou modifiées) ont une incidence globalement neutre sur le potentiel de logements : la majorité des modifications n'ont pas d'impact sur les possibilités de logement, et celles qui les diminuent sont contrebalancées par celles qui augmentent le nombre de logements constructibles.

Les évolutions de zonage ont une incidence globalement négative, en ce qu'elles entraînent une diminution du nombre de logements potentiels. Cependant, ces évolutions, mises en œuvre dans les communes non soumises à la loi SRU ou dans des communes présentant un taux SRU supérieur au 25%, ne pénalisent pas la production de logements sociaux.

Les modifications de PFU « hauteurs et implantations » ont une incidence globalement neutre sur le potentiel de logements : la majorité des modifications n'ont pas d'impact sur les possibilités de logement, et celles qui les diminuent sont contrebalancées par celles qui augmentent le nombre de logements constructibles.

En conclusion, les incidences globales de la procédure de modification n°2 du PLUI sur la thématique « population » sont positives, en particulier par rapport aux impacts bénéfiques sur la santé et l'accès aux équipements et services publics.

Synthèse de l'analyse sectorisée des incidences

Une seconde analyse, plus fine, est réalisée sur des secteurs précis du territoire en fonction des modifications apportées (modification/création/suppression d'OAP, changement de zonage, emplacements réservés...).

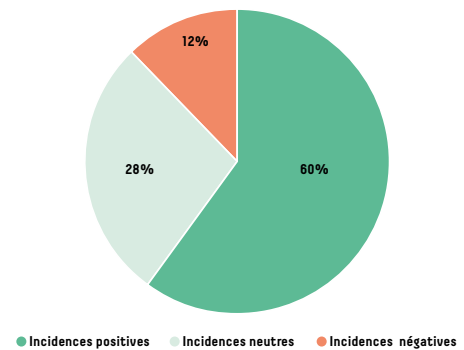
L'impact de la modification sur l'ensemble des secteurs étudiés est globalement très positive sur les thématiques suivantes : patrimoine naturel, patrimoine paysager, risques et nuisances, climat-air-énergie et population.

Sur la biodiversité et le paysage, les incidences sont globalement positives avec la volonté d'améliorer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des aménagements et d'augmenter la part d'espaces verts dans l'enveloppe urbaine.

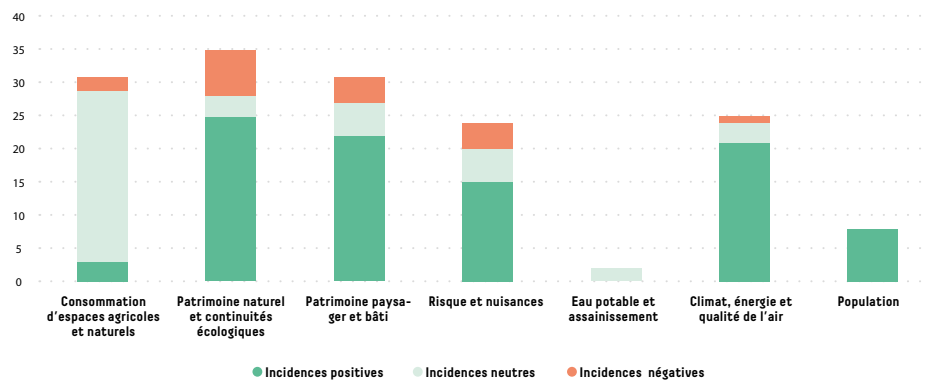
De nombreux secteurs améliorent leur qualité paysagère et architecturale ainsi que les continuités écologiques en milieu urbain (nature en ville) avec le renforcement du maillage d'espaces verts. Plusieurs modifications intègrent en plus l'utilisation d'essences locales et diverses pour les plantations. Enfin, de nombreuses modifications agissent pour l'identification et la protection du patrimoine bâti et du patrimoine végétal.

Sur l'énergie et la qualité de l'air, le projet de la modification n°2 du PLUI amène un développement plus important des mobilités alternatives et en particulier des modes doux de déplacement sur de très nombreux secteurs modifiés, malgré trois suppressions de cheminements doux.

Types d'incidences sectorisées de la modification n°2 du PLUI



Synthèse des incidences sectorisées de la modification n°2 du PLUI



LES ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES SECTEURS, SONT DÉTAILLÉS PAR COMMUNE DANS LA PARTIE 5

La Métropole présente, sur la base de l'analyse environnementale réalisée sur les modifications telles qu'envisagées à ce stade de la procédure, les éléments permettant d'informer sur les incidences environnementales de ces évolutions sectorielles.

La concertation permettant de faire évoluer les projets au regard des propositions du public, et compte tenu du caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale, les éléments présentés sont également appelés à évoluer, et notamment les modalités de mise en œuvre de la démarche ERC, toujours dans l'objectif d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

PARTIE 5

Présentation des modifications envisagées par 38 communes et Grandalpe

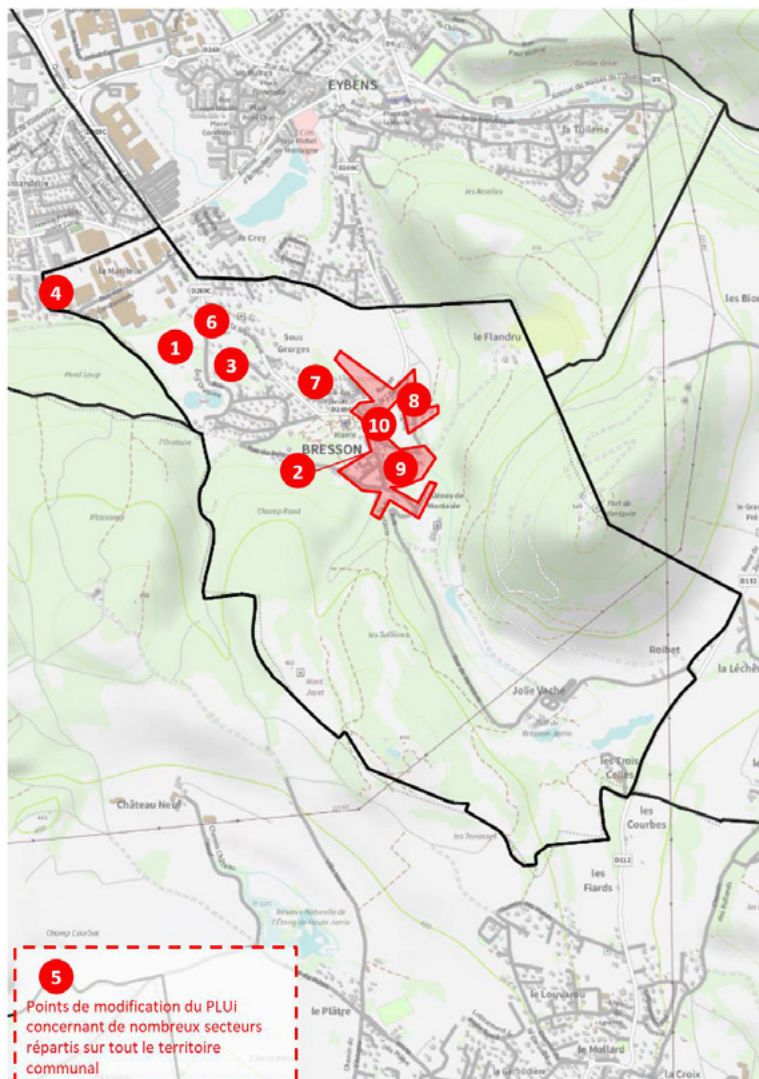
PARTIE 5

Sommaire

48 Bresson	162 Le Pont-de-Claix	232 Saint-Paul-de-Varces
57 Champagnier	169 Meylan	236 Sassenage
59 Claix	174 Miribel-Lanchâtre	238 Seyssinet-Pariset
60 Corenc	175 Montchaboud	245 Seyssins
69 Domène	176 Murianette	247 Varcès-Allières-et-Risset
75 Echirolles	178 Notre-Dame-de-Mésage	252 Vaulnaveys-le-Haut
79 Eybens	180 Noyarey	256 Venon
85 Fontaine	186 Poisat	260 Veurey-Voroize
99 Gieres	187 Proveysieux	263 Vif
110 Grenoble	189 Saint-Barthélémy-de-Séchilienne	283 Vizille
136 Herbeys	191 Saint-Egrève	286 Grandalpe
138 Jarrie	208 Saint-Martin-d'Hères	
142 La Tronche	226 Saint-Martin le Vinoux	
158 Le Fontanil-Cornillon		
159 Le Gua		

Bresson

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR PANATIÈRE (BRE-1)

Modification de zonage, du secteur de mixité sociale et suppression de l'OAPI « Panatière »

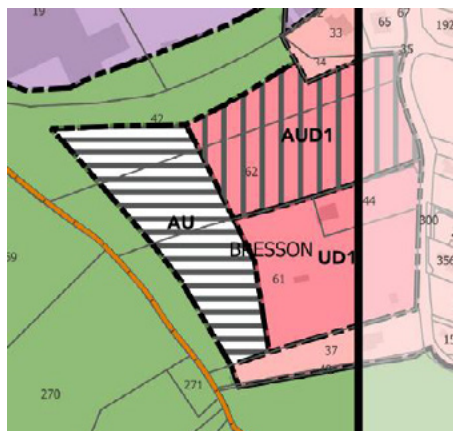
Ce point de modification porte sur le secteur Panatière, rue de l'Oratoire sur la commune de Bresson, plusieurs modifications sont proposées :

- Modification de zonage de la partie du secteur actuellement en zone AU en zone A agricole
- Modification de zonage de la partie de secteur actuelle en zone AUDI en zone A agricole
- Modification du secteur de mixité sociale (SMS) :
 - Suppression du secteur de SMS sur la partie désormais agricole
 - Modification du seuil de déclenchement d'obligation de construction de logements locatifs sociaux à 10 logements au lieu de 5 (LS5.20 à LS10.20)

Enfin, l'ensemble des modifications proposées sur ce secteur notamment la modification du zonage des zones AU et AUDI en zone A réduisant considérablement les possibilités de constructions, il est proposé de supprimer de l'OAPI Panatière.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE E4) :

Avant



Après

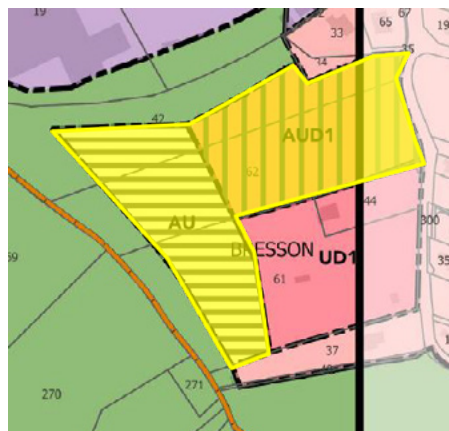


Planche provisoire
En jaune zone A agricole

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE I17) :

Avant



Après



Plan provisoire
En rouge suppression du secteur de SMS

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine végétal

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire deux nouvelles protections au patrimoine végétal sur le secteur Panatière.

Inscription d'une protection patrimoniale sur du patrimoine bâti

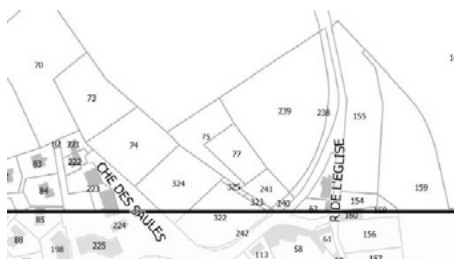
Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une nouvelle protection au patrimoine bâti sur le secteur Panatière.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Composer les projets avec les motifs paysagers du village ancien, sa topographie, et en valorisant les richesses écologiques.
- Réaliser des divisions parcellaires qualitatives optimisant le foncier et favorable à la bonne cohabitation de voisinage
- Respecter les caractéristiques du patrimoine existant et l'identité des lieux dans les rénovations et extensions
- Inscrire les mutations, divisions et implantations nouvelles dans la structure du village ancien et ses qualités

EXTRAITS DU DE L'ATLAS GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHES I17 ET I18) :

Avant



Après



Planche I18 inexistante



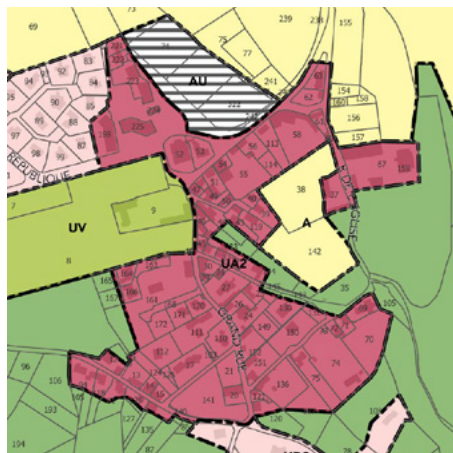
Planche provisoire
En vert périmètre de l'OAP « Village Ancien »

Modification du zonage d'une partie du secteur du Village

Ce point de modification concerne la modification du zonage d'une partie du secteur du Village. Les tènements situés au dessus de la rue du Fiaret et le long de la rue de l'Eglise passent d'une zone UA2, centres bourgs et village à une zone UA3, hameaux anciens.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



Après

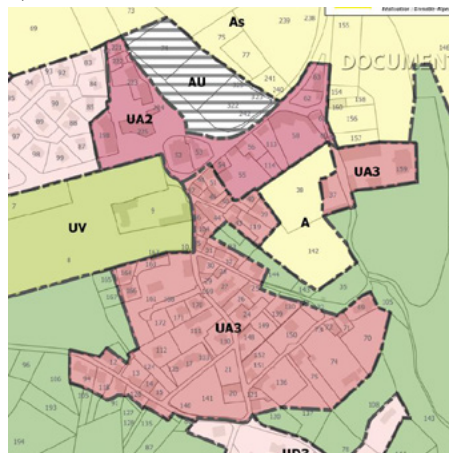


Planche provisoire

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine végétal

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire sept nouvelles protections au patrimoine végétal sur le secteur du village.

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine de proximité

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire six nouvelles protections au patrimoine de proximité sur le secteur du village.

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine cultivé

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire deux nouvelles protections au patrimoine végétal sur le secteur du village.

Inscription d'une protection patrimoniale sur du patrimoine bâti

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire une nouvelle protection au patrimoine bâti sur le secteur du village.

Modification d'une protection patrimoniale sur du patrimoine bâti

Cette évolution du PLUI consiste à modifier une protection du patrimoine bâti. Le Château du Charlon sur la parcelle AC67 passe d'un niveau 1 à un niveau 2, correspondant mieux à ses caractéristiques.

Inscription d'une protection patrimoniale sur un ensemble bâti homogène

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire une nouvelle protection sur un ensemble bâti homogène, cet ensemble est composé de l'ensemble des parcelles comprises dans la zone UA2 et UA3.



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION :

L'analyse des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLUI dans le secteur du Village a fait ressortir que la création de l'OAP permet d'encadrer plus précisément l'urbanisation de cet espace ainsi que d'augmenter le coefficient de pleine terre.

Le schéma d'aménagement de l'OAP intègre de nombreuses mesures permettant de conforter et pérenniser l'ambiance du village ancien, notamment à travers les éléments arborés. Il intègre de nombreuses mesures permettant de préserver les vues sur le grand paysage, de créer des perméabilités visuelles, de conserver et valoriser les murets et clôtures qualitatives, etc.

L'ensemble de ces mesures ont un impact positif sur la thématique du patrimoine naturel et des continuités écologiques ainsi que sur la thématique du patrimoine bâti et paysager.

Aucun enjeu lié aux risques, aux nuisances, à l'eau potable, au climat à l'énergie et à la population n'a été identifié.

A ce stade, cette modification a donc un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

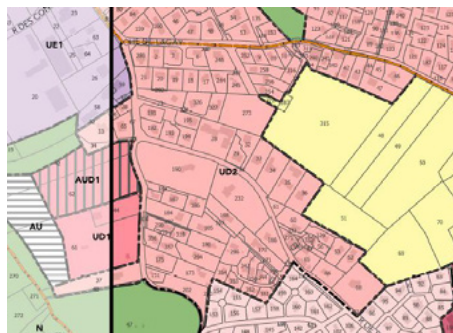
53

Modification de zonage d'une zone UD2 à UD3 (BRE-3)

Ce point de modification concerne la modification du zonage pour le secteur autour de la rue de l'Oratoire et de la rue de la République. Ce secteur passe d'une zone UD2, secteur pavillonnaire en densification, à une zone UD3, secteur pavillonnaire à évolution modérée.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



Après

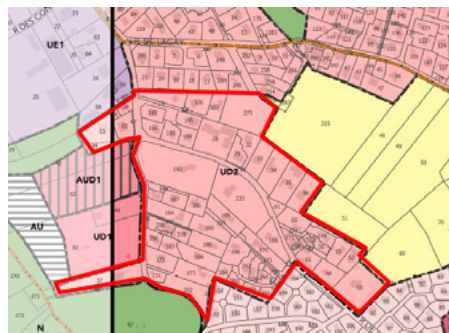


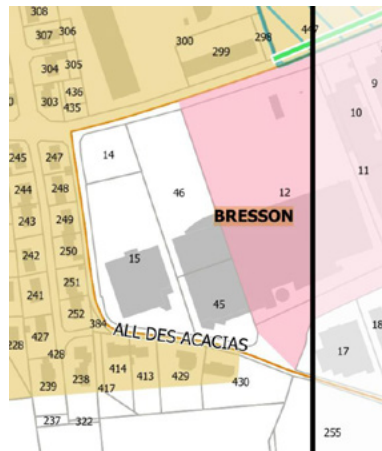
Planche provisoire
En rouge secteur concerné par la modification

Modification de l'espace de développement commercial (EDC) dans la ZA des Condamines (BRE-4)

Ce point de modification concerne l'extension de l'espace de développement commercial dans la ZA des Condamines permettant un dimensionnement maximal de 2000m² de surface de vente par établissement aux parcelles AB14, AB15, AB45 et AB46 situées allée des Acacias et avenue de la République.

EXTRAITS DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE H17) :

Avant



Après

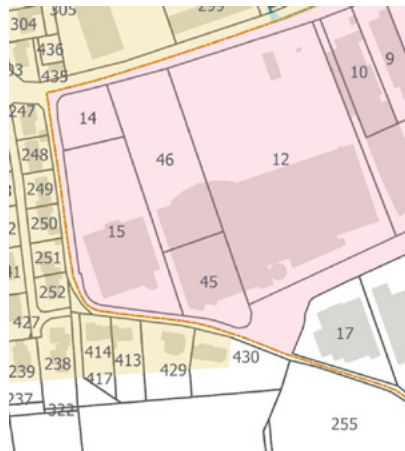


Planche provisoire
En rose EDC 2000m²

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine végétal (BRE-5)

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire trois nouvelles protections au patrimoine végétal avenue de Bresson et rue de la République.

Inscription d'une protection patrimoniale sur du patrimoine bâti (BRE-5)

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une nouvelle protection sur un ensemble bâti agricole rue de la République

Inscription d'une protection patrimoniale sur du patrimoine cultivé (BRE-5)

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une nouvelle protection au patrimoine cultivé rue de la Liberté.

Inscription de protections patrimoniales sur du patrimoine de proximité (BRE-5)

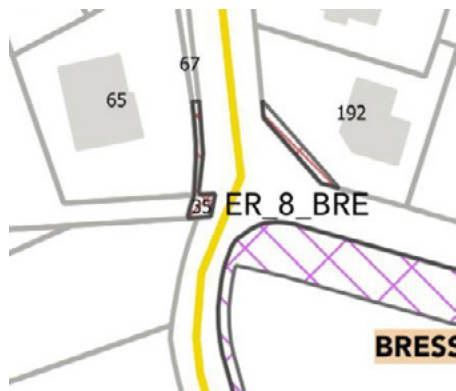
Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une nouvelle protection au patrimoine de proximité sur les murs d'enceinte du parc de la mairie et du château de Montavie.

Suppression de l'emplacement réservé ER 8 BRE (BRE-6)

Il s'agit de supprimer l'ER 8 BRE Rue de la République inscrit pour « Elargissement de voie pour la sécurisation du carrefour » d'une superficie de 40m², et pour l'« Elargissement de voie pour la sécurisation du carrefour », de 2m de large à destination de la Métropole.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE N°Q34)

Avant



Après

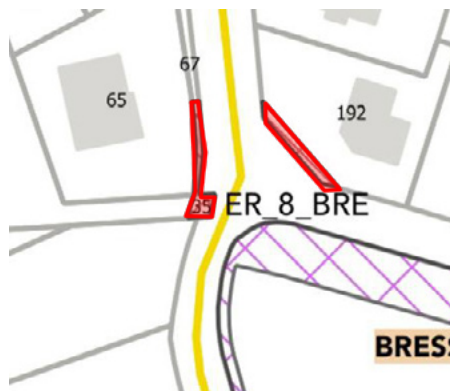


Planche provisoire
En rouge ER supprimé

Suppression de l'emplacement réservé ER_3 BRE (BRE-7)

Il s'agit de supprimer l'ER_3_BRE rue de la République inscrit pour « Création d'un cheminement piéton-cycle » de 8 mètres de large, à destination de la Métropole.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE N°Q34)

Avant



Après



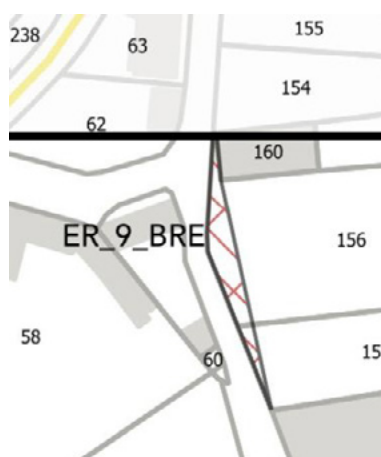
Planche provisoire
En rouge ER supprimé

Suppression de l'emplacement réservé ER_9 BRE (BRE-8)

Il s'agit de supprimer l'ER_9_BRE rue de l'Eglise inscrit pour « Elargissement de voie » d'une superficie de 90m², à destination de la Métropole.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE N°R35)

Avant



Après

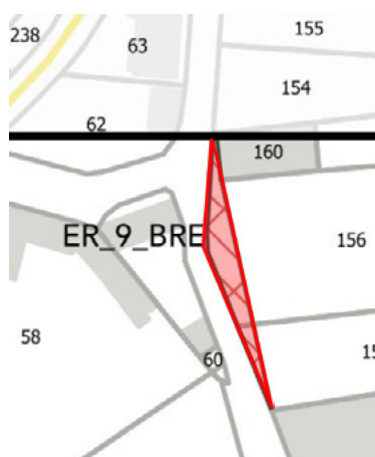


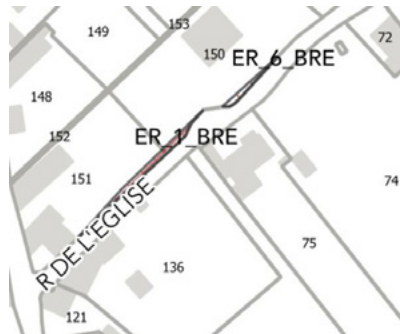
Planche provisoire
En rouge ER supprimé

Suppression de l'emplacement réservé ER_6 BRE et ER_1 BRE (BRE-9)

Il s'agit de supprimer l'ER_6_BRE rue de l'Eglise inscrit pour « Elargissement de voie » d'une superficie de 46m², à destination de la Métropole et ER_1_BRE rue de l'Eglise inscrit pour « Elargissement de voie » d'une superficie de 17m², à destination de la Métropole également.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE N°R35)

Avant



Après



Planche provisoire
En rouge ER supprimé

Suppression de l'emplacement réservé ER 2 BRE (BRE-10)

Il s'agit de supprimer l'ER_2_BRE impasse Montpertuis inscrit pour « Création d'un cheminement piéton-cycle » d'une superficie de 100m², à destination de la Métropole.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE N°R35)

Avant



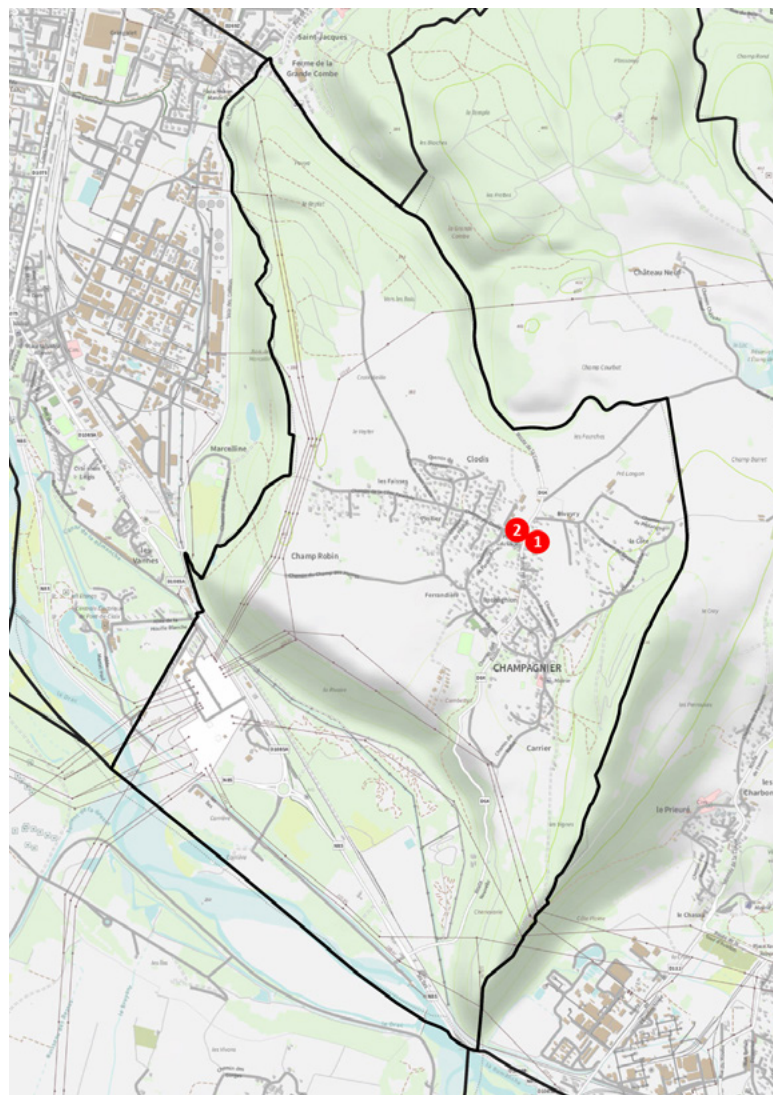
Après



Planche provisoire
En rouge ER supprimé

Champagnier

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune



Création d'un linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur l'opération Le Hameau du Laca - Place du Laca [CHG-1]

La Place du Laca, une des trois centralités à rayonnement communal de Champagnier, a été bordée à l'Est par la construction d'une opération immobilière de 55 logements et 5 cellules à

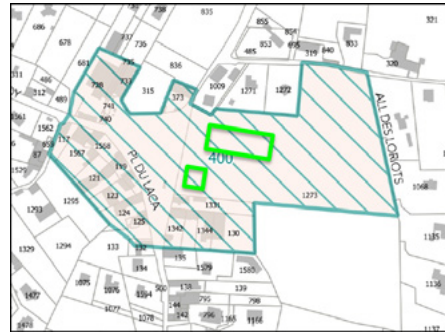
vocation professionnelle. La construction de cette opération s'est achevée en 2021. L'objet de ce point de modification est d'inscrire dans le PLUi un linéaire de mixité fonctionnelle de type L3 sur les locaux d'activités de cette opération afin de les protéger d'un changement de destination vers l'habitat.

EXTRAITS DU PLAN CI_ATLAS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE H20) :

Avant



Après



Plan provisoire
Inscription d'un linéaire L3

Modification de la couleur de hachure de la servitude de localisation SL_1_CHG sur l'Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation (CHG-2)

La servitude de localisation identifiée sous le n°SL_1_CHG, à Champagnier, apparaît sur la planche P39 du Tome 2 de l'Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation, avec un graphisme de hachures vertes. La légende de l'atlas montre que la représentation graphique des servitudes de localisation est un graphisme de hachures violettes. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en modifiant sur le plan le graphisme de la SL_1_CHG en modifiant la couleur des hachures sur le plan.

EXTRAITS DU PLAN ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 2 – PLANCHE P39) :

Avant



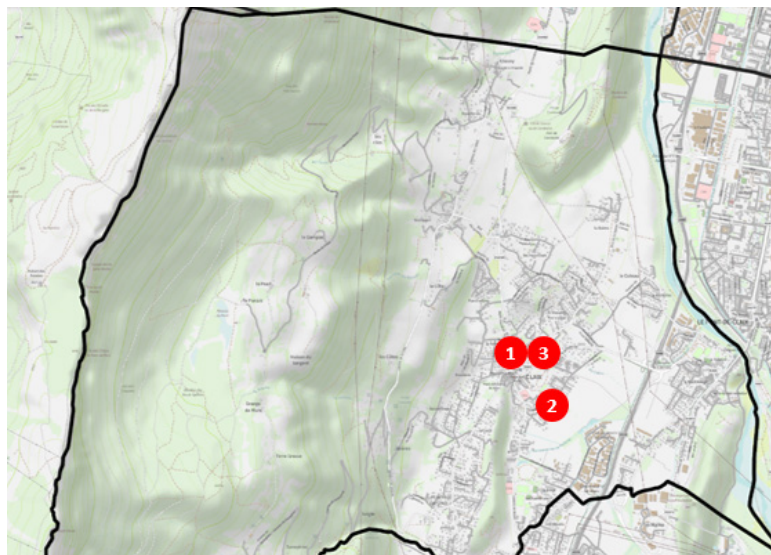
Après



Plan provisoire
Modification de la couleur de la SL

Claix

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



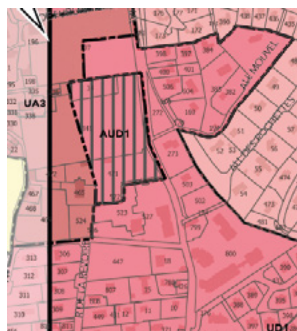
Modification du zonage AUD1 en UDI, du cœur du secteur Furonnieres (CLX-1)

La modification porte sur le changement de zonage du cœur du secteur Furonnieres situé en AUD1. Les autorisations d'urbanisme sont toutes délivrées dans cette zone et le classement AUD1 n'est donc plus approprié. La commune souhaite faire évoluer le zonage en inscrivant ces parcelles en UDI, comme le tissu urbain situé à proximité.

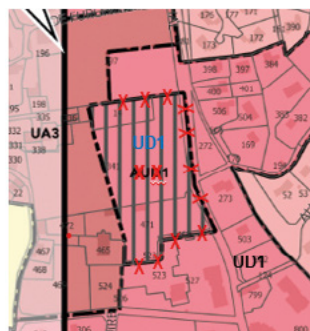
59

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D5) :

Avant



Après



Plan provisoire

Ajout d'une protection patrimoniale pour la haie située au sud du secteur de La Ronzy (CLX-2)

La modification porte sur l'inscription d'une protection au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et végétal, pour la haie située en partie sud du secteur de la Ronzy. La protection porte sur le principe d'ensemble patrimoniale. La suppression de la haie entraîne l'obligation de replanter mais une interruption ponctuelle au sein de la haie peut être autorisée à titre exceptionnel.

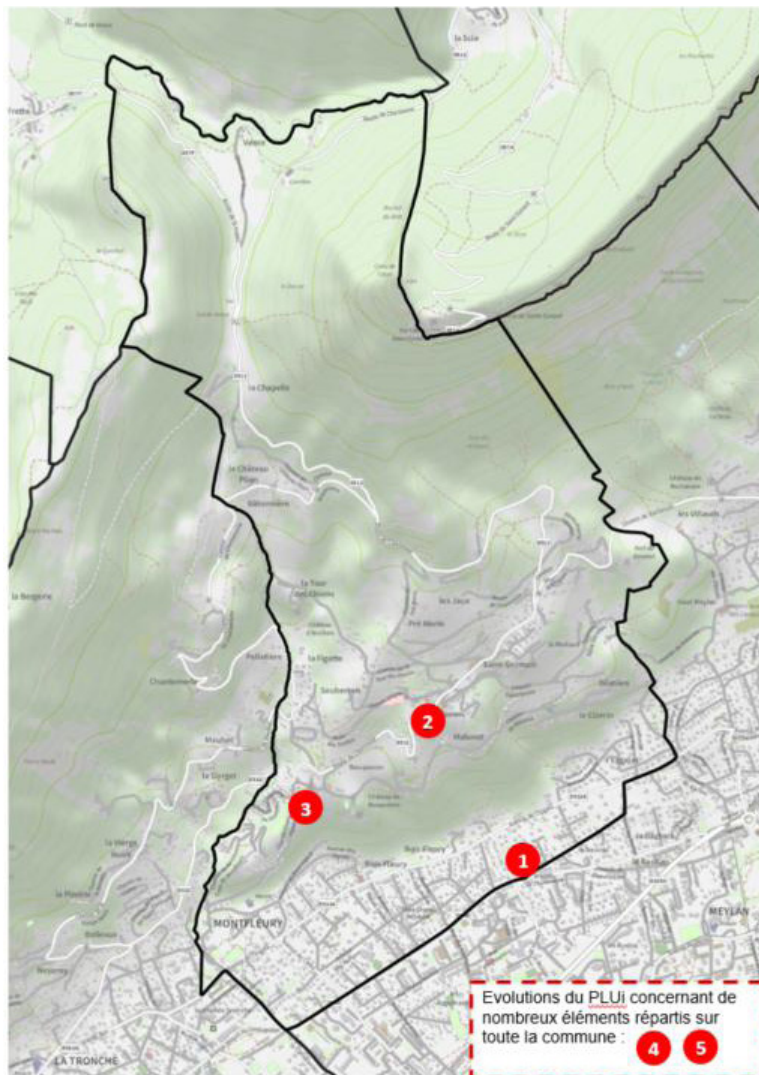
Correction d'une erreur matérielle : Signaler le zonage UA3 pour le secteur Furonnieres, dans le Livret communal (CLX-3)

Présentation de la modification :

Le zonage UA3 du secteur Furonnieres n'est pas mentionné dans la traduction réglementaire du Livret communal de Claix. Il est proposé de rectifier cet oubli et de réécrire la paragraphe en mentionnant le zonage UA3.

Corenc

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « BANQUE-REVIRÉE »

Création d'une OAP sectorielle sur le secteur Banque-Revirée avec modifications des plans graphiques pour certaines règles d'implantations (COR-1)

Une OAP sectorielle est créée sur les parcelles cadastrées AE506, AE154 et AE155 afin de définir sur cet ensemble d'environ 15 000m² des orientations d'aménagement et de programmation. Elles permettent de définir des conditions d'aménagement du secteur, dont les principales caractéristiques sont traduites dans un schéma.

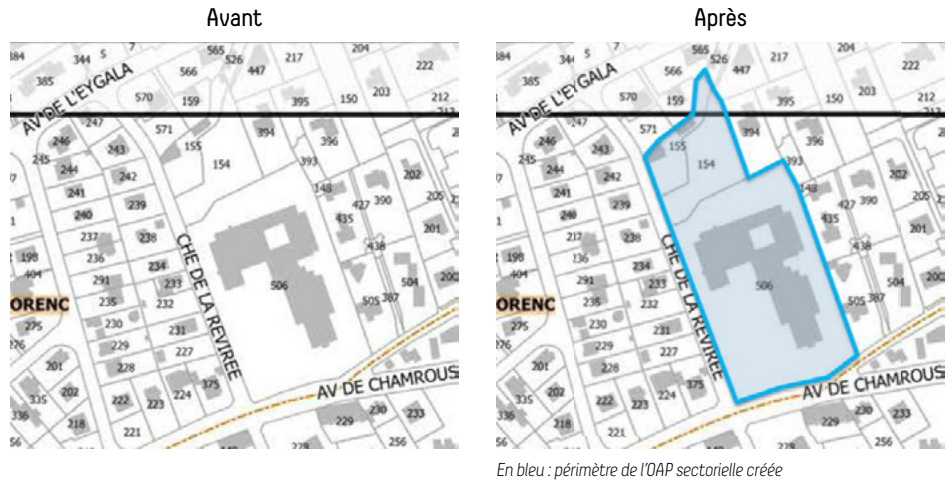
Cet ensemble se structure par deux sites : le premier est celui de la Banque Populaire située au n°2 de l'avenue du Grésivaudan, et le second, plus au nord, est situé au n°3 chemin de la Revirée et est

occupé par un pavillon implanté à l'alignement du chemin avec un jardin très végétalisé attenant. La parcelle AE506 de la Banque est classée en zone « UD1 », les 2 parcelles AE154 et 155 du pavillon et de son jardin sont classées en zone « UD2m », et peuvent donc faire l'objet de mutations.

En complément et en cohérence avec les orientations de l'OAP sectorielle, une marge de recul de 10 mètres est ajoutée sur la parcelle AE 506 depuis sa limite séparative Est.

Une ligne d'implantation continue sur 12 mètres est inscrite dans la continuité de la maison existante à l'alignement sur la parcelle AE155, impliquant que le corps principal de toute nouvelle construction devra être implanté sur cette ligne d'implantation. Un décalage de 11 mètres par rapport à la façade de la maison conservée permet de laisser une respiration entre cette maison et un éventuel nouveau bâtiment.

EXTRAITS DU PLAN GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE J11) :



EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°X « BANQUE-REVIRÉE »

Orientations d'aménagement et de programmation

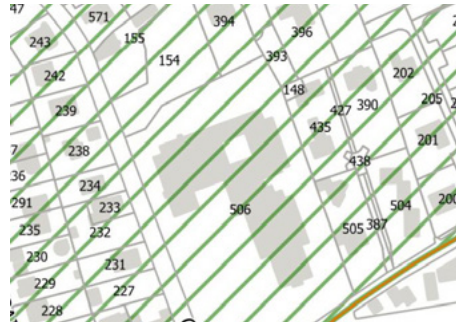
- S'inscrire dans un site en entrée de ville et en continuité du patrimoine
- Améliorer la desserte et le maillage du site
- Aménager le site en préservant les caractéristiques paysagère et écologique

Schéma d'aménagement



EXTRAITS DU PLAN DI DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE J11) :

Avant



60%PT

Variation des Surfaces Végétalisées (SV) et des Surfaces de Pleine Terre (PT)

Après



En bleu clair : marge de recul de 10 m

En bleu foncé : ligne d'implantation du bâti

Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (COR-1)

Un emplacement réservé est ajouté le long du chemin de la Revirée sur la parcelle AE 506 sur l'emprise des stationnements privés existants de la Banque pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui s'écoulent dans le chemin de la Revirée en cas de fortes pluies. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE S21) :

Avant



Après



En bleu : emplacement réservé pour la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

Ajout d'une protection paysagère de type « nature ordinaire » sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (COR-1)

L'espace paysagé situé le long du chemin de la Revirée et à l'angle de l'avenue du Grésivaudan sur la parcelle AE 506 est identifié sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant qu'« espace de nature ordinaire ».

EXTRAITS DU PLAN F2 DU PATRIMOINE BÂTI PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE - VOL 2 (PLANCHE L5) :

Arbres isolés (Q)

Régime des espaces boisés classés

Règles générales

Ordonnancements et plantations d'alignement (R), Haies agricoles et ripisylves (S)

Régime des espaces boisés classés

Règles générales

Ordonnancements et plantations d'alignement (R), Haies agricoles et ripisylves (S), Boisements et bosquets (T)

Régime des espaces boisés classés

Règles générales

Avant



Après



En vert : espace de nature ordinaire

Modification du programme de l'emplacement réservé de mixité sociale ERS_9_COR sur l'emprise de la Banque (COR-1)

L'emplacement réservé de mixité sociale ERS_9_COR inscrit sur la parcelle cadastrée AE 506 implique la réalisation d'un programme d'au moins 100 logements et 7000m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux (PLUS – PLAI – PLS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 10% de PLS.

Il est modifié à la baisse comme suit : Programme comportant au moins 60 logements et 4200m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux (PLUS – PLAI - PLS - BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 10% de PLS et/ou d'accès sociale via le BRS (Bail Réel Solidaire).



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « BANQUE-REVIRÉE » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UD1 et UD2m. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions règlementaires du secteur impliquent une désimperméabilisation partielle du site, et recherchent la préservation de ses caractéristiques écologiques et paysagères. L'espace paysagé existant est notamment rendu inconstructible.

L'intégration du bâti sur le site nord est prévue en continuité du patrimoine bâti et sur le site sud en recul des maisons existantes voisines.

L'écoulement des eaux est pris en compte dans l'OAP. Les modes de déplacements doux sont favorisés.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « CORENC-VILLAGE »

Création d'une OAP sectorielle sur Corenc-Village avec modifications des plans graphiques réglementant l'implantation et les hauteurs (COR-2)

Une OAP sectorielle est créée sur un secteur situé sur le haut de Corenc afin de définir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des conditions d'aménagement du secteur. Il s'agit d'environ 5 800m² qui s'inscrivent dans la continuité immédiate de la place Moch de Corenc Village et qui sont bordés au nord par la Route de Chartreuse. Le site, classé en zone « UA2 » profite de la proximité des services et équipements du centre-bourg (commerce, école élémentaire, école maternelle, arrêt de bus, cheminements piéton, etc.).

Le site est peu bâti, il s'organise à l'ouest autour d'une maison existante dont une façade se situe en limite de la route de Chartreuse et est occupé à l'est par un parking et une topographie prononcée qui se traduit par un talus arboré.

En complément des orientations d'aménagement et de programmation dont les principales caractéristiques sont traduites dans un schéma, une marge de recul de 5 mètres depuis la route de Chartreuse est inscrite sur le plan D1 des formes urbaines – implantations, emprises.

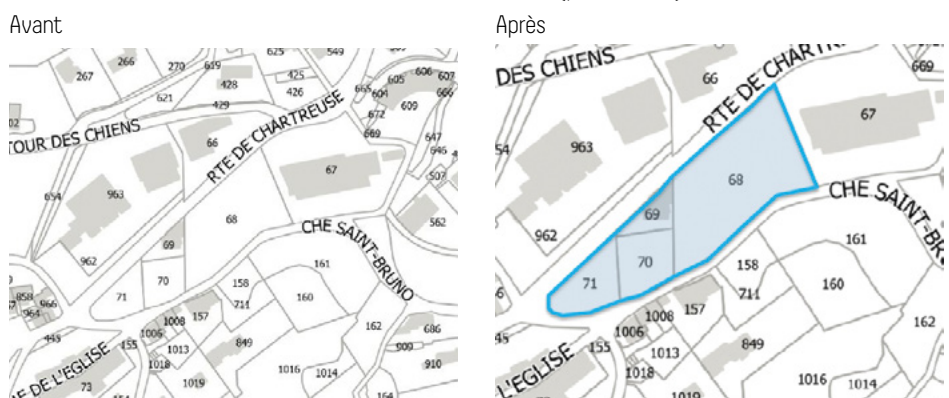
Une règle de hauteur maximale de 8 mètres sur le tènement est ajoutée au plan D2 des formes urbaines – hauteurs.

Extraits du **PLAN D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES** (planche J10)



En bleu : marge de recul de 5m depuis la limite parcellaire

Extraits du **PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS** (planche J10)



En bleu : règle de hauteur maximale de 8m

EXTRAITS DU **PLAN G1 DES OAP ET SECTEURS DE PROJET** (CRÉATION DE LA PLANCHE J10):



Planche inexistante

En bleu : création d'une OAP sectorielle

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°X

Orientations d'aménagement et de programmation

- S'inscrire en continuité du centre village
- Aménager le site en préservant les caractéristiques paysagère et écologique
- Améliorer la desserte et le maillage du site

Schéma d'aménagement



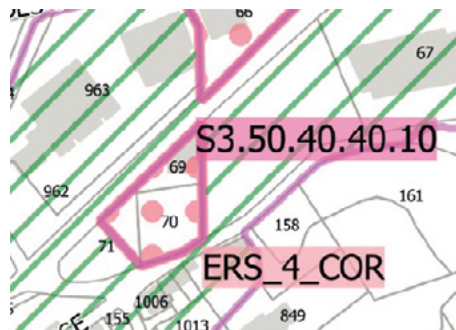
Suppression de l'emplacement réservé de mixité sociale ERS 4 COR (COR-2)

L'emplacement réservé de mixité sociale ERS_4_COR est supprimé. Il réglemente sur la maison du Potier (parcelle cadastrée AC69) située route de Chartreuse et sur une partie des parcelles cadastrées AC70 et AC71 la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements sociaux ou 700 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI.

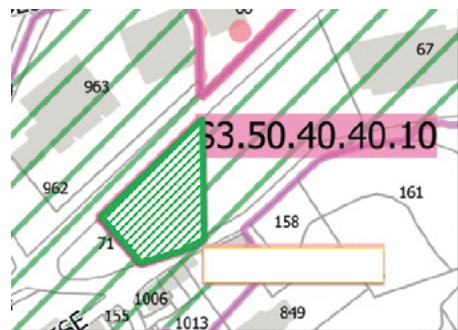
Le secteur de mixité sociale inscrit sur les zones « UA2 » de Corenc Village est étendu sur ces parcelles en lieu et place de l'ERS. Le secteur de mixité sociale « S3.50.40.40.10 » réglemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 50% de logement social (PLUS, PLAI, PLS, et accession sociale via le BRS). 40% des logements sociaux du programme doivent être en PLAI et 10% au maximum de l'opération pourra être du PLS et/ou de l'accession sociale via le BRS.

EXTRAITS DU PLAN C2 DE MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE J10) :

Avant



Après



En vert hachuré : SMS S3.50.40.40.10 en lieu et place de l'ERS_4_COR supprimé

Modifications et création d'emplacements réservés sur le site de Corenc-Village (COR-2)

L'emplacement réservé ER_15_COR situé sur la parcelle AC68 dont l'objet était la création d'une voie et d'infrastructure souterraines existantes (réseaux), est supprimé.

L'emplacement réservé ER_1_COR situé sur la parcelle AC71 pour l'élargissement de voie pour la sécurisation du carrefour entre le Chemin de Saint Bruno et la Route de Chartreuse est modifié, son périmètre est réduit.

Un emplacement réservé de 4 mètres de large est ajouté pour la réalisation d'un cheminement piéton le long de la route de Chartreuse.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE N°S19)

Avant



Après



En bleu clair : ER pour création d'un cheminement piéton
 En bleu foncé : ER modifié pour l'élargissement de la voie et la sécurisation du carrefour
 Contour rouge : ER supprimé

Renforcement des règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées sur le secteur de Corenc-Village (COR-2)

Certaines parcelles (cf. extrait de plan ci-après) de la zone « UA2 » de Corenc Village font l'objet d'une modification des règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées : au moins 40% de l'unité foncière doit être en pleine terre ; au moins 50% doit être en surfaces végétalisées.

Cette règle inscrite sur le plan D1 des formes urbaines : implantations – emprises augmente d'un point de vue significatif ce qui est demandé en zone « UA2 ».

En zone « UA2 », lorsque l'unité foncière est < à 500 m², au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et < à 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

EXTRAITS DU PLAN D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (CRÉATION PLANCHE I10 ; J10):

Avant



Après



Planche I10 inexistante

En bleu : pleine terre minimum 40% ; surfaces végétalisées minimum 50%

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « CORENC-VILLAGE » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UA2. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions règlementaires du secteur visent à préserver les qualités paysagères du site et ses qualités écologiques, notamment par la préservation de certains éléments végétalisés existants et par l'augmentation de la pleine terre minimale demandée à hauteur de 40% de l'unité foncière.

Les orientations de l'OAP visent à créer un espace de stationnement perméable, et n'aggravent pas les risques liés aux mouvements de terrain et aux inondations avec notamment la préservation du talus arboré.

Les orientations de l'OAP cherchent à favoriser les modes doux ainsi que l'utilisation des transports en commun à proximité.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

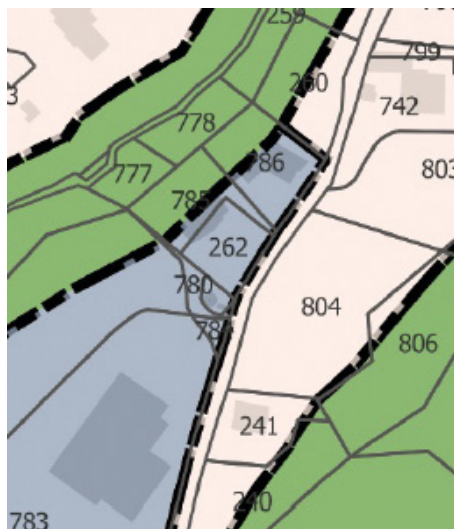
POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Reclassement de maisons individuelles en zone dédiée aux équipements « UZI » en zone urbaine « UD4 » (COR-3)

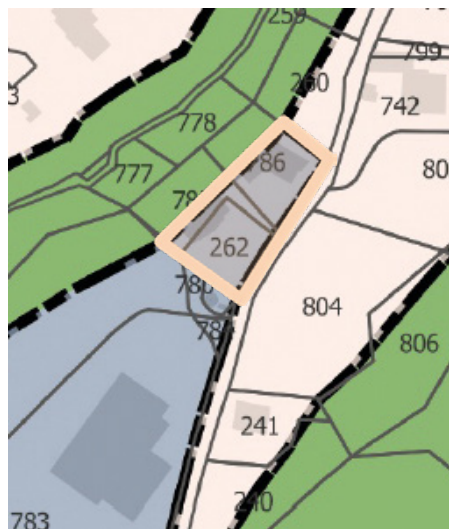
Les parcelles cadastrées AC 262, 785 pour partie et 786 situées chemin Charles Pajon sont reclassées en zone « UD4 » à l'instar des parcelles voisines. Il s'agit de maisons individuelles limitrophes au secteur scolaire du Rondeau Montfleury qui ne font pas partie du site et qui ont vocation à rester des maisons individuelles.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F3) :

Avant



Après



En beige : reclassement en zone UD4

Modification des programmes des Emplacements Réservés de mixité sociale (ERS) afin d'introduire la possibilité de réaliser de l'accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) dans les mêmes modalités que le secteur de mixité sociale (SMS) (COR-4)

Les programmes de logements définis dans les emplacements réservés de mixité sociale (ERS) proposent pour la plupart une part maximale de 10% du programme de logements qui peut être réalisé en PLS. Cette possibilité est modifiée afin d'ouvrir la possibilité également sur ce même pourcentage à la réalisation d'accession sociale via le BRS.

Cette disposition concerne les 7 ERS suivants : ERS_2_COR, ERS_5_COR, ERS_7_COR, ERS_8_COR, ERS_9_COR, ERS_10_COR, ERS_11_COR.

Ajouts d'éléments du patrimoine bâti et paysager (COR-5)

La commune de Corenc apporte des compléments à l'inventaire du plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Elle ajoute :

- Huit murs et clôtures (sept en niveau 1 et un en niveau 2)
- Huit bâtis domestiques (sept en niveau 1 et un en niveau 2)

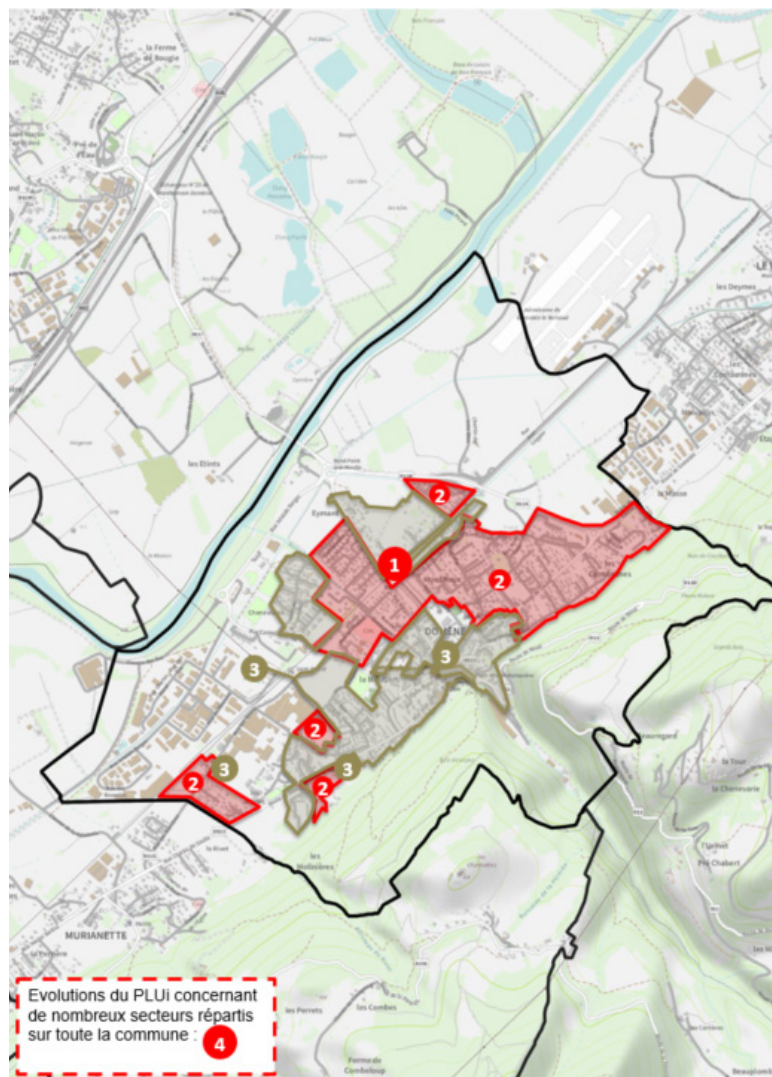
En complément des ajouts, sept éléments identifiés en niveau 1 du patrimoine bâtis sont modifiés au profit d'un niveau 2 : il s'agit de quatre demeures bourgeoises et de trois bâtis domestiques.

Trois éléments déjà identifiés au patrimoine (bâti et de proximité) sont complétés sur le volet « justifications » retraduits dans la liste des éléments du patrimoine (Tome 7 du règlement écrit).

Trois éléments du patrimoine végétal sont ajoutés sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant qu'arbre isolé.

Domène

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE LA HALTE FERROVIAIRE

Modification du zonage de la zone « AU stricte » de Domène et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de permettre la réalisation du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) intégrant une halte ferroviaire (DOM-1)

Les parcelles cadastrées B86, B87 en partie, et B88 pour partie, classé en zone « AU » sont reclassées en zone « AUZ1c » à vocation d'équipements collectifs et touristiques. Situées au nord de Domène et au nord de la voie ferrée, ce reclassement d'environ 1,4 hectares doit permettre la réalisation du pôle d'échanges multimodal intégrant une halte ferroviaire.

La zone « AU » couvre un secteur beaucoup plus important que le secteur reclassé « AUZ1c » pour les aménagements liés à la halte ferroviaire, elle est maintenue en « AU » au nord-est de la zone.

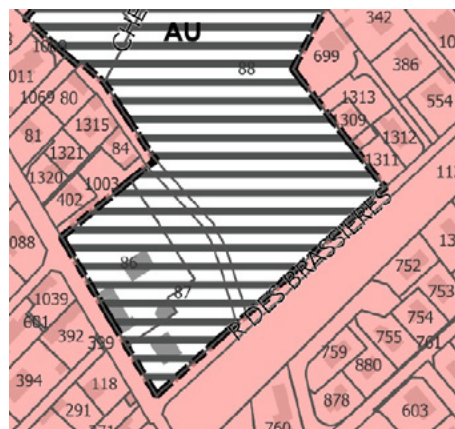
La maison située sur la parcelle cadastrée B87 à l'angle des rues des Brassières et Marius Charles est reclassée en zone « UD2 » en cohérence avec le classement des maisons environnantes.

Le secteur « AU » est actuellement très végétalisé et très peu bâti. Il est bordé par des maisons individuelles au nord, à l'est et à l'ouest. La frange sud du site donne directement sur la rue des Brassières, la voie ferrée en contrebas puis des maisons individuelles en surplomb.

Le secteur fait également l'objet de la création d'une OAP sectorielle, obligatoire en cas d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur. L'OAP permet de définir les conditions d'aménagement de l'espace concerné dans la continuité desquels s'inscrit le secteur et comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du pôle d'échanges multimodal.

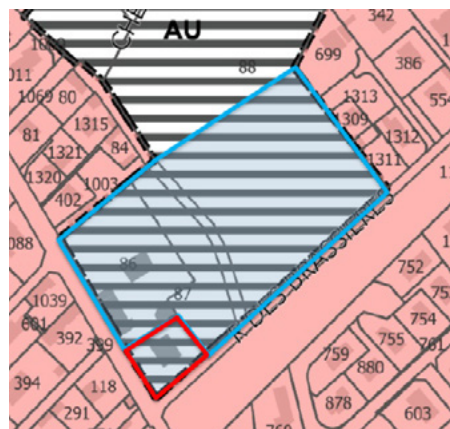
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE H3):

Avant



AU : Zone à urbaniser stricte
 UD2 : Pavillonnaire en densification

Après



*En bleu : devient AUZ1c
 En rouge : devient UD2*

EXTRAITS DE L'ATLAS GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE M11) :

Avant



Après



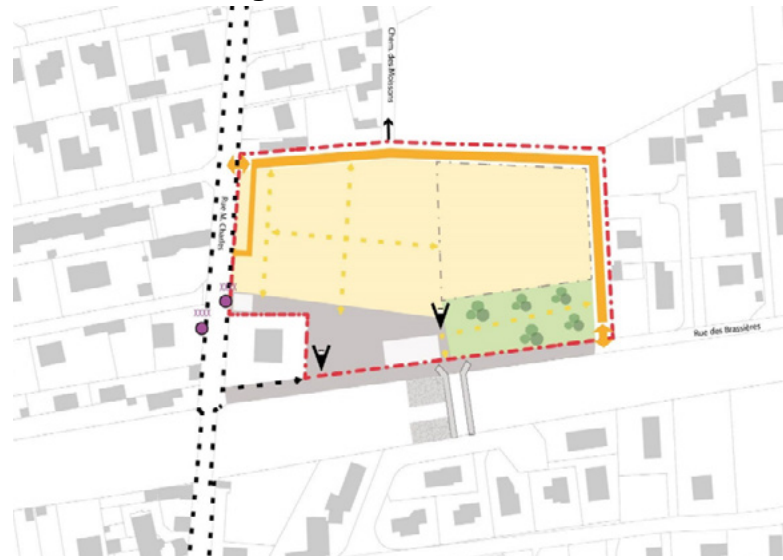
*En bleu : création d'un périmètre d'OAP sectorielle
 « Halte ferroviaire »*

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°X « HALTE FERROVIAIRE »

Orientations d'aménagement et de programmation

- Aménager le site en préservant les caractéristiques paysagères
- Faciliter le rabattement motorisé à cet espace
- Faciliter l'accès et la pratique de cet espace pour les modes actifs

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | PÉRIMÈTRE DE L'OAP | | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR |
| | ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN À CRÉER | | TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER |
| | ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS | | STATIONNEMENT PAYSAGÉ À CRÉER |
| | CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER | | RÉSERVE POUR UNE EXTENSION DE STATIONNEMENT PAYSAGÉ |
| | POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER | | PARVIS DÉDIÉ AUX MODES ACTIFS |
| | VOIRIE À CRÉER | | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES ABRIS |
| | VOIE DE DESSERTE MINUTE À CRÉER | | QUAIS ET PASSERELLE |

Modification du périmètre, de l'objet et du bénéficiaire de l'ER 11_DOM (DOM-1)

L'emplacement réservé ER_11_DOM inscrit pour la création d'un parking-relais est modifié en cohérence avec l'avancement du projet. L'ER est en partie supprimé sur l'emprise de la maison située sur la parcelle B87 à l'angle des rues des Brassières et Marius Charles.

L'objet de cet ER est précisé comme suit : création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM).

Le bénéficiaire est Grenoble-Alpes-Métropole et est modifié au profit du SMMAG : syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES Y21 ET Y22) :

Avant

Après



En rouge : suppression de l'emprise de l'ER

Ajout d'un Emplacement Réserve pour la voirie qui dessert le Pôle d'Echanges Multimodal contournant l'avenue des Brassières (DOM-1)

Présentation de la modification :

Un nouvel emplacement réservé est instauré sur les parcelles cadastrées B86, B87, B88 pour la création d'une voie nouvelle reliant la rue des Brassières à la rue Marius Charles, dont le bénéficiaire est Grenoble-Alpes-Métropole, autorité compétente en matière de voirie.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES Y21 ET Y22) :

Avant



Après



En bleu : ER créé en lieu et place de l'emprise existante
En rouge : suppression de l'ER présentée ci-avant



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « HALTE FERROVIAIRE » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone à urbaniser AU. L'ouverture à l'urbanisation induit la création d'une OAP.

Le secteur présente des enjeux écologiques liés aux prairies mésophiles et comporte plusieurs espèces à enjeu (Hirondelle rustique, Moineau domestique, Lézard des murailles, et Chiroptères). La réalisation du projet va impacter les habitats liés à la reproduction, à l'alimentation et aux déplacements de ces espèces.

Les orientations de l'OAP intègrent des mesures permettant de prendre en compte une partie de ces enjeux :

- Préserver et valoriser l'ambiance de verger existante en maintenant le caractère arboré. Le verger est une source d'alimentation pour le Moineau domestique. Cet habitat est aussi source d'alimentation et support de déplacement pour les chiroptères.
- Assurer un habitat pour la nidification des hirondelles : les habitats des hirondelles impactés par le projet sont compensés par cette mesure.

Des mesures complémentaires sont à l'étude pour le Lézard des murailles.

Les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP ont pour objet de réduire l'impact environnemental de la réalisation de ce projet d'intérêt général du point de vue social. Les modes doux sont favorisés, et le projet de service ferroviaire métropolitain vise à limiter le trafic routier, ce qui est positif pour la qualité de l'air. La création d'une halte ferroviaire améliorera ainsi considérablement l'offre de transports en commun.

Les orientations de l'OAP impliquent également de préserver des ouvertures sur le grand paysage en direction du massif de la Chartreuse, ainsi que l'aménagement de stationnements perméables afin de limiter les impacts sur le site, concerné notamment par des risques d'inondation.

A ce stade de la procédure, les nombreux impacts positifs du projet de modification compensent l'ouverture à l'urbanisation du site. Bien que les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP cherchent à réduire sensiblement les impacts en termes d'enjeux écologiques, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pourront le cas échéant, être nécessaires.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Reclassement de certaines zones UD2 de la commune de Domène en zone UD3 (DOM-2)

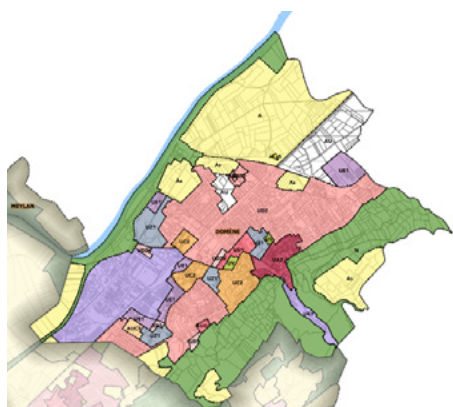
De nombreux secteurs à dominante pavillonnaire sur la commune de Domène classés en zone « UD2 » sont reclassés en zone « UD3 », dont les règles sont plus adaptées à l'évolution souhaitée de ces espaces (cf. extrait de plan ci-après). L'objectif est de préserver ces tissus pavillonnaires et ne pas permettre leur mutation vers du petit collectif.

Les principaux impacts réglementaires sont les suivants :

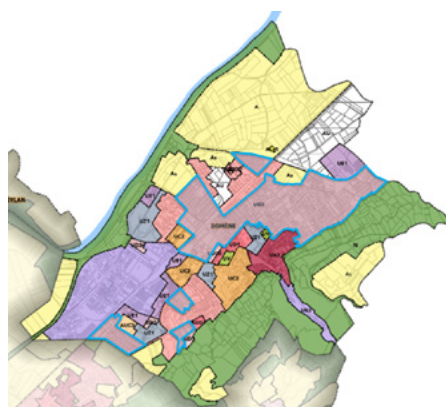
- il n'y a plus la possibilité en « UD3 » d'atteindre 10 mètres en cas de toiture-terrasse contrairement en « UD2 », la hauteur maximale est donc abaissée pour les cas de toiture-terrasse : la hauteur en « UD3 » ne devra pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faîtage
- le CES est moins important : 25% maximum en « UD3 » au lieu de 35% en « UD2 »
- la pleine terre minimum est plus importante : 60% en « UD3 » au lieu de 35% en « UD2 » (pas de surfaces végétalisées demandées en « UD3 »).

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES H3 ET I3) :

Avant



Après



En bleu : reclassement en zone UD3

Modifications des taux de certains secteurs de mixité sociale sur la commune de Domène (DOM-3)

Les taux des secteurs de mixité sociale sur les zones urbaines mixtes de la commune impliquent actuellement dans les opérations à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. Le taux minimum demandé est modifié à hauteur de 30% pour les secteurs de mixité sociale qui concernent les zones « UA2 », « UC2 », « UD1 » et « UD2 ».

Sur le plan C2 de mixité sociale, le libellé des secteurs est donc modifié et devient : « LS3.30.40 ».

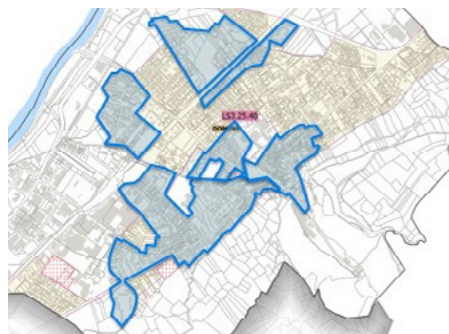
Les zones qui deviennent « UD3 » conformément au point de modification précédent ne font pas l'objet de la présente modification. Le taux sur les zones qui deviennent « UD3 » est maintenu à un minimum de 25% (LS3.25.40).

EXTRAITS DU PLAN C2 DE MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES M11, L12, M12) :

Avant



Après



En bleu : LS3.30.40 (modification du taux du SMS à 30%)

Modifications des taux des Emplacements réservés de mixité sociale (ERS) existants sur la commune de Domène (DOM-3)

Les taux des emplacements réservés de mixité sociale impliquent actuellement un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, ce taux minimum demandé est modifié à hauteur de 30% pour les 3 ERS existants dans le PLUI sur les sites de « Pâquerettes », « Bas Versant » et « Cure ».

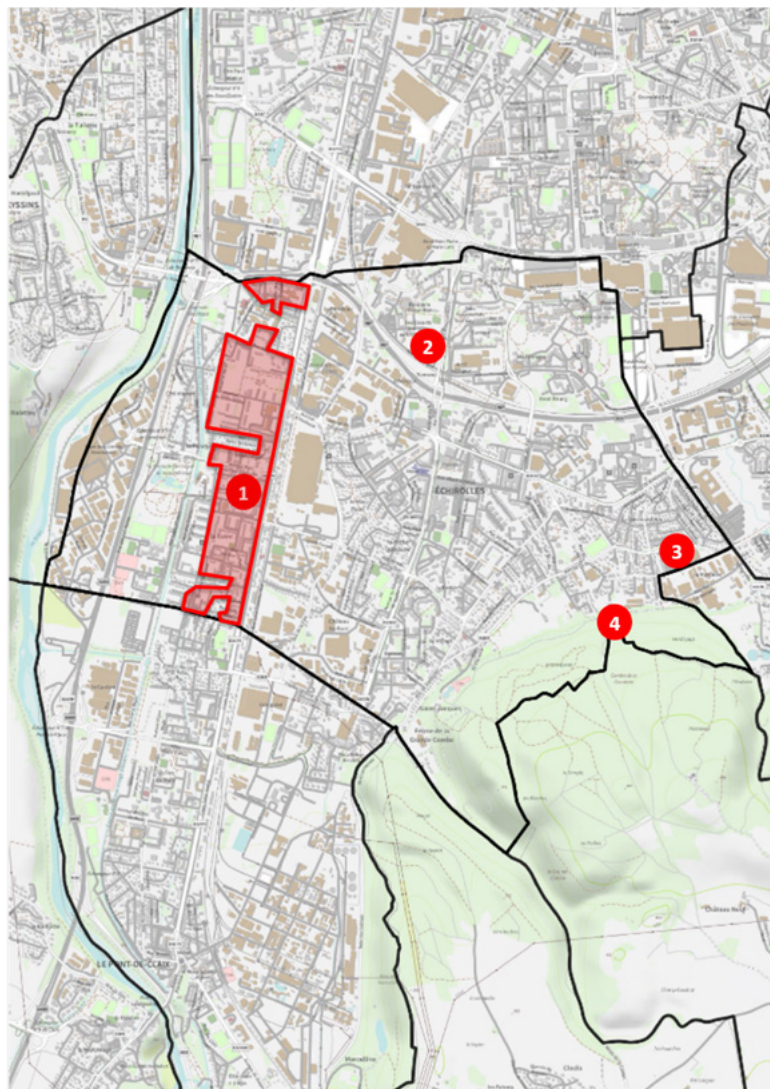
Ajouts de protections relative au patrimoine paysager de la commune de Domène (DOM-4)

La commune de Domène inventorie des éléments du paysage sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique afin de les préserver :

- Treize arbres isolés dont sept EBC sont classés
- Sept ordonnancements et plantations d'alignement sont classés en niveau 1
- Deux haies agricoles et ripisylves sont classées en niveau 1
- Les murs de pierre situés le long des rues du Prieuré et du Domeynon sont protégés en niveau 1 ou en niveau 2 en fonction de leur qualité

Échirolles

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune



Modification du secteur de mixité sociale à l'ouest du cours Jean Jaurès (ECH-01)

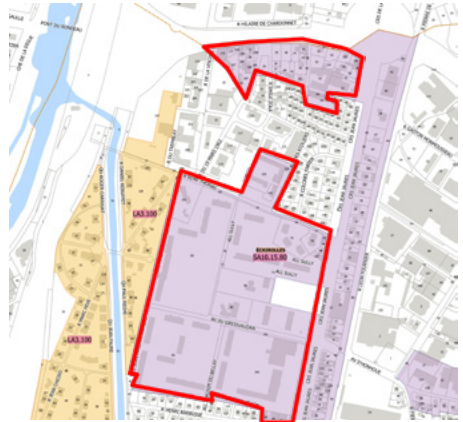
Le secteur de mixité sociale à l'ouest de Cours Jean Jaurès est modifié, ce secteur prévoit actuellement l'intégration de logements locatifs sociaux ou en accession (SA10.15.80) à hauteur de 15% dès qu'une opération comporte au moins 10 logements. Il est proposé de passer à un secteur d'intégration de habitations en accession (LA3.85) dans lequel les opérations doivent prévoir au minimum 85% de logements en accession dès que l'opération comporte au moins 3 logements.

EXTRAITS ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G16 ET G17) :

Avant



Après



Plan provisoire
En rouge secteur concerné par la modification



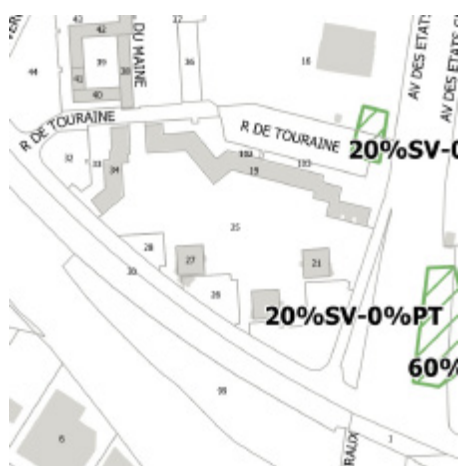
Plan provisoire
En rouge secteur concerné par la modification

Modification du plan des formes urbaines « Biotope » dans le quartier des Essarts (ECH-02)

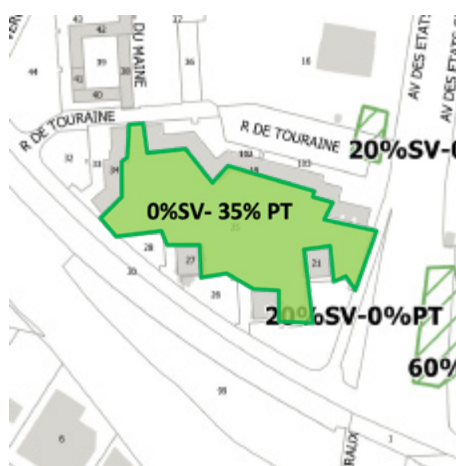
Ce point concerne la modification de la règle d'application du coefficient biotope, il s'agit d'inscrire à l'Atlas des Formes Urbaines un périmètre permettant de diminuer le taux de pleine terre minimum dans le quartier des Essarts, l'objectif de pleine terre sur ce périmètre sera de 35%. Le secteur ne comporte aujourd'hui que 35% de sa surface en pleine terre. Cette modification permettra la construction d'un « multi-accueil » dans le cadre du projet de renouvellement urbains des quartiers de la Villeneuve de Grenoble et du quartier Essart-Surieux à Echirolles.

EXTRAITS DE L'ATLAS DI DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE H15) :

Avant



Après



Plan provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION :

L'analyse des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLUI dans le quartier des Essarts a fait ressortir que l'ajout d'un PFU ferait baisser les coefficients de pleine terre et d'espaces végétalisés ou perméables par rapport au règlement de la zone UV. Néanmoins, les coefficients réduits correspondent à ce qui est observé sur le terrain actuellement, en termes d'artificialisation des sols, cette réduction apporterait une meilleure cohérence entre le règlement et l'existant.

La modification n'entraînera pas d'incidence négative sur le patrimoine naturel existant et sur la qualité paysagère du site. Elle n'entraînera pas d'artificialisation supplémentaire, et n'impactera pas le risque inondation.

Aucun enjeu lié à l'eau potable, l'assainissement et à la population n'a été identifié.

A ce stade de la procédure, cette modification apparaît sans incidence sur l'environnement.

Ajout d'une protection patrimoniale sur un patrimoine végétal (ECH-03)

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire une nouvelle protection du patrimoine végétal rue de la République.

Ajout d'un emplacement réservé sur la Frange Verte (ECH-04)

Un emplacement réservé sur le secteur de la Frange Verte est inscrit dans le PLUI à destination de la ville d'Échirolles pour la préservation d'une promenade piétonne et d'un parcours de santé.

EXTRAITS DE ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE P34)

Avant



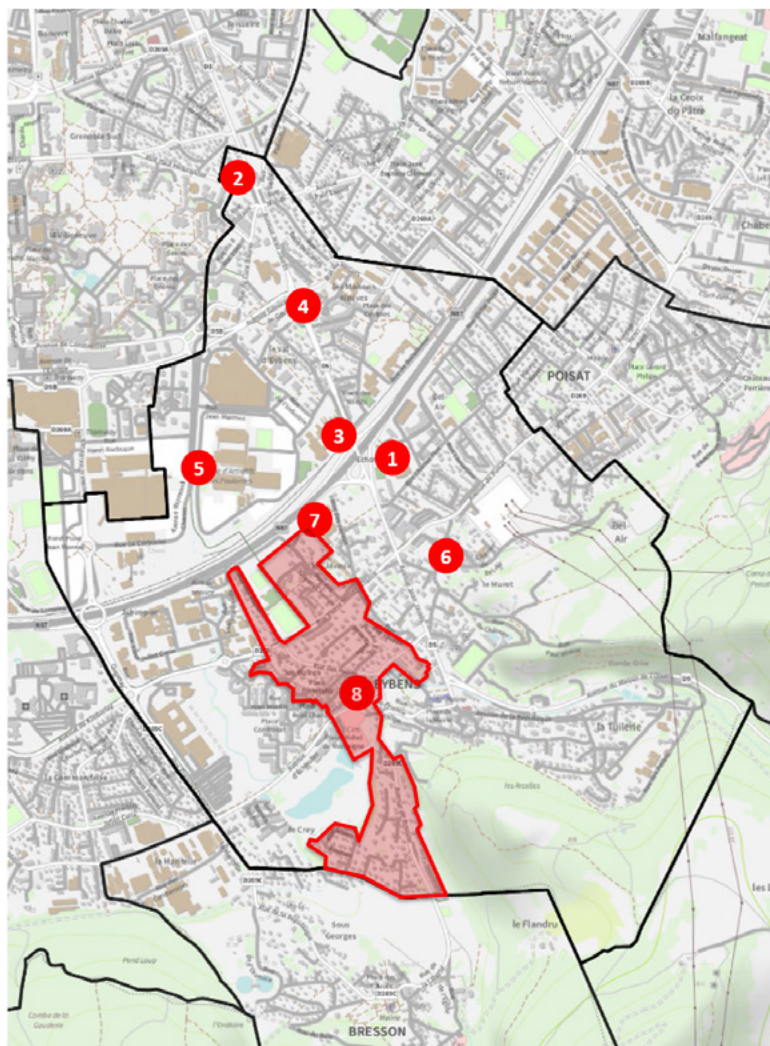
Après



Plan provisoire
En rouge ER projeté

Eybens

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « LES JAVAUX »

Modification de l’OAP n°19 « Les Javaux », ajout d’éléments au plan des formes urbaines, ajout d’emplacements réservés, d’une servitude de localisation et inscription de protections au patrimoine végétal (EYB-01)

L’OAP 19 des Javaux est inscrite sur la commune d’Eybens, au sud de la rocade sud, de part et d’autre de l’avenue Jean Jaurès, sur un secteur d’un peu moins de 9 hectares. Cette OAP s’inscrit, à l’ouest de l’avenue Jean Jaurès, dans un secteur d’habitat individuel et à l’est de cette avenue dans un secteur de zones d’activités et d’équipements. L’objet de la présente modification consiste à apporter des évolutions dans cette OAP sur sa partie Est par l’apport de précisions et de compléments sur des aspects de voirie, de patrimoine végétal, de foncier, et de distinctions entre les différentes fonctions (équipements, économie, logements, espaces publics). Il s’agit de :

- modifier le schéma de l’OAP n°19 « Les Javaux » ainsi que ses orientations,
- ajouter des éléments au plan des formes urbaines,
- ajouter des emplacements réservés et une servitude de localisation,
- inscrire des protections au patrimoine végétal le long de la rue Charles Piot.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE R31) :

Avant



Après



Plan provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION :

L'analyse des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLUI dans le secteur des Javaux a fait ressortir que la modification de l'OAP n'induit pas de consommation d'espaces agricoles et naturels.

La modification vise à préserver des lisières végétalisées supplémentaires entraînant une incidence positive sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques ainsi que sur la qualité paysagère de ce site mixte comportant de l'habitat et de l'activité.

Aussi, l'OAP favorise les mobilités douces avec l'inscription de cheminements piétons.

Aucun enjeu lié aux risques, aux nuisances, à l'eau potable et à la population n'a été identifié.

À ce stade de la procédure, cette modification a donc un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

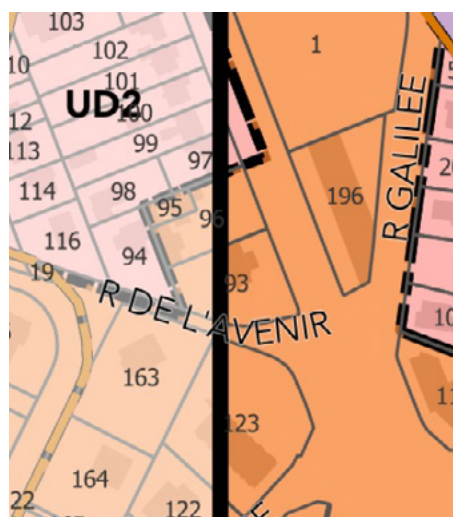
POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Modification d'une zone UC1an vers une zone UD2 sur la pointe nord-ouest du square des Maisons Neuves (EYB-02)

Il s'agit de modifier le zonage sur la pointe nord-ouest du square des Maisons Neuves d'une zone UC1an, secteur d'habitat collectif, vers une zone UD2, tissu pavillonnaire en capacité de densification.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



En orange UC1an

Après

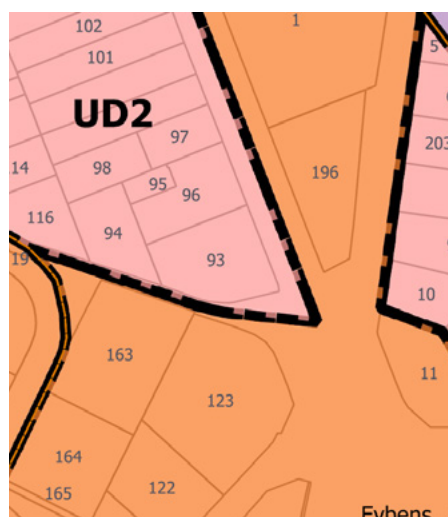


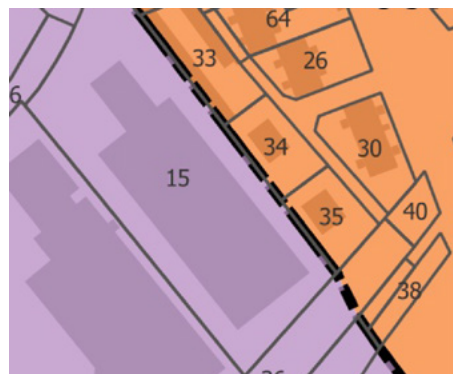
Planche provisoire

Extension de la zone économique des Poulardes aux parcelles AD34 et AD35 (EYB-03)

Il s'agit de modifier le zonage des parcelles AD34 et AD35 rue des Acacias. Ces parcelles passent une zone UCI, zone à vocation résidentielle à une zone UEI3, zone d'activités productive et artisanales où les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Le tènement objet de cette modification est déjà urbanisé.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



En orange UCI
En violet UEI3

Après

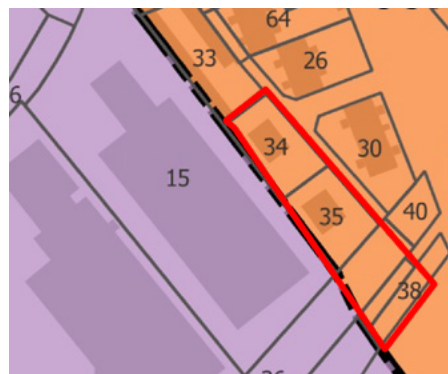


Planche provisoire
En rouge secteur modifié

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE N°Q32)

Avant



Après



Plan provisoire

Correction d'une erreur graphique sur l'atlas de la mixité sociale C2 (EYB-08)

Une erreur matérielle graphique est apparue lors de la modification n°1 du PLUI, le secteur situé au sud de la rocade LS3.25 au sud de la rocade n'apparaît pas avec le bon figuré sur l'atlas de la mixité sociale. En effet, conformément à la légende de cet atlas, les secteurs de mixité sociale relatifs à l'intégration de logements/hébergements locatifs sociaux doivent être représentés avec un figuré hachuré non pas avec un aplat de couleur. La classification en LS3.25 est correcte, l'erreur se situe uniquement dans la représentation graphique de ce secteur. Il convient donc de corriger cette erreur graphique.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES I16 ET I17) :

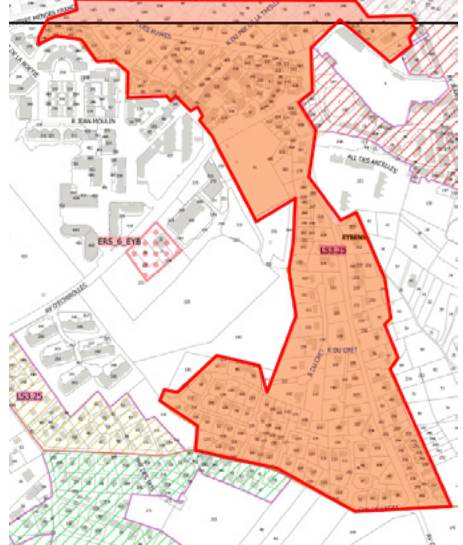
Avant



Après



Plan provisoire

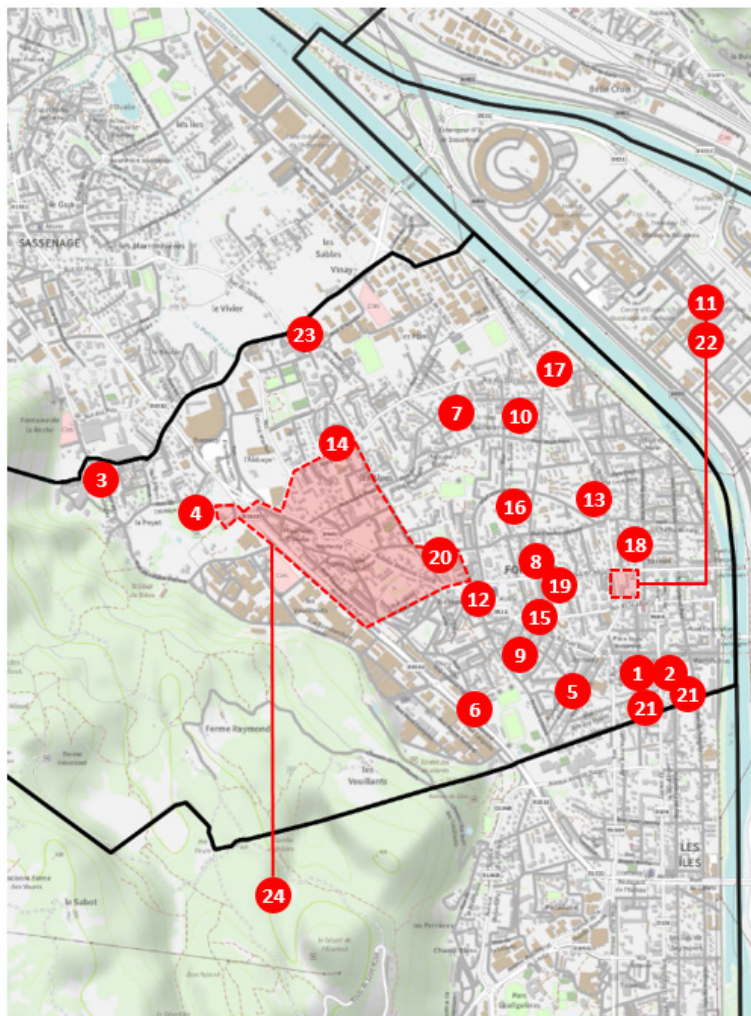


Plan provisoire

En rouge secteur d'erreur graphique

Fontaine

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR ARISTIDE BRIAND

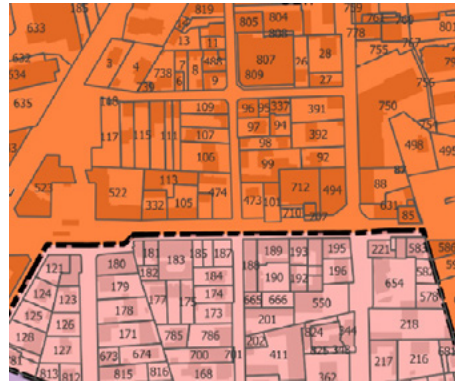
Modification de zonage de UD2 en UBh le long de l’avenue Aristide Briand et inscription au Plan des formes urbaines (PFU) d’un périmètre limitant la hauteur à 14 mètres sur les parcelles cadastrées AII79 et AII80 (FTN-1)

La modification porte sur un ensemble de parcelles situées le long de l’avenue Aristide Briand côté Sud, entre la rue Jean Bocq et l’arrêt de tramway Louis Maisonnat à l’Ouest et l’arrêt de tramway Les Fontainades à l’Est. Elle consiste en une évolution de zonage de UD2 (habitat pavillonnaire en densification) en UBh (faubourg), en cohérence avec le tissu existant, et s’accompagne d’une règle de hauteur alternative sur deux de ces parcelles.

Un périmètre limitant la hauteur maximale à 14 mètres, au lieu des 17 mètres et R+4 autorisés en zone UBh, est ainsi instauré à l’atlas D2 des formes urbaines sur les parcelles cadastrées AII80 et AII79 qui se trouvent à l’angle de la rue d’Alpignano et de l’avenue Aristide Briand. L’objectif est d’assurer une transition progressive entre les immeubles collectifs situés en amont et la place Louis Maisonnat, et de structurer la place en évitant l’effet d’enfermement.

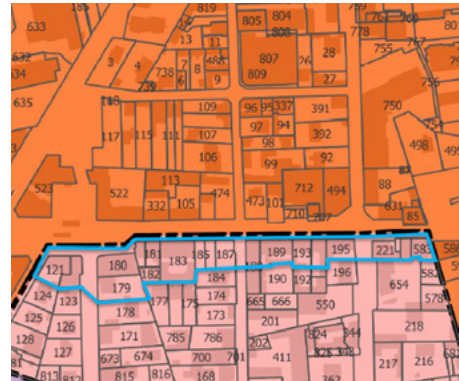
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain
UD2 : Pavillonnaire en densification

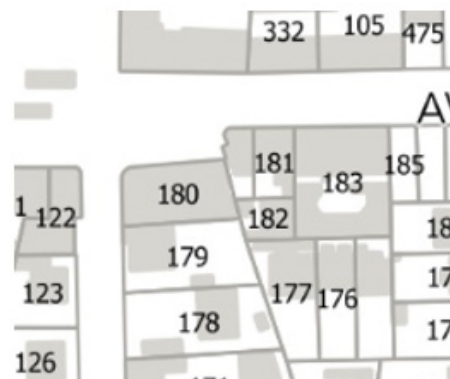
Après



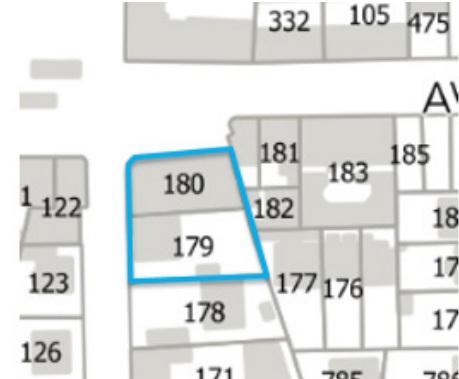
En bleu : à inscrire en zone UBh

EXTRAITS DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE G13) :

Avant



Après



En bleu : à inscrire au PFU Hauteur (14 mètres)

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION :

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, le secteur objet de la modification, actuellement inscrit en zone urbanisée UD2, est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUi. La modification de zonage vers UBh n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation.

Concernant le patrimoine naturel et les continuités écologiques, le changement de zonage s'accompagne d'une réduction des coefficients de pleine terre et d'espaces végétalisés ou perméables qui s'appliquent. La zone étant néanmoins très déjà artificialisée et imperméabilisée, et le changement de zonage visant uniquement à apporter de la cohérence avec le tissu existant, les impacts sont neutres.

A ce stade de la procédure, cette modification apparaît sans incidence sur l'environnement.

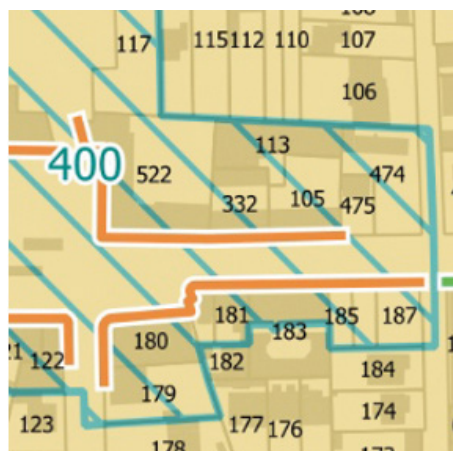
Modification d'un linéaire commercial rue d'Alpignano (FTN-2)

La modification porte sur les parcelles cadastrées AII79 et AII80, située à l'angle de l'avenue Aristide Briand et de la rue d'Alpignano. Elle consiste à réduire le linéaire commercial L2 (préservation de l'artisanat, du commerce et des services) existant du côté de la rue d'Alpignano, en le supprimant de la parcelle AII79 et en le réduisant sur la parcelle AII80.

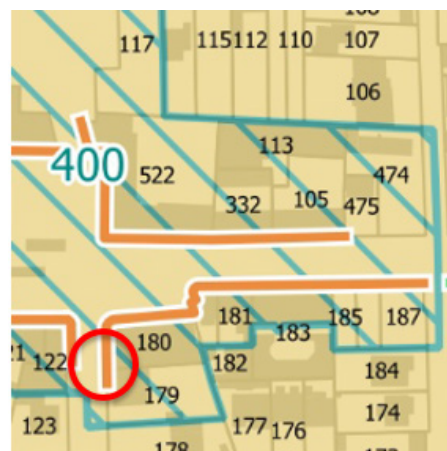
Les linéaires de type L2 permettent à toutes les destinations « actives » de s'implanter en RDC (commerce, activités de services, restauration, certains équipements d'intérêts collectifs) en interdisant les autres destinations.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE G13) :

Avant



Après



Plan provisoire : linéaire encerclé en rouge à supprimer

87

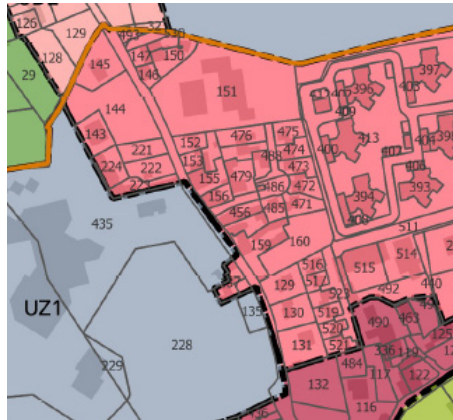
POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE**Modification de zonage de UD1 en UD2 dans le secteur de La Poya (FTN-3)**

La modification porte sur un ensemble de parcelles situées dans le prolongement du centre historique de Fontaine et en limite de la frange naturelle (site des Vouillants). Elle consiste en une évolution de zonage de UD1 (habitat pavillonnaire en mutation) en UD2 (habitat pavillonnaire en densification).

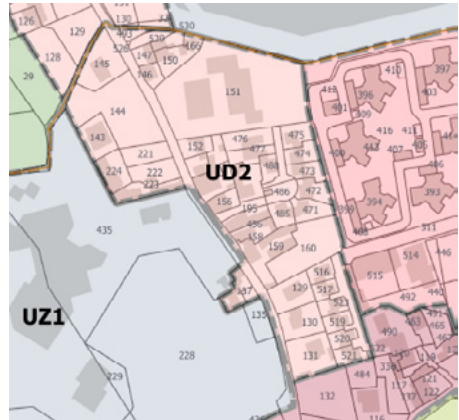
La zone UD1 limite la hauteur à 13 mètres au faitage et 10 mètres à l'égout de toiture ; elle ne réglemente pas l'emprise au sol et impose au moins 30% de la pleine terre et 40% d'espaces végétalisés. La zone UD2 qui limite la hauteur à 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture, limite l'emprise au sol à 35% et impose au moins 35% de la pleine terre et 50% d'espaces végétalisés apparaît davantage cohérente avec la morphologie urbaine de ce secteur.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE C3) :

Avant



Après



UD1 : Pavillonnaire en mutation

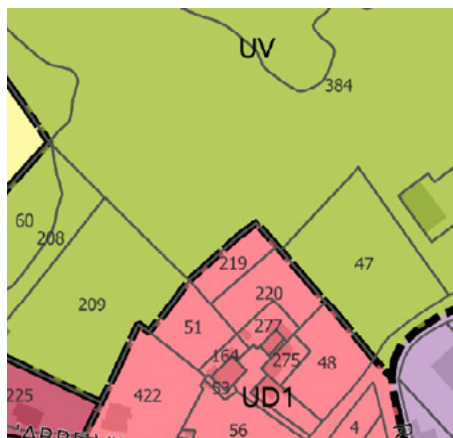
Modification de zonage de UD1 en UV sur la parcelle cadastrée AS 219 située dans l'enceinte du parc de La Poya (FTN-4)

Cette évolution concerne la parcelle cadastrée AS 219 située dans l'enceinte du parc de La Poya.

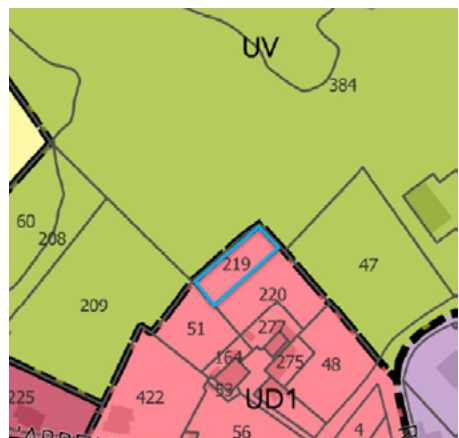
Elle consiste à modifier le zonage de cette parcelle actuellement classée en zone UD1 (habitat pavillonnaire en mutation), afin de l'inclure dans la zone UV (parcs urbains) correspondant à l'emprise du parc public.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE C3) :

Avant



Après



En bleu : à inscrire en zone UV

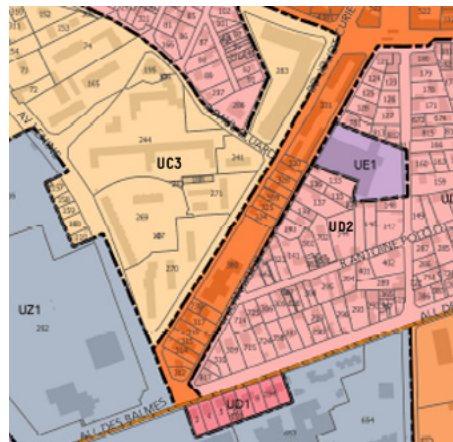
Modification de zonage de UBh en UD1 entre la rue Jean Bocq et le boulevard Joliot Curie (FTN-5)

La modification porte sur une bande bâtie comprise entre le Boulevard Joliot Curie et la rue Jean Bocq, et composée de maisons individuelles accompagnées de leurs jardins et d'un équipement public communal de plein pied, la Maison des Habitants.

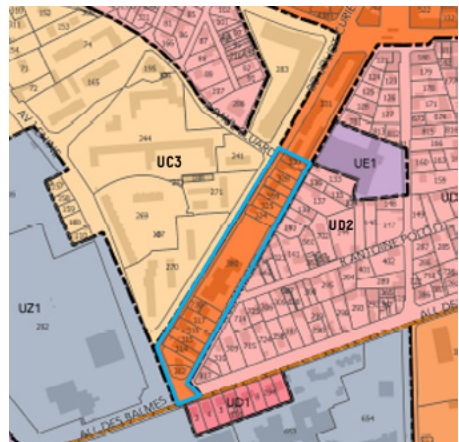
Elle consiste à faire évoluer le zonage de cette emprise de UBh (tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain) en UD1 (habitat pavillonnaire en mutation), afin notamment d'assurer une transition entre le secteur UC3 à l'Ouest dont la hauteur est limitée à 14 mètres et R+3 et le secteur UD2 (habitat pavillonnaire en densification) à l'Est dont la hauteur est limitée à 10 mètres. Ce changement de zonage a également pour effet d'augmenter le taux de pleine terre de 20 à 30% minimum.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



Après



UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain

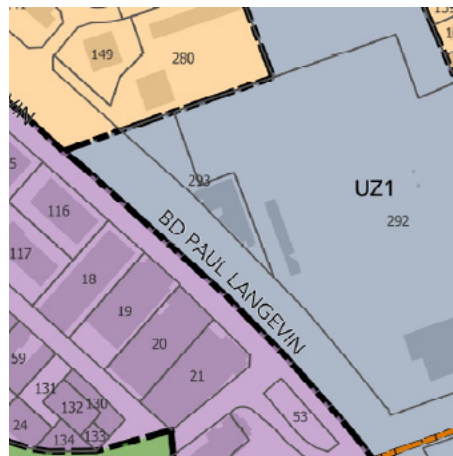
En bleu : à classer en zone UD1

Modification de zonage de UZ1 en UC3 boulevard Paul Langevin (FTN-6)

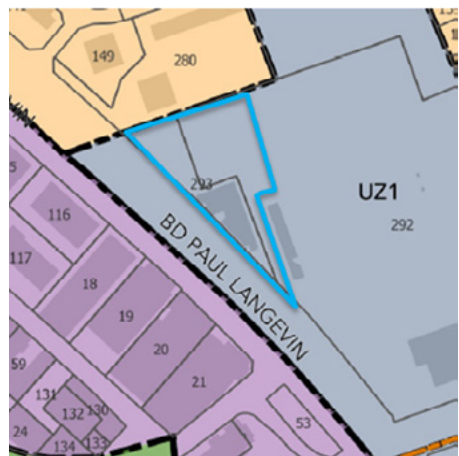
La modification porte sur la parcelle cadastrée AL293 située le long du boulevard Paul Langevin et sur une partie de la parcelle cadastrée AL292 contiguë à l'Ouest. Elle consiste à remplacer le zonage UZ1 (équipements collectifs et touristiques) par un zonage UC3 (habitat collectif en R+3).

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



Après



UC3 : Habitat collectif en R+3

En bleu : à classer en zone UC3

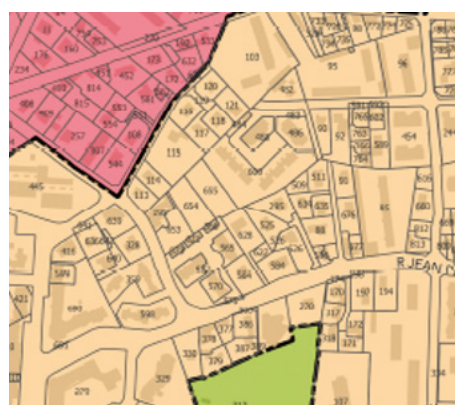
Modification de zonage de UC3 en UD1 dans le secteur des Buissonnées (FTN-7)

La modification porte sur secteur pavillonnaire encadré par les rues Jean Pain, Paul Lafargue et Engels. Elle consiste en un changement de zonage de UC3 (habitat collectif R+3) en UD1 (habitat pavillonnaire en mutation).

Ce secteur, occupé par des pavillons résidentiels disposant de jardins d’agrément, s’apparente par son organisation et son cadre urbain aux tissus situés au Nord de la rue des Buissonnées et dans l’îlot ceinturé par la rue Engels et la rue Jean Pain. Il est actuellement classé en zone UC3 et son reclassement en zone UD1 répond au souci de cohérence avec le tissu existant et au souhait de préserver un cadre résidentiel aéré.

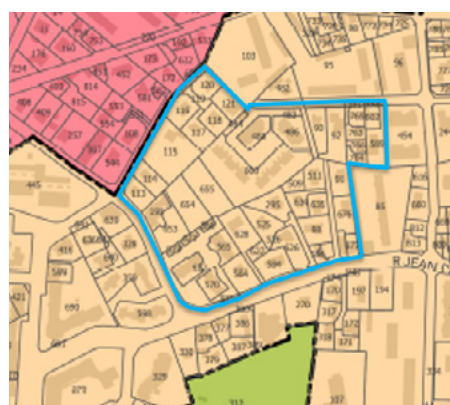
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



UC3 : Habitat collectif en R+3

Après



En bleu : à classer en zone UD1

Modification de zonage de UD1 en UD2 sur les tissus pavillonnaires situés entre l’avenue du Vercors et la rue Charles Michels et de UD1 en UC3 à l’angle de la rue Charles Michels et du mail Marcel Cachin (FTN-8)

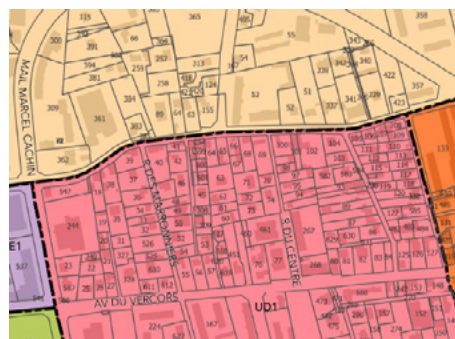
La modification porte sur :

1) une modification de zonage de UD1 (habitat pavillonnaire en mutation) en UD2 (habitat pavillonnaire en densification) sur les tissus pavillonnaires situés entre l’avenue du Vercors et la rue Charles Michels. Ce secteur se caractérise par une organisation urbaine homogène, constituée de petites maisons avec jardinets et d’une trame viaire régulière, et le zonage UD2 apparait cohérent avec la morphologie urbaine de ce secteur.

2) une modification de zonage de UD1 (habitat pavillonnaire en mutation) en UC3 (habitat collectif en R+3) à l’angle de la rue Charles Michels et du mail Marcel Cachin sur les parcelles cadastrées AK244 et AK547, actuellement occupées par un bureau de Poste et un bureau de police et dont la configuration correspond davantage au tissu du secteur Cachin au nord de l’avenue du Vercors.

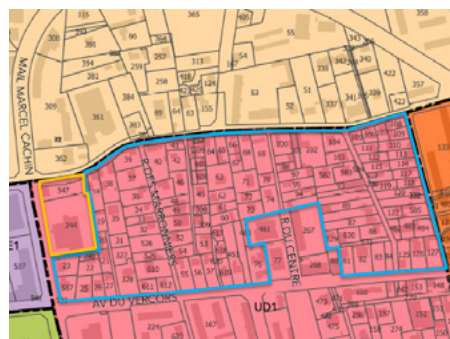
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



UC3 : Habitat collectif en R+3
UD1 : Pavillonnaire en mutation

Après



En bleu : à classer en zone UD2
En orange : à classer en zone UC3

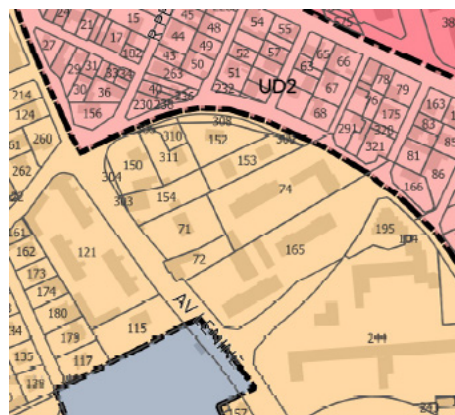
Modification de zonage de UC3 en UD2 au Sud de la rue Paul Eluard (FTN-9)

La modification porte sur une dizaine de parcelles situées au Sud de la rue Paul Eluard et occupées par des pavillons entourés de jardins. Elle consiste à modifier le zonage de UC3 (habitat collectif R+3) en UD2 (habitat pavillonnaire en densification).

Du fait de sa proximité avec le centre ancien dense, ce secteur apparait comme un espace de respiration qu'il convient de préserver.

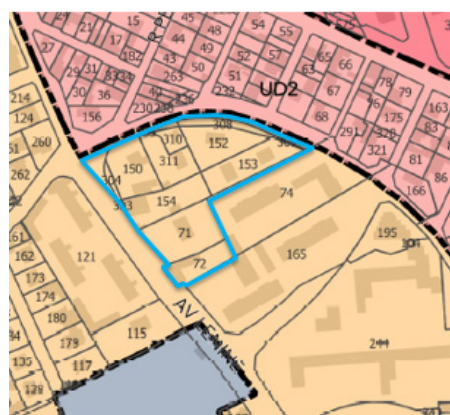
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



UC3 : Habitat collectif en R+3

Après



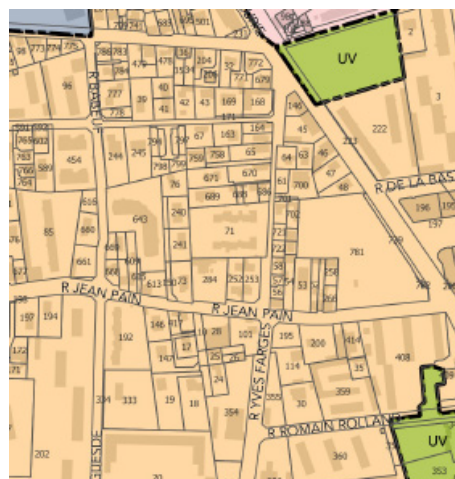
En bleu : à classer en zone UD2

Modification de zonage de UC3 en UD1 entre la rue Babeuf et la rue des Charmettes (FTN-10)

La modification porte sur un secteur pavillonnaire situé entre la rue Babeuf et la rue des Charmettes. Elle consiste à modifier le zonage de UC3 (habitat collectif R+3) en UD1 (habitat pavillonnaire en mutation), qui apparait être davantage en cohérence avec le tissu urbain existant composé de maisons individuelles. Cette modification traduit la volonté de préserver un cadre résidentiel plus aéré.

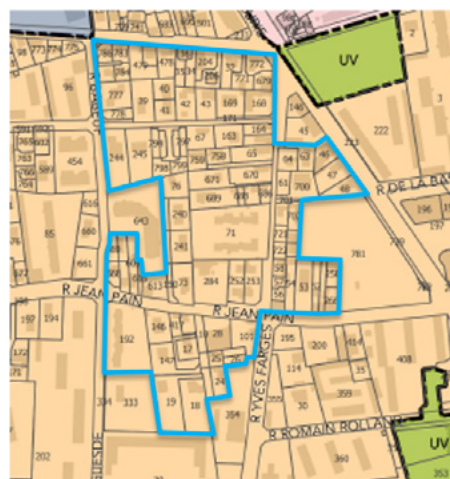
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



UC3 : Habitat collectif en R+3

Après



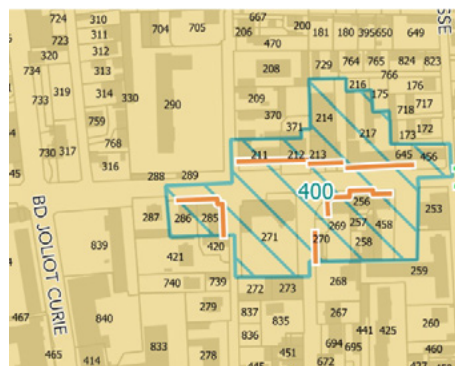
En bleu : à classer en zone UD1

Extension du périmètre de la centralité urbaine commerciale Saveuil-Vercors et inscription d'un linéaire de mixité fonctionnelle L3 à l'angle du boulevard Joliot-Curie et de l'avenue du Vercors (FTN-11)

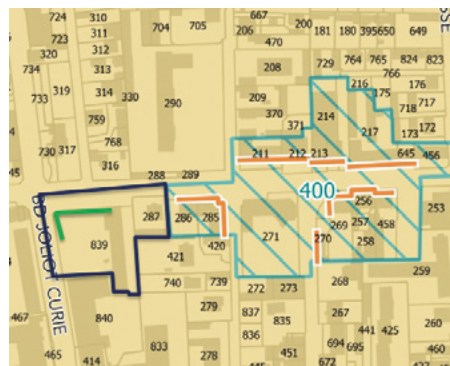
Cette modification concerne les parcelles cadastrées AH287 et AH839 situées à l'angle du boulevard Joliot-Curie et de l'avenue du Vercors et vise à prendre en compte les locaux commerciaux ayant été créés dans le cadre de la tranche 3 de l'opération immobilière Jean Macé. Elle consiste à étendre sur ces deux parcelles la centralité urbaine commerciale (CUC) déjà présente à l'Est le long du boulevard Joliot-Curie et à ajouter un linéaire L3 (mixité fonctionnelle) à l'angle de la parcelle cadastrée AH839.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE G13) :

Avant



Après



En bleu foncé : à inscrire en CUC
 Trait vert : linéaire L3 à ajouter dans l'extension de CUC.

Extension du périmètre de la centralité urbaine commerciale Hôtel de Ville (FTN-12)

Cette modification concerne les parcelles cadastrées AL169, AL267 (pour partie) et AL268 situées à l'extrémité Nord de l'avenue Lénine. Elle consiste à étendre sur ces parcelles la centralité urbaine commerciale (CUC) déjà présente devant l'Hôtel de Ville de Fontaine, à l'intersection de l'avenue Aristide Briand et de l'avenue du Vercors.

Cette modification vise à étendre les possibilités d'implanter des activités de détail et de proximité sur le foyer-club Gaston Monmousseau désormais inoccupé. La commune souhaite en effet que la mutation de ce bâtiment communal puisse contribuer à conforter cette polarité commerciale.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE F13) :

Avant



Après



En bleu foncé : à inscrire en CUC

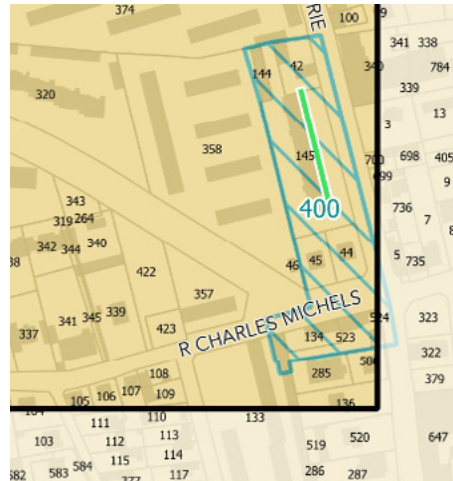
Réduction du périmètre de la centralité urbaine commerciale Le Verger (FTN-13)

Cette modification concerne un ensemble de parcelles situées à l'angle de la rue Charles Michels et du boulevard Joliot Curie.

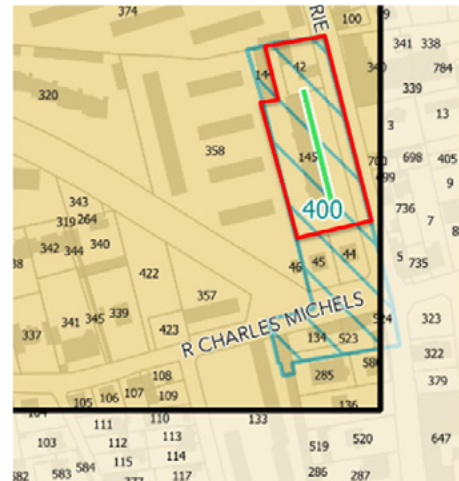
Elle consiste à réduire le périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) Le Verger, de sorte à ne conserver que les parcelles cadastrées A042 et A0145 qui correspondent aux commerces existants.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHES F12, G12) :

Avant



Après



En rouge : nouveau périmètre de la CUC

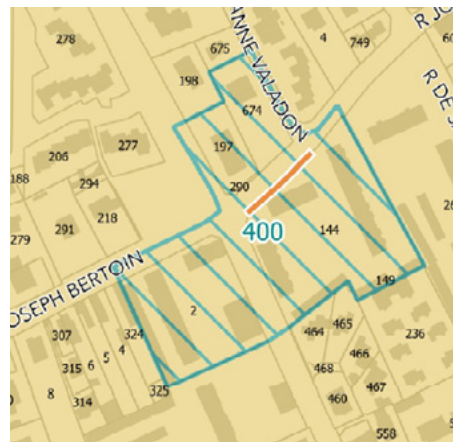
Réduction du périmètre de la centralité urbaine commerciale Perce-Neige (FTN-14)

Cette modification concerne un ensemble de parcelles situées au carrefour de la rue des Alpes et de la rue Joseph Bertoin.

Elle consiste à réduire le périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) Perce Neige, en ne conservant que les parcelles cadastrées AP2, AD144 et 149 qui correspondent aux commerces et services existants.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHES F12) :

Avant



Après



En rouge : nouveau périmètre de la CUC.

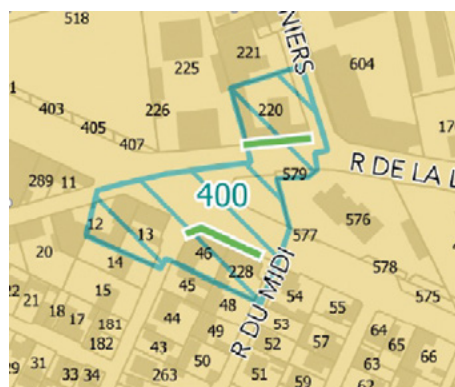
Suppression de la centralité urbaine commerciale Schmalkalden et de deux linéaires de mixité fonctionnelle L3 (FTN-15)

Cette modification concerne un ensemble de parcelles situées au carrefour de la rue de la Liberté et du boulevard Aristide Briand, de part et d'autre du square de Schmalkalden. Elle consiste à supprimer la centralité urbaine commerciale (CUC) Schmalkalden, ainsi que les deux linéaires de mixité fonctionnelle L3 inscrits l'un sur la parcelle cadastrée AK220 et l'autre sur les parcelles cadastrées AL46 et AL228.

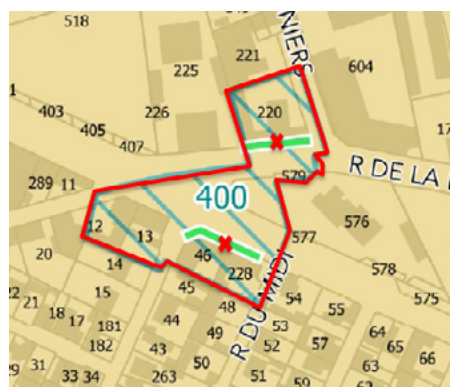
La suppression de cette petite centralité commerciale résulte de la volonté de la commune de conforter les polarités commerciales « Hôtel de Ville » et « Louis Maisonnat » situées toutes deux à moins de 200 mètres de part et d'autre, le long du boulevard Aristide Briand. La suppression des deux linéaires de mixité fonctionnelle permettra d'autoriser à terme la transformation des locaux commerciaux en logements sur les parcelles concernées.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHES F13) :

Avant



Après



En rouge : CUC et linéaires à supprimer.

Création d'une centralité urbaine commerciale sur le mail Marcel Cachin (FTN-16)

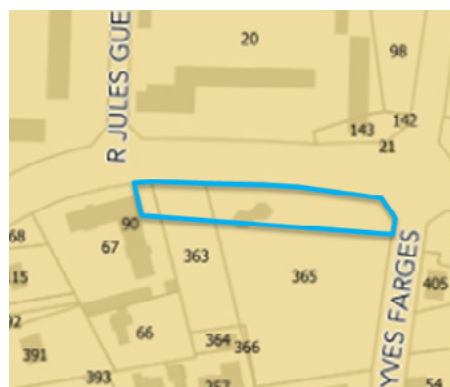
Cette modification concerne les parcelles cadastrées A067, A0363 et A0365 situées mail Marcel Cachin, en face de l'école élémentaire Marcel Cachin et au droit du marché actuel. Elle consiste à créer une nouvelle centralité urbaine commerciale (CUC) autorisant l'implantation de commerces de détail d'une surface de vente maximale de 400m².

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHES F12) :

Avant



Après



En bleu : CUC à créer

Inscription d'une marge de recul rue des Buissonnées (FTN-17)

Cette évolution du PLUI concerne la parcelle cadastrée AC88 située 10 rue des Buissonnées.

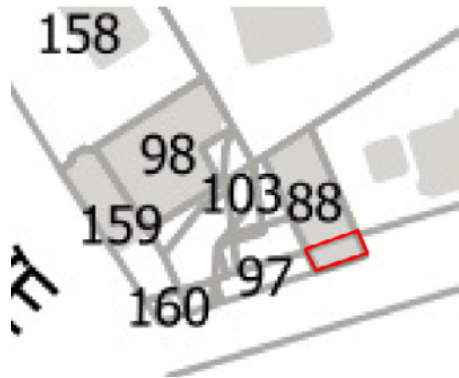
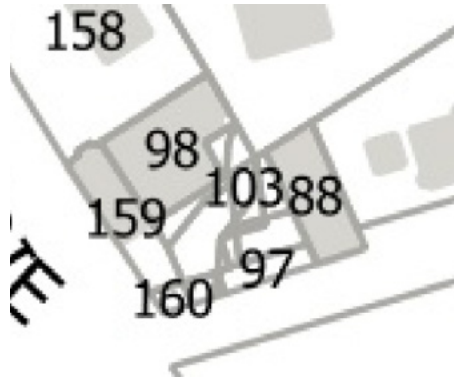
Elle consiste à inscrire sur l'atlas D1 des formes urbaines – Implantations et emprises une marge de recul d'une largeur de 3 mètres depuis la limite parcellaire avec la rue des Buissonnées.

Cette disposition réglementaire vient interdire les nouvelles constructions ou les extensions en surface à l'intérieur de la marge de recul.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE F12) :

Avant

Après



En rouge : marge de recul (3 mètres)

Inscription d'une marge de recul boulevard Joliot Curie (FTN-18)

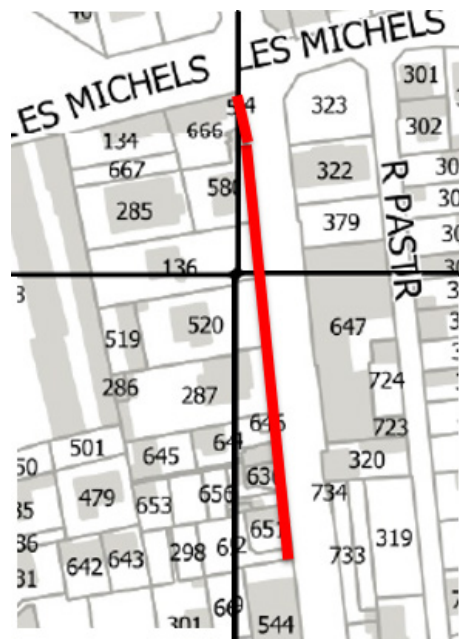
Cette évolution du PLUI concerne une dizaine de parcelles située le long du boulevard Joliot Curie côté Ouest, dans sa portion entre l'avenue Charles Michels et l'avenue du Vercors. Elle consiste à inscrire sur l'atlas D1 des formes urbaines – Implantations et emprises une marge de recul d'une largeur de 3 mètres depuis la limite parcellaire avec le boulevard.

Cette disposition réglementaire vient interdire les nouvelles constructions ou les extensions en surface à l'intérieur de la marge de recul.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHES F12, G12, G13) :

Avant

Après



En rouge : marge de recul (3 mètres)

Inscription d’une marge de recul avenue du Vercors (FTN-19)

Cette évolution du PLUI concerne les parcelles situées le long de l’avenue du Vercors, côté Nord, entre le mail Marcel Cachin et la rue Docteur Valois. Elle consiste à inscrire sur l’atlas D1 des formes urbaines – Implantations et emprises une marge de recul d’une largeur de 3 mètres depuis l’avenue.

Cette disposition réglementaire vient interdire les nouvelles constructions ou les extensions en surface à l’intérieur de la marge de recul.

EXTRAITS DE L’ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE F13) :

Avant



Après



En rouge : marge de recul (3 mètres)

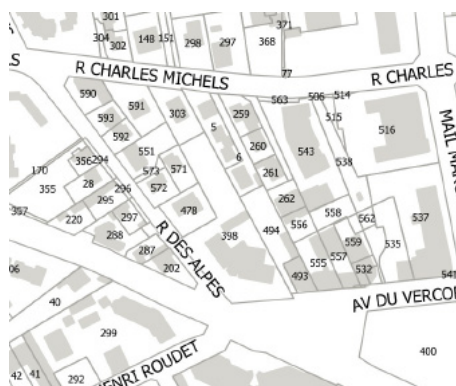
Inscription au Plan des formes urbaines (PFU) d’un périmètre limitant la hauteur à 11 mètres à l’angle de la rue Charles Michels et de la rue des Alpes (FTN-20)

La modification porte sur une quinzaine de parcelles situées à l’angle de la rue Charles Michels et de la rue des Alpes.

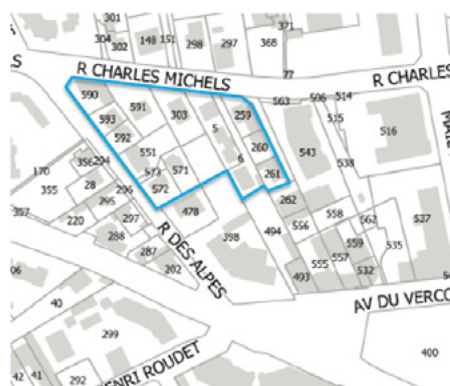
Elle consiste à instaurer sur ces parcelles à l’atlas D2 des formes urbaines - Hauteurs un périmètre limitant la hauteur maximale à 11 mètres, au lieu des 14 mètres et R+3 autorisés en zone d’habitat collectif UC3.

EXTRAITS DE L’ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE F13) :

Avant



Après



En bleu : à inscrire au PFU Hauteur (11 mètres)

Ajout de nouvelles protections patrimoniales rue de Chamrousse et rue d’Alpignano (FTN-21)

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire deux nouvelles protections au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et végétal, l’une rue de Chamrousse et l’autre rue d’Alpignano.

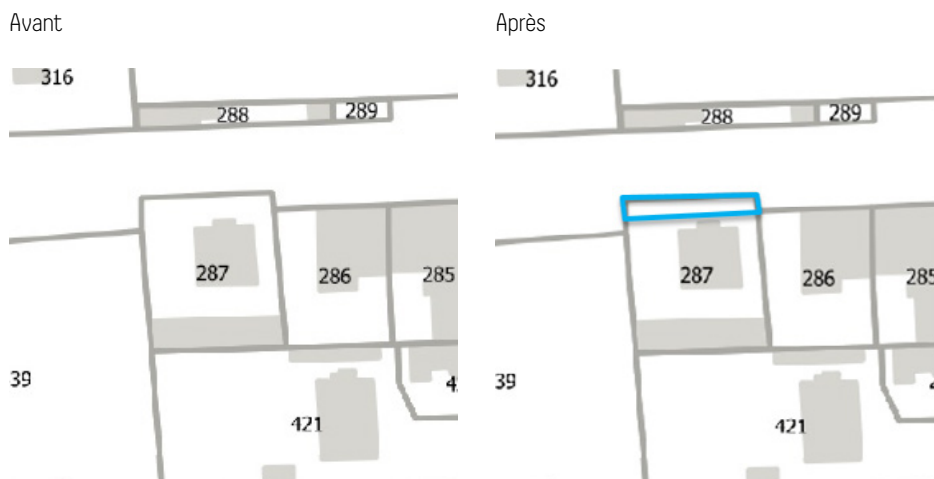
Les deux protections portent sur des villas qu’il convient de protéger en tant que bâti domestique de niveau 1.

Inscription d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la rue du Vercors (FTN-22)

Cette modification porte sur la parcelle cadastrée AH287 située avenue du Vercors.

Elle consiste à inscrire sur cette parcelle un emplacement réservé au profit de Grenoble-Alpes Métropole et destiné à l'élargissement de l'avenue du Vercors.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE M25):



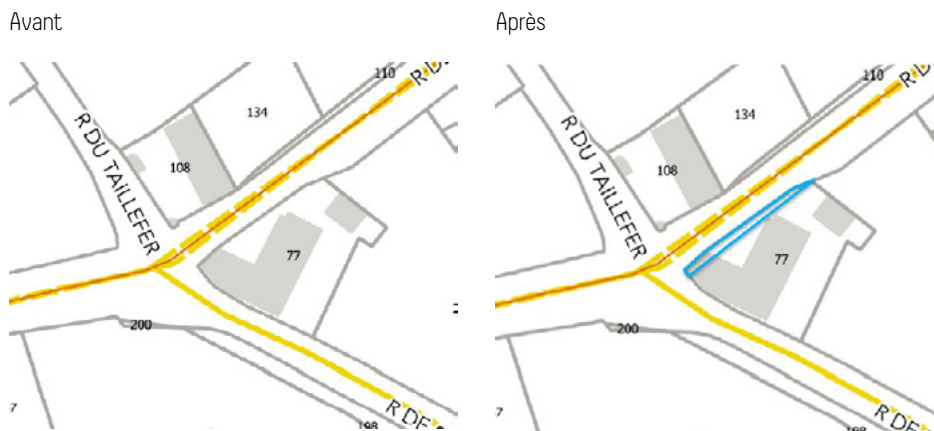
En bleu : nouvel emplacement réservé

Inscription d'un emplacement réservé destiné au réaménagement de l'avenue de l'Argentière (FTN-23)

Cette modification porte sur la parcelle cadastrée AB77 et située avenue de l'Argentière, en limite Nord du territoire communal.

Elle consiste à inscrire sur ces parcelles un emplacement réservé destiné au réaménagement de l'avenue de l'Argentière. Cet emplacement réservé est instauré au profit de Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE N°K23) :



En bleu : nouvel emplacement réservé

Correction d’une erreur matérielle sur l’atlas C2 de la mixité sociale (FTN-24)

Cette modification consiste à corriger une erreur matérielle se traduisant par une incohérence entre l’étiquette et la trame du secteur de mixité sociale le plus important en surface sur la commune de Fontaine et situé de part et d’autre de l’avenue Ambroise Croizat.

En cohérence avec l’étiquette « LS20.25 » et avec les justifications développées dans le livret communal de Fontaine, la trame actuellement figurée en vert sur l’atlas C2 est remplacée par une trame jaune correspondant aux secteurs de mixité sociale dans lesquels toute opération de plus de 20 logements ou 1400 m² de surface de plancher doit disposer d’au moins 25% de logements locatifs sociaux.

EXTRAITS DE L’ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE E12, F12, F13):

Avant

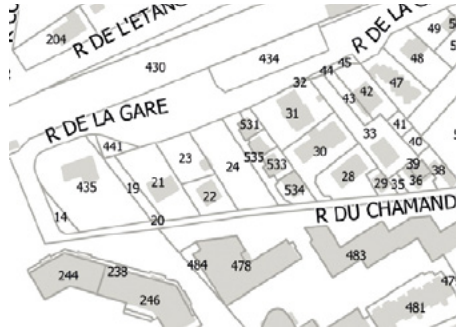
Après



Trame verte à passer en jaune

EXTRAITS DU PLAN D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE K13) :

Avant



Après



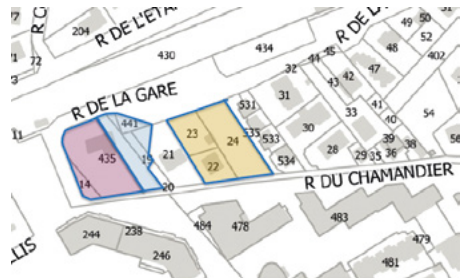
Plan provisoire

EXTRAITS DU PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (CRÉATION DE LA PLANCHE K13) :

Avant

Planche inexistante
Pas de règle alternative au règlement de zone

Après



En rouge : 26 m ; En bleu : 20 m ; En orange : 14 m
Sans surface : Pas de règle alternative au règlement de zone

EXTRAITS DU PLAN G1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (CRÉATION DE LA PLANCHE K13) :

Avant

Planche inexistante

Après



En bleu : création d'une DAP sectorielle



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « GARE-OUEST » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UC2. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions de l'OAP visent notamment à privilégier l'implantation des nouvelles constructions sur les zones déjà imperméabilisées, ce qui permet de limiter l'artificialisation du site et de limiter le risque d'inondation.

Les dispositions règlementaires visent en complément à préserver et valoriser le patrimoine végétal présent sur le site, avec l'augmentation de la pleine terre minimale demandée à hauteur de 30% de l'unité foncière. Elles cherchent également à préserver les cônes de vues et proposent un aménagement cohérent avec le bâti existant, notamment en termes de hauteurs des bâtis. Les modes doux sont favorisés à travers les dispositions règlementaires.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « ROUTOIRS »

Création d'une OAP sectorielle sur le secteur « Routoirs » avec modifications des plans graphiques permettant de réglementer les hauteurs maximales, les règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées (GIE-2)

Le site concerné est situé à proximité immédiate du centre de Gières. D'une surface totale d'environ 13 700m², il s'inscrit en continuité des mutations réalisées au cours des dernières années sur le quartier avec notamment l'opération Petit Jean qu'on retrouve en limite du périmètre.

Une OAP sectorielle est créée et s'accompagne de règles graphiques alternatives à la zone « UC2 » :

- un épannelage de règles de hauteurs maximales en cohérence avec les orientations de l'OAP,
- une augmentation des règles de pleine terre et de surfaces végétalisées.

La pleine terre est règlementée à un minimum de 30% de l'unité foncière et les surfaces végétalisées à 40% au lieu de 20% de pleine terre et 35% de surfaces végétalisées en zone « UC2 ».

Les hauteurs maximales proposent un épannelage pour les futures constructions sur le plan des formes urbaines D2 allant de 8 mètres maximum pour certains secteurs, 11 mètres et 14 mètres, pour d'autres.

EXTRAITS DU PLAN DI DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE K13) :

Avant

Planche inexistante

Après



En bleu : règles minimales de pleine terre 30% ; de surfaces végétalisées 40%

EXTRAITS DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (CRÉATION DE LA PLANCHE K13)

Avant

Après

Planche inexistante



En bleu clair : hauteur maximale de 8 m
 En jaune : hauteur maximale de 11 m
 En bleu foncé : hauteur maximale de 14 m

EXTRAITS DU PLAN G1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (CRÉATION DE LA PLANCHE K13) :

Avant

Après

Planche inexistante



En bleu : création d'une OAP sectorielle

- Orientations d'aménagement et de programmation**
- Améliorer la desserte et le maillage du site
 - Aménager le site en préservant les caractéristiques paysagères et écologiques
 - S'inscrire dans le contexte bâti du quartier

Schéma d'aménagement



Création d'une servitude de localisation pour cheminement doux traversant le secteur « Routoirs » (GIE-2)

Une servitude de localisation est ajoutée pour relier la rue des routoirs à la rue du Petit Jean en direction de la gare. Le bénéficiaire de cette servitude de localisation est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DU **PLAN J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE U26)** :

Avant



En bleu : création d'une servitude de localisation

Après



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « ROUTOIRS »:

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UC2. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions de l'OAP visent notamment à privilégier les nouvelles implantations dans les espaces déjà imperméabilisés, cherchent à mutualiser les accès véhicules en s'appuyant sur les existants, ce qui permet de limiter la consommation d'espaces verts présents sur le site. La pleine terre minimale demandée est en complément augmentée à hauteur de 30% de l'unité foncière.

Les dispositions réglementaires visent à intégrer le site dans son environnement bâti, notamment en termes de hauteurs, et cherchent à préserver les caractéristiques paysagères et écologiques du site. Les dispositions réglementaires du secteur favorisent les modes doux.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

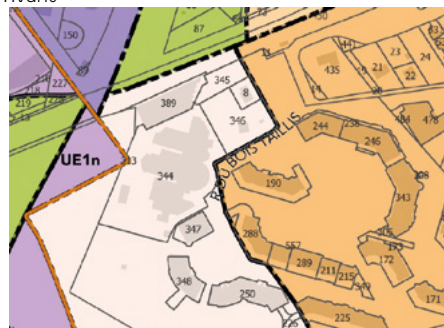
POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Reclassement en zone UZ1 du collège du Chamandier (GIE-3)

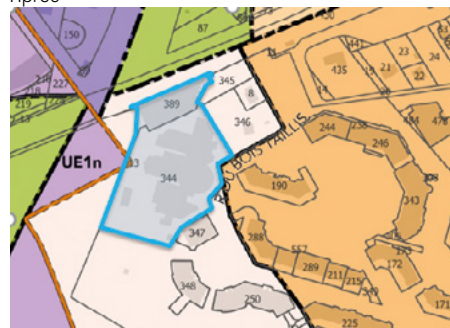
Le collège du Chamandier et le gymnase sur les parcelles AP344 et AP389 sont reclassés en zone « UZ1 », zone à vocation d'équipements collectifs.

EXTRAITS DU **PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE G3)** :

Avant



Après



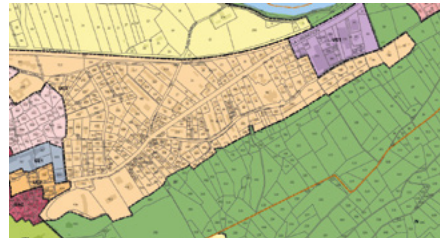
En bleu : zone reclassée en « UZ1 »

Reclassement en zone UD3 du secteur de piémont au sud de la rue de la Fontaine (GIE-3)

Le secteur en situation piémont longeant au sud la rue de la Fontaine est reclassé en zone « UD3 ».

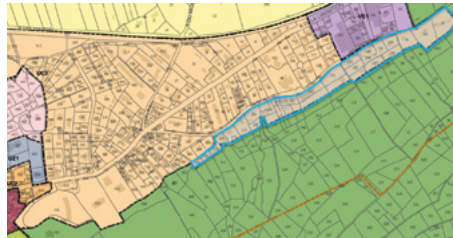
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE G3) :

Avant



En bleu : zone reclassée en « UD3 »

Après



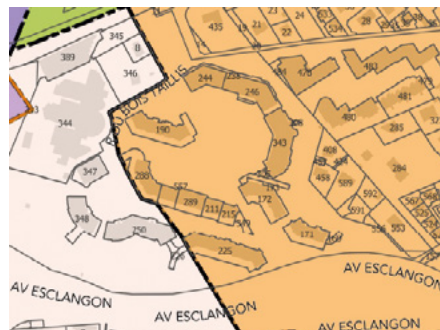
Reclassement en zone UV de 4 parcs publics sur la commune (GIE-3')

Quatre parcs publics sur la commune de Gières sont reclassés en zone « UV » sur le plan de zonage. Il s'agit des secteurs suivants :

- Le parc du Chamandier (parcelle AP 557)
- Le parc à proximité des jardins de Belledonne (parcelle AR 303)
- Le square des Alpilles (parcelle AN 4 et 5)
- Le square de l'ancienne poste (partie de l'ancienne parcelle AN 595)

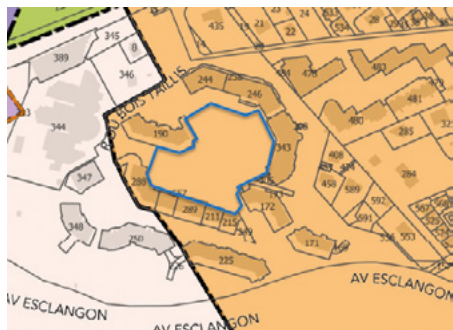
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE G3) :

Avant



■ UC2 : Habitat collectif en R+4
 ■ UD4 : Pavillonnaire au développement limité

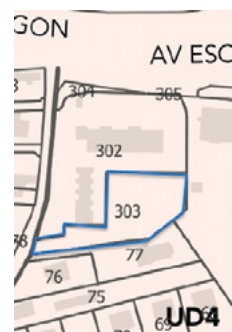
Après



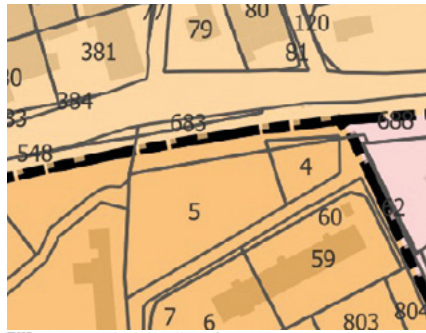
En bleu : zone reclassée en UV



■ UD4 : Pavillonnaire au développement limité



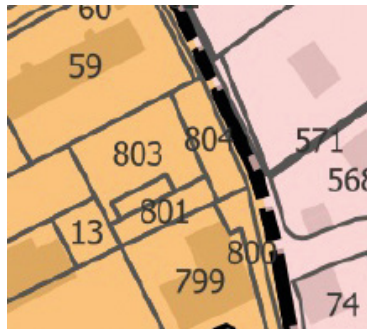
En bleu : zone reclassée en UV



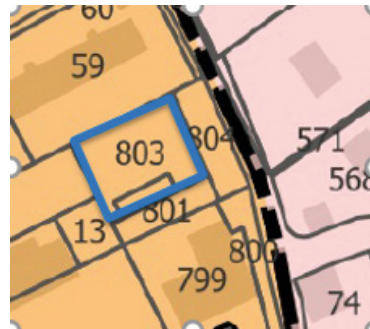
■ UC2 : Habitat collectif en R+4
 ■ UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée



En bleu : zone reclassée en UV



■ UC2 : Habitat collectif en R+4
 ■ UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée



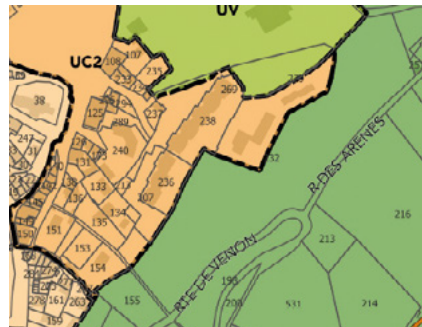
En bleu : zone reclassée en UV

Reclassement en zone N de la totalité de la parcelle cadastrée A0 232 (GIE-3'')

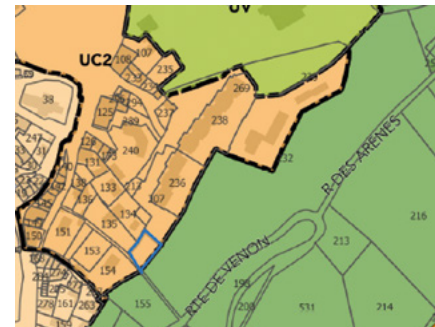
La parcelle cadastrée A0232 fait plus de 22 000 m² et est classée essentiellement en zone naturelle N. Une partie d'environ 500m² de cette parcelle fait un décroché qui est classé en zone urbaine mixte UC2. Ce décroché est reclassé en zone naturelle « N ».

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE G3) :

Avant



Après



En bleu : zone reclassée en zone naturelle « N »

Inscription d'une marge de recul de 4 mètres de part et d'autre de la RD 523 (GIE-4)

Une marge de recul est inscrite sur le plan D1 des formes urbaines de 4 mètres de part et d'autre de la RD523 traversant l'intégralité de la commune de Gières depuis Saint-Martin-d'Hères jusqu'à Murianette.

Cette marge de recul peut faire moins de 4 mètres au droit des bâtiments protégés, les bâtiments concernés sont situés sur les parcelles cadastrées suivantes : AR 148, A06 et A055, AN550 AL 23, AL 17 et 18.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHES J14, K14, K13 ET L13) :

Planches J14, K14 (Avant)



Planches J14, K14 (Après)



En bleu : marge de recul de 4m

Planche K13 (Avant)



Planche K13 (Après)



En bleu : marge de recul de 4m

Modification du niveau de classement des parcs du Domaine Universitaire (GIE-5)

Les neuf parcs du Domaine Universitaire situés sur la commune de Gières sont identifiés en tant que « parc et jardin » de niveau 1 sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Leur niveau de protection est modifié au profit d'un niveau 2, à l'instar du classement des parcs du Domaine Universitaire sur la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Modification du type de classement du parc du Clos d'Espiès (GIE-5')

Le Clos d'Espiès s'inscrit dans un parc identifié au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant que « parc et jardin » (I). Ce classement est modifié au profit d'un classement en tant que « parc d'accompagnement » (H).

Ajout de patrimoine végétal sur la commune de Gières (GIE-5'')

La commune de Gières a réalisé un inventaire du patrimoine végétal et identifie sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique Cent trente-huit arbres, dont sept en espace boisé classé, ainsi que huit alignements d'arbres et deux boisements et bosquets.

Trois arbres déjà identifiés et protégés sur le plan F2 sont modifiés au profit d'un classement en EBC.

Suppression de l'ER 8_GIE (GIE-6)

L'ER_8_GIE situé sur la parcelle cadastrée AM 58 est supprimé du plan J des emplacements réservés. Il avait été inscrit sur une emprise de 6500 m² pour la création d'un espace vert jardins familiaux rue de la Fontaine et a fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune de Gières.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE W25) :

Avant



Après



En rouge : suppression d'ER

Modification de l'ER 19_GIE (GIE-6')

L'ER_19_GIE situé rue de la Gare est modifié dans sa largeur, il est actuellement large de 1 mètre 50 et il est élargi de 0,50 mètres pour atteindre 2 mètres de large. Le bénéficiaire de cet Emplacement réservé est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE W25) :

Avant



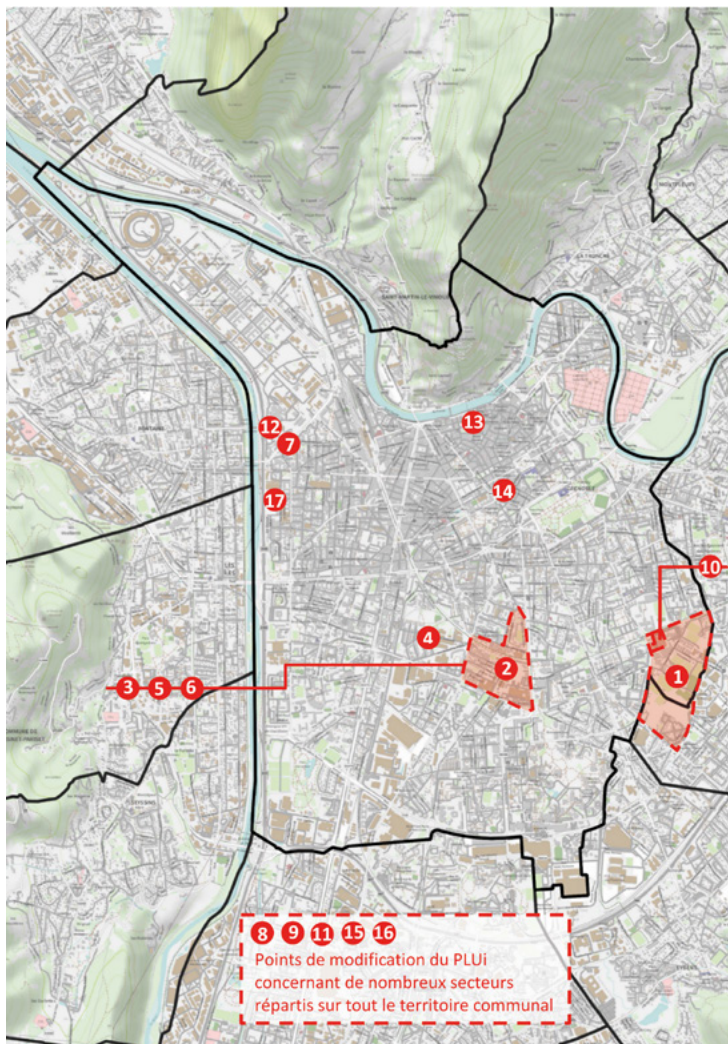
Après



En bleu : emprise élargie de l'ER_19_GIE

Grenoble

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE LA PLAINE DES SPORTS

Intégration du schéma de référence de la Plaine des Sports au rapport de présentation (livret communal) du PLUi (GRE-1)

La Plaine des Sports est un vaste territoire d'environ 50 ha situé aux frontières des communes de Grenoble et de Saint Martin d'Hères. Composé d'une multitude de fonctions (terrains de sports, zones d'activités, terrains agricoles, logements), la Plaine des Sports constitue à la fois une barrière entre les quartiers et entre les communes, mais aussi une pause et une respiration dans le tissu urbain. Les deux communes de Grenoble et Saint Martin d'Hères se sont interrogées sur ce secteur quant à ses potentiels d'évolution en lien avec le renouvellement déjà en cours. L'objet de ce point de modification est l'intégration de ce schéma de référence dans le rapport de présentation du PLUi, au sein du livret communal de Grenoble.

Schéma de référence à intégrer au rapport de présentation (livret communal de Grenoble) :



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable (AUCRU, UZI, UD2, UEI, etc...) et est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. L'intégration du schéma de référence n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Ainsi, le schéma de référence permet de donner des orientations d'aménagement visant notamment à préserver la trame verte existante, à créer des espaces d'agriculture urbaine et des espaces paysagers, à valoriser des espaces « pépites ». Ces orientations ont des incidences positives sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques.

Le schéma de références a également des incidences positives sur le patrimoine bâti et la qualité paysagère du site, notamment en ce qui concerne les orientations relatives aux entrées de stade, aux carrefours et espaces publics urbains à valoriser, aux espaces paysagers à créer.

En matière de climat, d'énergie et de qualité de l'air, les orientations visent la création et la valorisation d'itinéraires piétons/cycles, ce qui aura des incidences positives sur la thématique.

Enfin, le schéma de référence de la Plaine des Sports participe à améliorer les équipements présents et conforte l'offre d'équipements du quartier. Ceci est positif pour le cadre de vie de la population.

A ce stade, cette modification a donc un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE LA ZAC FLAUBERT

Création d'une OAP dans le secteur de la ZAC Flaubert, en remplacement du secteur de plan de masse [GRE-2]

Lors de l'élaboration du PLUi, le projet de la ZAC Flaubert a été traduit dans le document d'urbanisme sous la forme d'un secteur de plan de masse, modifié lors de la modification n°1.

Or, il s'avère qu'aujourd'hui, le plan de masse n'est plus adapté au projet qui a évolué, particulièrement sur les secteurs de l'INSPE et de la CPAM. Il est ainsi prévu que le plan de masse soit supprimé et remplacé par d'autres outils du PLUi permettant de mieux encadrer les projets tout en permettant leur évolutivité et en offrant une certaine souplesse dans leur composition urbaine et architecturale.

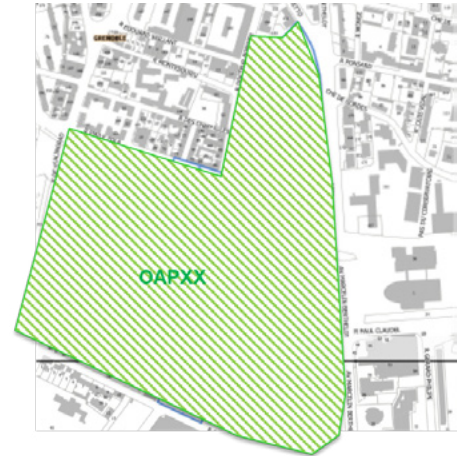
La Ville de Grenoble souhaite mettre à profit la présente procédure de modification n°2 pour substituer au plan de masse existant une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un périmètre élargi par rapport au plan de masse. Ce point de modification porte sur la création de l'« OAP Flaubert », apportant des prescriptions en matière d'implantation du bâti, de programmation, de maillage viaire et d'aménagement paysager.

EXTRAITS DU PLAN GI_ATLAS DES OAP ET DES SECTEURS DE PROJET (PLANCHES H14 ET H15) :

Avant



Après



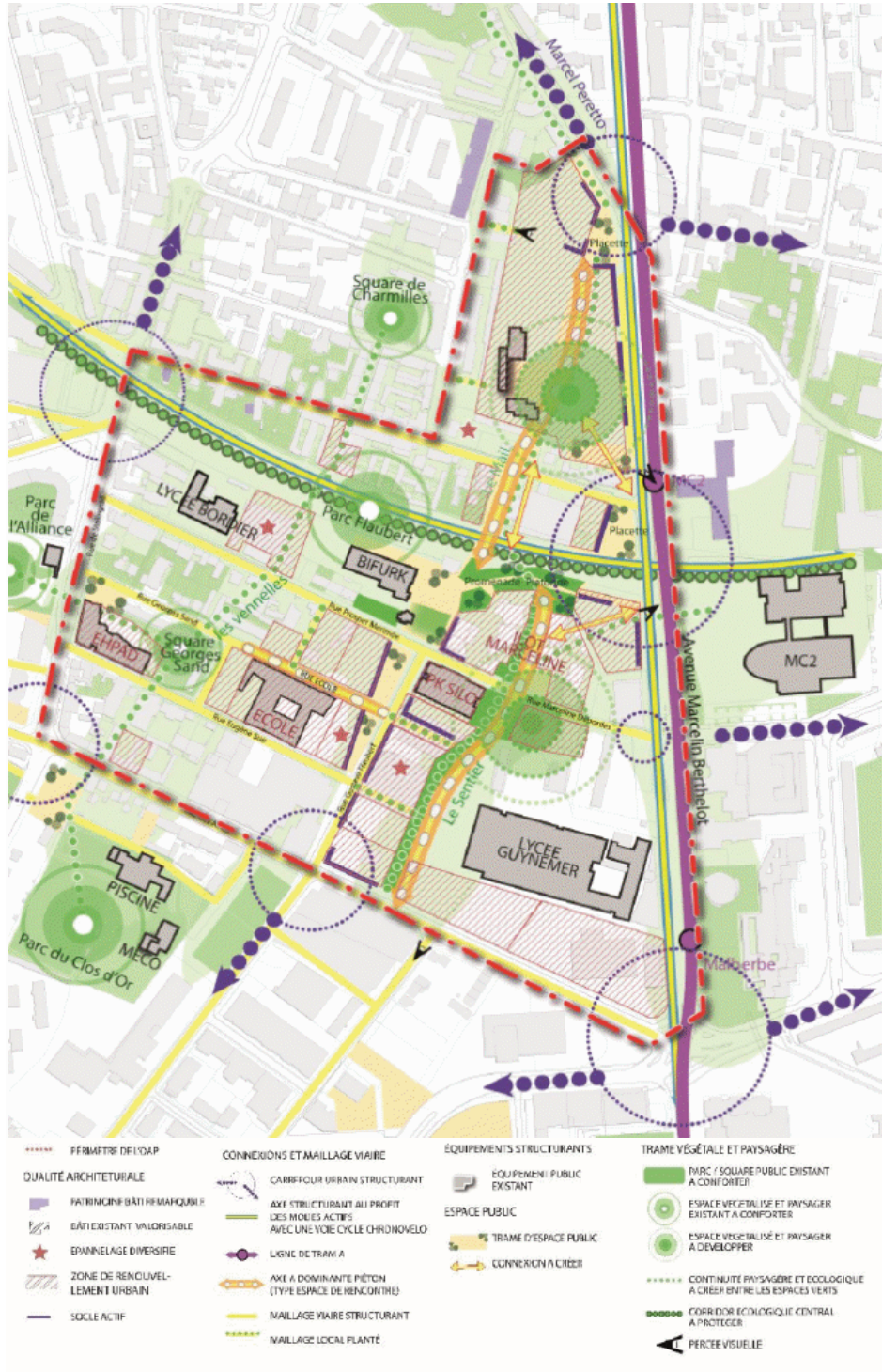
Plan provisoire
Ajout du périmètre de l'OAP Flaubert

EXTRAIT DU LIVRET DES OAP SECTORIELLES – VOLUME 1 : COMMUNES DE BRESSON À GRENOBLE - OAP « FLAUBERT » :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Aménagement, paysage : recréer un réseau des espaces publics à partir des axes structurants
- Habitat, équipement, économie : faire émerger un espace urbain mixte et habité
- Mobilité, déplacement : promouvoir les mobilités douces et les pratiques physiques
- Urbanisme favorable à la santé : anticiper un espace épanouissant et protecteur de nos santés au temps du défi climatique

Schéma d'Aménagement



Modification de zonage sur les parcelles EL 113 et EL 92 de UC1a vers UE4 (GRE- 3)

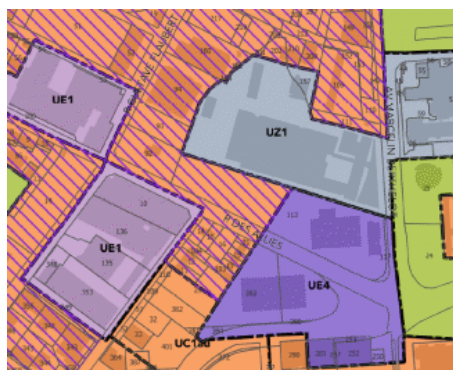
Pour mettre en œuvre le projet de mutation de l’îlot de la CPAM, il est nécessaire d’étendre le zonage UE4 existant sur une partie de la parcelle EL 113 à toute la parcelle, ainsi qu’à la parcelle EL 92 aujourd’hui classées en UC1a.

Ce point de modification porte sur le changement de zonage de deux parcelles contigües sur le tènement de la CPAM :

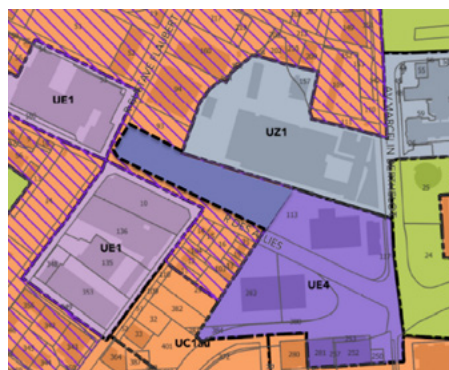
- la parcelle EL 113, aujourd’hui classée en UE4 et UC1a, est entièrement reclassée en zone UE4 par la présente modification,
- la parcelle EL 92, aujourd’hui classée en UC1a, est reclassée en UE4 par la présente modification.

EXTRAITS DU PLAN A_ZONAGE (PLANCHE E4) :

Avant



Après



Plan provisoire
En violet : UE4

Modification de zonage sur les parcelles EM 132 et EM 133 de UE1 vers UD2 (GRE- 4)

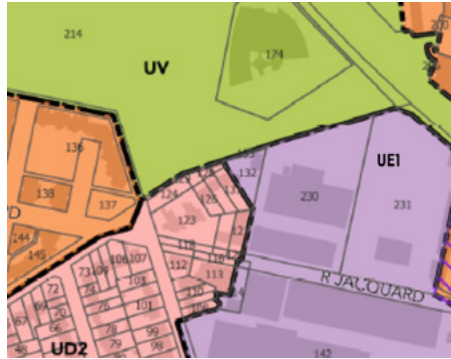
Les deux parcelles EM 132 et EM 133 sont actuellement classées en zone UE1 du PLUi. Elles constituent le terrain d’assiette d’une habitation accompagnée de son terrain attenant, d’une superficie d’un peu moins de 800 m².

La vocation du zonage UE1 est l’accueil d’activités productives et artisanales. Le règlement de cette zone favorise en priorité ces activités et interdit les constructions nouvelles destinées à l’habitat.

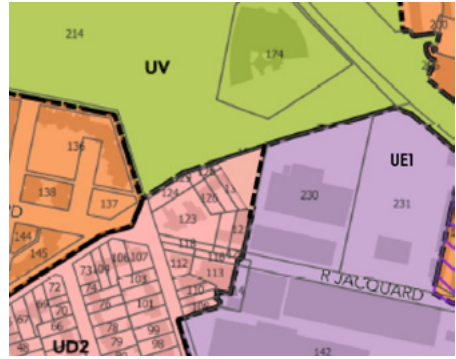
Ce point de modification porte sur le changement de zonage des deux parcelles EM 132 et EM 133, situées impasse Louvois. Par souci de cohérence entre le zonage et le tissu urbain existant, il convient donc de déplacer la limite de zone entre les zones UE1 et UD2 afin d’inclure les deux parcelles EM 132 et EM 133 dans la zone UD2.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE E3) :

Avant



Après



Plan provisoire
Changement de zonage de UE1 vers UD2

Modifications des règles de hauteur par l'instauration de règles graphiques alternatives inscrites au « PFU Hauteurs » dans le secteur de la ZAC Flaubert (GRE- 5)

La suppression du secteur de plan de masse sur le secteur de la ZAC Flaubert nécessite l'instauration de règles graphiques alternatives en matière de hauteurs pour encadrer l'opération de renouvellement urbain. L'objet du présent point de modification consiste en la modification du document « D2_Plan des Formes Urbaines – Hauteurs » sur plusieurs îlots de la ZAC. Il convient de noter que toutes les modifications opérées sur le « PFU Hauteurs » ne se situent pas dans le périmètre de l'OAP Flaubert.

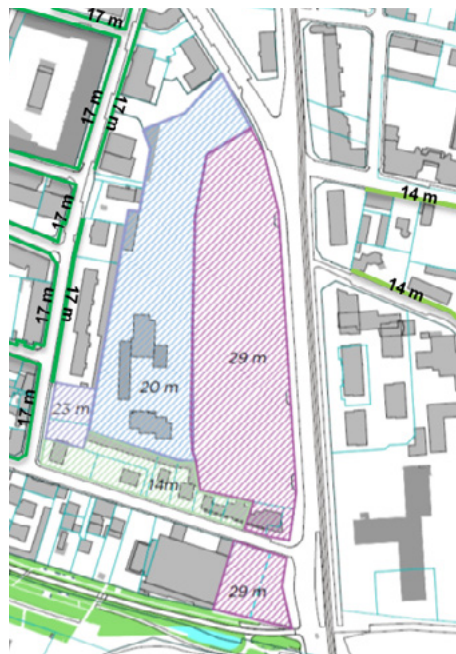
115

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE H14) :

Avant



Après



Plan provisoire
Modifications du PFU « Hauteurs »

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHES H14 ET H15) :

Avant



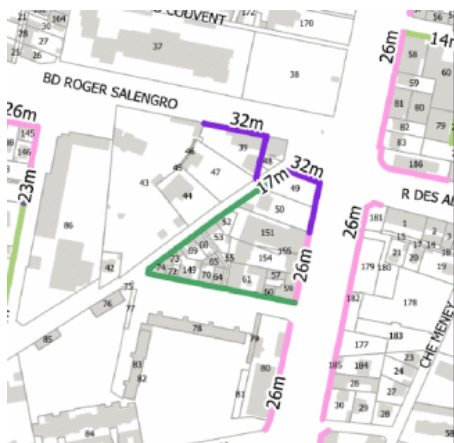
Après



Plan provisoire
Modifications du PFU « Hauteurs »

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE G14) :

Avant



Après



Plan provisoire
Modifications du PFU « Hauteurs »

Création de quatre emplacements réservés et de trois servitudes de localisation dans le secteur de la ZAC Flaubert (GRE- 6)

L'OAP Flaubert créée dans la présente procédure de modification du PLUI, prévoit la création d'un maillage de cheminements doux par des traversées d'îlots ou des connexions à établir entre les voies publiques et les cœurs d'îlots.

La mise en œuvre de ce maillage viaire nécessite la création d'outils règlementaires opérants pour la création de voies et cheminements. Le présent point de modification porte donc sur la création de quatre emplacements réservés et de trois servitudes de localisation pour l'établissement de liaisons douces, à l'intérieur du périmètre de l'OAP Flaubert.

A ce titre, sont prévus les emplacements réservés (ER) suivants :

- ER_128_GRE – Inscrit sur les parcelles DP 18 et DP 19, son objectif est l’élargissement de la venelle débouchant sur la rue du Docteur Bordier afin d’en faire un accès au cœur de l’îlot de l’INSPE ; il met en œuvre une disposition repérée sur le schéma de l’OAP comme un maillage viaire local planté. Largeur : 6 mètres de large ; SAGES ; rue du Docteur Bordier.
- ER_129_GRE – De la même manière, cet emplacement réservé, inscrit sur les parcelles DP 115 et DP 22 pour la création d’un cheminement doux depuis la rue du Docteur Bordier, constitue la concrétisation réglementaire d’un élément du maillage viaire local planté vers le cœur de l’îlot de l’INSPE. Largeur : 5 mètres de large ; SAGES ; rue du Docteur Bordier.
- ER_130_GRE – Cet emplacement réservé, inscrit sur la parcelle EL 20, a pour vocation de recevoir une partie des « venelles », continuités paysagères et écologiques à créer entre les espaces verts, et inscrites au schéma de l’OAP. Création d’une voie entre les rues Prosper Mérimée et George Sand ; 7.5 mètres de large ; SAGES ; rues Prosper Mérimée et George Sand.
- ER_131_GRE – La destination de cet emplacement réservé est l’élargissement du trottoir de la rue des Alliés afin de faciliter la porosité piétonne du quartier depuis l’axe principal que constitue l’avenue Marcelin Berthelot, vers l’intérieur du quartier. Largeur : 2.5 mètres de large ; Métropole ; rue des Alliés.

Sont également prévues les servitudes de localisation (SL) suivantes :

- SL_40_GRE – Inscrite sur la parcelle DP 48, l’objet de cette servitude de localisation est de supporter une partie du « mail » inscrit au schéma de l’OAP Flaubert, un axe à dominante de circulation piétonne type espace de rencontres. Cette connexion à créer est un axe fort de l’opération et doit également être complétée de continuités paysagères et écologiques. Superficie : 1014 m² ; SAGES ; rue Émile Zola.
- SL_41_GRE – L’objet de cette servitude de localisation, inscrite sur les parcelles EL 118 et EL 119, est de participer à la continuité des « venelles » inscrites au schéma de l’OAP, en supportant la création d’un cheminement doux entre la rue Prosper Mérimée et le parc Flaubert. Superficie : 2581 m² ; SAGES ; rue Prosper Mérimée.
- SL_42_GRE – Cette servitude de localisation a vocation à concrétiser la partie Sud du « mail » : axe de circulation à dominante piétonne, de direction Nord-Sud, établissant une connexion entre le parc Flaubert et la rue des Alliés. Cet axe s’accompagne d’une continuité paysagère et écologique à créer ou conforter afin d’établir une connexion entre les espaces verts. Par ailleurs, cette servitude de localisation se justifie également par la création de connexions piétonnes de direction Est-Ouest entre le mail à créer et la rue Gustave Flaubert. Superficie : 14 471 m² ; SAGES ; rue des Alliés et rue Gustave Flaubert.

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE P28) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé ER_128_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE P28) :

Avant



Après



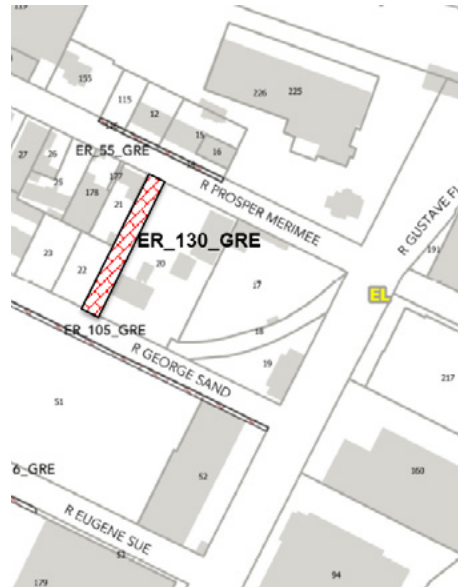
Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé ER_129_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE P28) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé ER_130_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE P29) :

Avant



Après



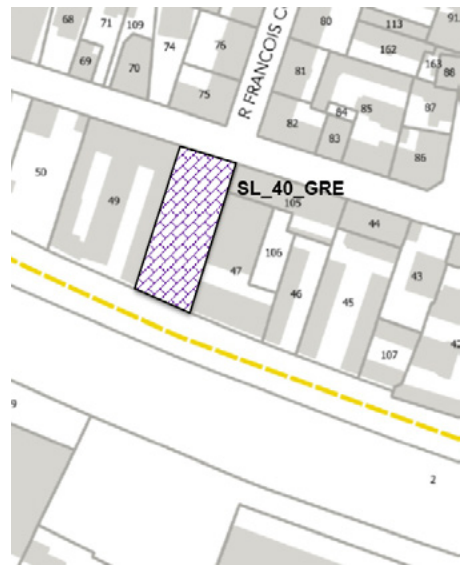
Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé ER_131_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE P28) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création de la servitude de localisation SL_40_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHES 028 ET P28) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création de la servitude de localisation SL_41_GRE

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHES P28 ET P29) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création de la servitude de localisation SL_42_GRE



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

En matière de consommation d'espaces agricoles et naturels, la création de l'OAP n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation. En effet, dans le périmètre de l'OAP, les zonages existants sont les suivants : UV, UC1a, UBa, UE1, UZ1 et UE4. L'OAP permet un encadrement plus précis de l'urbanisation. La modification de zonage des parcelles EL92 et EL 113 de UC1a vers UE4 diminue le coefficient de pleine terre, ce qui constitue une incidence négative. Néanmoins, cette modification intervient en complément de nombreuses mesures en faveur de la préservation et du renforcement des éléments arborés existants du site. Ces préconisations permettent de contrebalancer l'incidence négative de la modification de zonage.

Sur la thématique du patrimoine naturel et des continuités écologiques, les objectifs de l'OAP visent à intégrer les éléments existants, notamment la déclinaison à l'échelle de l'OAP d'un corridor d'enjeu métropolitain, en préservant leurs caractéristiques écologiques.

En matière de patrimoine paysager et bâti, les mesures envisagées par l'OAP, telles que les aménagements d'espaces publics qualitatifs et sécurisés, ou la protection d'éléments de patrimoine bâti remarquables, ont un impact positif par rapport au PLUi approuvé sans OAP.

Concernant le climat, l'énergie et la qualité de l'air, les orientations (telles que le développement des mobilités douces, la mise en œuvre de stratégies d'adaptation au changement climatique, ou encore l'amélioration des performances thermiques) ont des incidences positives sur les mobilités douces, l'adaptation au changement climatique ainsi que la sobriété énergétique.

Enfin, au sujet de la population, les orientations envisagées par l'OAP ont des incidences positives sur la santé (offre de soin, prévention et promotion de la santé et d'un mode de vie sain à travers l'alimentation et l'activité physique).

A ce stade, cette modification a donc un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

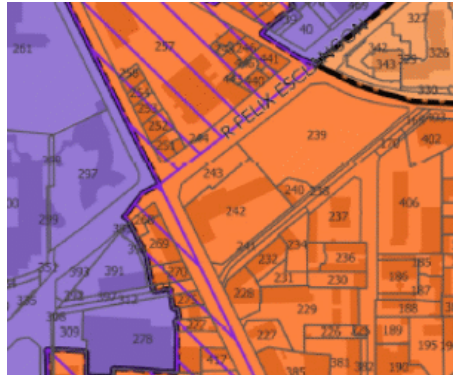
Modification de zonage de l'îlot du groupe scolaire Diderot et du parc du Moucherotte de la zone UBa vers une zone UZI (GRE- 7)

Le quartier Vercors Diderot, quartier de faubourg marqué par un bâti hétéroclite et bénéficiant d'une localisation stratégique en entrée Ouest de la ville, a été identifié comme un secteur à forts enjeux. Lors de la modification n°1 du PLUi, une orientation d'aménagement et de programmation (l'OAP Diderot-Vercors) a été créée dont le rôle consiste à accompagner la mutation progressive de ces espaces en y apportant une forte dimension qualitative.

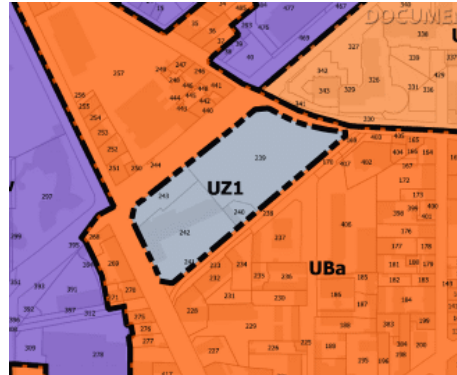
Le présent point de modification consiste à modifier le zonage de l'îlot du groupe scolaire Diderot et du parc Moucherotte composé des parcelles IM 239, IM 240, IM 242, et IM 243 de la zone UBa vers une zone UZI. Ce tènement représente une surface d'un peu moins d'un hectare.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



Après

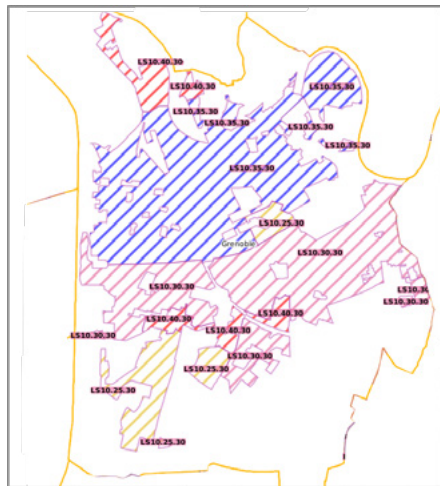


Modification des taux de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale (SMS) et dans certains secteurs à proximité des Quartiers Politique de la Ville (GRE- 8)

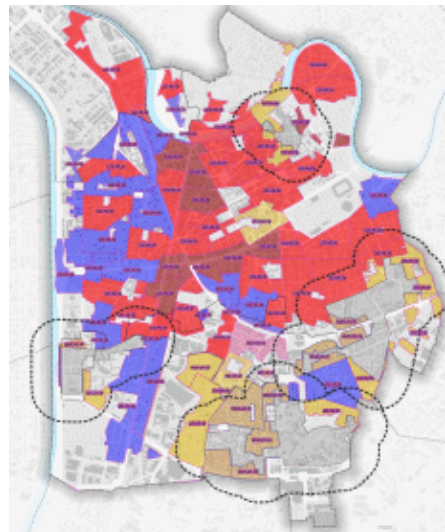
Suite à l'évolution de la carte de mixité sociale proposée dans la modification n°1 du PLUI, la Ville de Grenoble souhaite consolider et affiner le document d'urbanisme pour garantir une plus grande efficacité du dispositif vis-à-vis des objectifs de rééquilibrage. Ainsi, la présente modification porte sur des modifications de taux de logements sociaux demandés dans les secteurs de mixité sociale (SMS).

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES MULTIPLES) :

Avant



Après



Les taux de mixité sociale demandés

Construction logements locatifs sociaux

- 25% de logements sociaux
- 35% de logements sociaux
- 40% de logements sociaux
- 45% de logements sociaux

Construction logement locatifs sociaux et en accession

- SA

Quartier Prioritaire de la Ville

Buffer de 300 m à partir des limites des QPV

Opération d'aménagement

Création de cinq emplacements réservés pour la mixité sociale (ERS) avec instauration des programmations de logements correspondantes (GRE- 9)

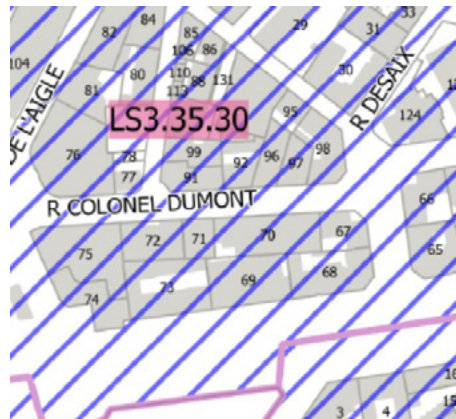
La Ville de Grenoble souhaite instaurer des emplacements réservés pour la mixité sociale (ERS) afin de favoriser la réalisation de programmes de logements sociaux. Cet outil n’était jusqu’à présent pas mobilisé sur le territoire grenoblois. L’objet du présent point de modification du PLUI consiste à créer cinq emplacements réservés au titre du logement social. Ces ERS ont vocation à permettre, en complémentarité avec les outils de préemption et de DUP, la sortie de projets sociaux notamment dans les secteurs les plus tendus ou sous-dotés et ainsi de favoriser le rééquilibrage territorial de logements sociaux.

Dans le détail, ces 5 ERS sont définis ainsi :

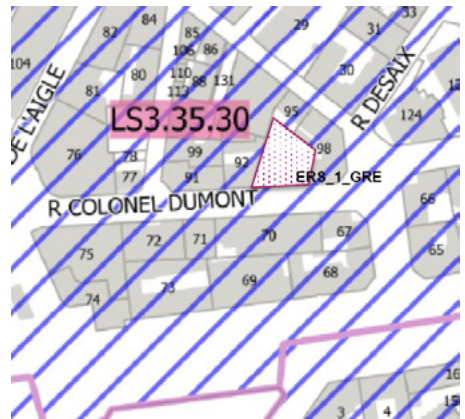
- ERS_1_GRE – Parcelles DI 96 et DI 97 – 12-14 rue Colonel Dumont (bâtiments d’activités) ; programme comportant au moins 1600m² de surface de plancher et au moins 21 logements, dont 100% de LLS ;
- ERS_2_GRE – Parcelle AZ 33 – 18 rue Aimon de Chissé (bâtiment tertiaire) ; programme comportant au moins 1200m² de surface de plancher et au moins 15 logements, dont 100 de LLS ;
- ERS_3_GRE – Parcelles AZ 17 et AZ 18 – 67-71 rue Bizanet (maisons individuelles) ; programme comportant au moins 1900m² de surface de plancher et au moins 25 logements, dont 100 de LLS ;
- ERS_4_GRE – Parcelle HV 46 – 32 cours de la Libération (bâtiments tertiaires) ; programme comportant au moins 1900 m² de surface de plancher et au moins 25 logements, dont 100% de LLS ;
- ERS_5_GRE – Parcelle HO 5 - Rue Léon Bourjade (ancienne école) ; programme comportant au moins 5800m² de surface de plancher et au moins 77 logements, dont 50% de LLS. Sur ces parcelles, le programme de l’ERS s’applique en lieu et place du secteur de mixité sociale (SMS).

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE H14) :

Avant



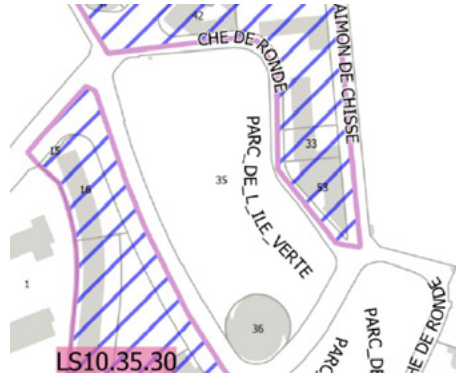
Après



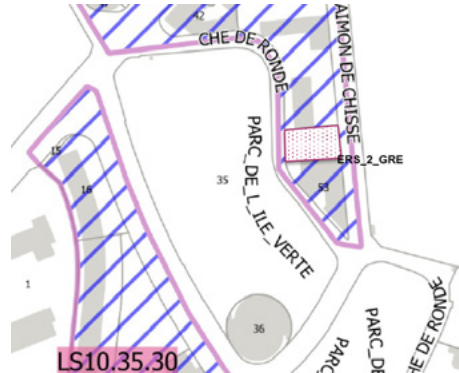
Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_1_GRE

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE H12) :

Avant



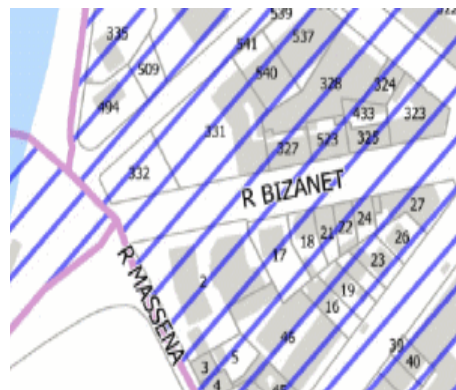
Après



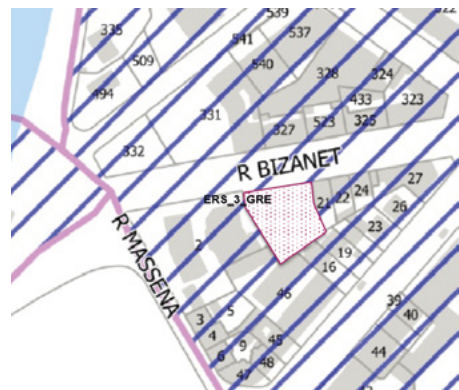
Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_2_GRE

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE H12) :

Avant



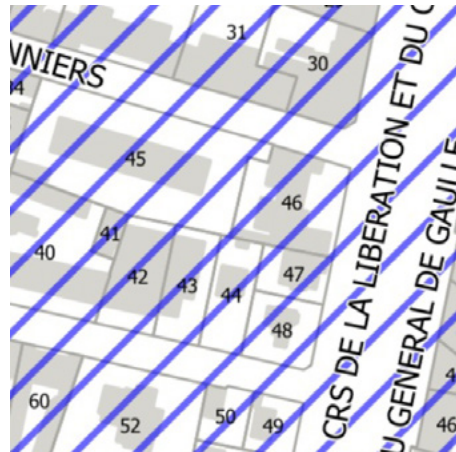
Après



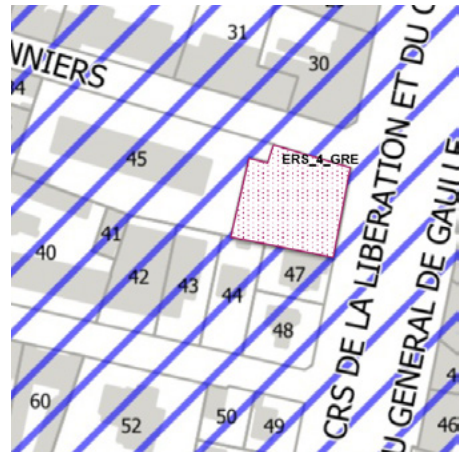
Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_3_GRE

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G14) :

Avant



Après

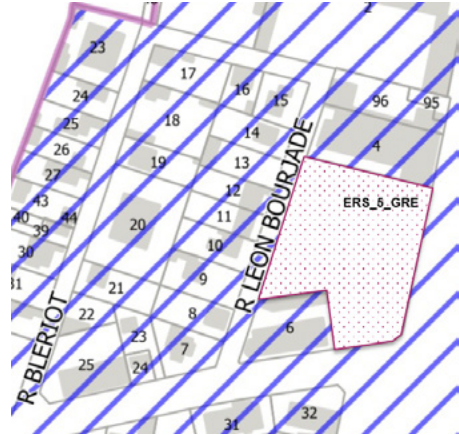
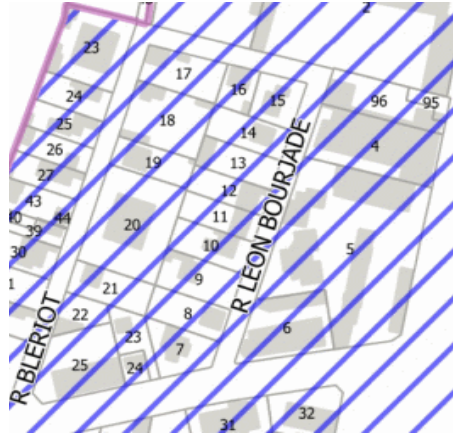


Plan provisoire
Création de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_4_GRE

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G15) :

Avant

Après



Création de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_5_GRE

Inscription d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité sur les parcelles DX 35 et DX 86 (GRE-10)

Le déménagement du siège de l'entreprise Schneider Electric vers la Presqu'île a constitué un vaste tènement à requalifier sur le secteur de l'avenue des Jeux Olympiques. Grenoble Alpes Métropole a acquis une partie du foncier à reconvertir, les parcelles DX 35 et DX 86, et porte sur ce site un projet tourné vers l'économie circulaire : Pôle R. L'objet de la présente demande consiste à instaurer sur ces parcelles une Centralité Urbaine Commerciale de Proximité.

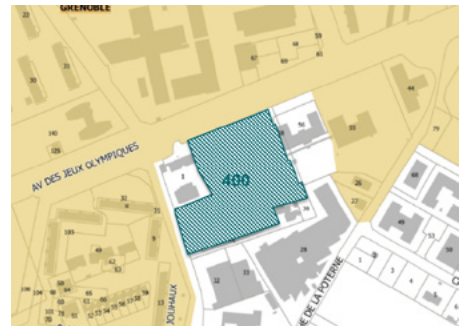
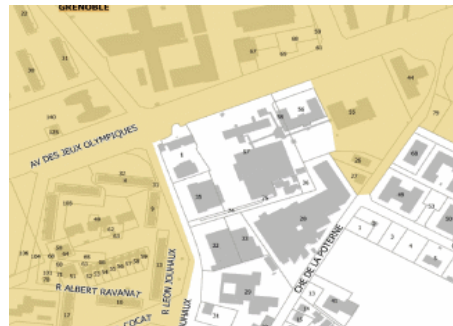
Le règlement de la zone UEl prévoit que certaines activités prévues dans le projet Pôle R, (artisanat, commerce de détail, restauration par exemple), sont autorisées sous réserve notamment « d'être situées [...] dans une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) délimitée sur le document graphique C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ». L'inscription d'une CUC sur les parcelles DX 35 et DX86 est donc une condition nécessaire à la réalisation du projet Pôle R.

Par ailleurs, au vu des activités envisagées dans le projet Pôle R, la CUC envisagée est une CUC de proximité, avec une surface de vente maximale autorisée de 400 m².

EXTRAITS DU PLAN C1_ATLAS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE I14) :

Avant

Après



Plan provisoire
Création d'une Centralité Urbaine Commerciale

Modifications ponctuelles des règles d’implantations, d’emprises et de hauteurs dans le diffus par l’instauration de règles graphiques alternatives dans le Plan des Formes Urbaines : Hauteurs et dans le Plan des Formes Urbaines : Implantations et emprises (GRE- 11)

Afin d’encadrer au mieux les développements sur certains sites, notamment les emplacements réservés pour la mixité sociale (ERS) créés dans la présente procédure de modification du PLUI, il est décidé d’instaurer des prescriptions en matière de formes urbaines sur plusieurs parcelles et ce en fonction du contexte local : morphologie urbaine spécifique à l’échelle du tènement, du quartier, dynamiques de mutation observées ou prévisibles...

Ces prescriptions sont inscrites aux pièces suivantes :

- Plan D1_Atlas des Formes Urbaines : Implantations et Emprises ;
- Plan D2_Atlas des Formes Urbaines : Hauteurs.

Les modifications de ces deux documents concernent parfois les mêmes tènements. Elles sont l’aboutissement d’une réflexion globale en matière de composition urbaine et de capacité, notamment pour les parcelles qui font par ailleurs l’objet d’un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS).

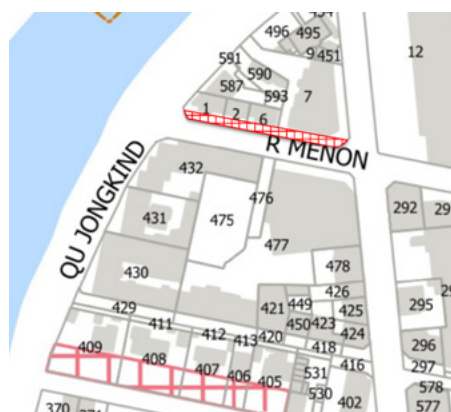
38-42 rue Menon – Parcelles AX 1, AX 2, AX6 et AX 7

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE H12) :

Avant



Après

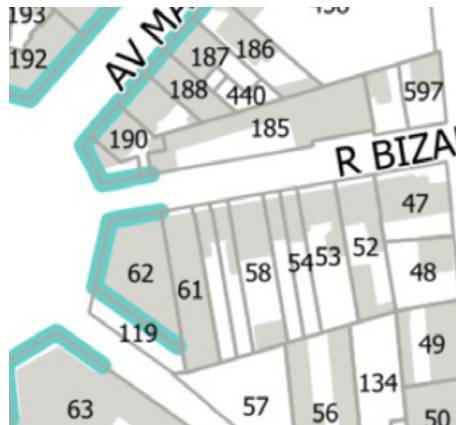


Plan provisoire
Création d’une marge de recul

35-53 rue Bizanet et 3 place du Docteur Girard – Parcelles AY 47, AY 52, AY 53, AY 54, AY 55, AY 58, AY 59, AY 60, AY 61 et AY 62

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE H12) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création d’une marge de recul sur les parcelles

Rue Bizanet – Parcelles AZ 2, AZ 17, AZ 18, AZ 21, AZ 22, AZ 24 et AZ 25

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE H12) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création d'une marge de recul et d'une variation des surfaces végétalisées

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE H12) :

Avant



Après

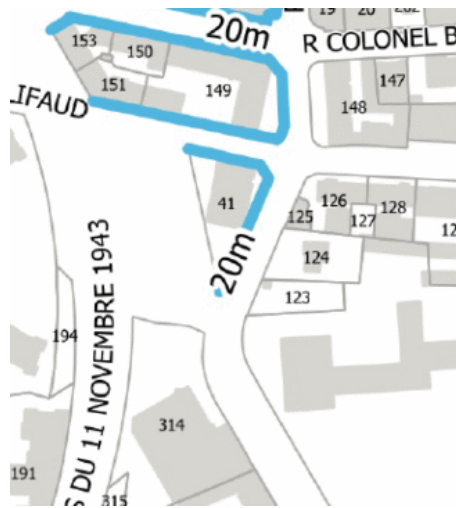


Plan provisoire
Suppression du PFU à 26 mètres

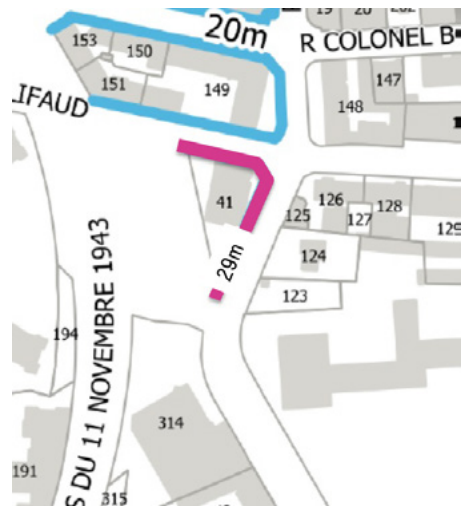
Angle des rues Mallifaud et Paul Janet – Parcelle DO 41

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE H14) :

Avant



Après



Plan provisoire
Remplacement du PFU Hauteurs à 20m par un PFU Hauteurs à 29m

Rue Aimon de Chissé – Parcelles AZ 32 et AZ 33

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE H12) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création d'une marge de recul et ajout d'une variation des surfaces végétalisées

Angle du cours de la Libération et du chemin des Marronniers – Parcelle HV 46

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE G14) :

Avant



Après



Plan provisoire
Création d'une variation des surfaces végétalisées

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE G14) :

Avant



Après



Plan provisoire
Suppression du Pfu Hauteurs

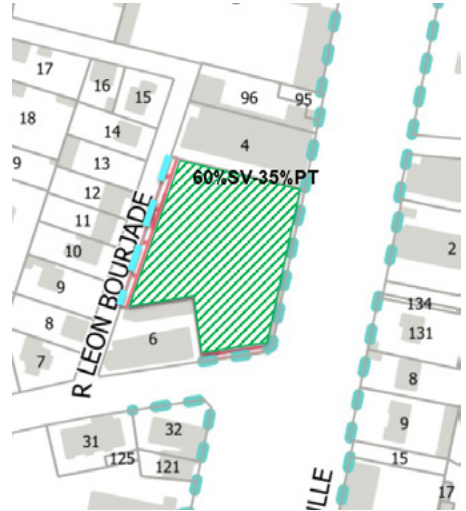
Rue Léon Bourjade – Parcelle H0 5

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE G15) :

Avant



Après



Plan provisoire
Ajout d'une discontinuité obligatoire rue Léon Bourjade
Ajout d'une variation des surfaces végétalisées

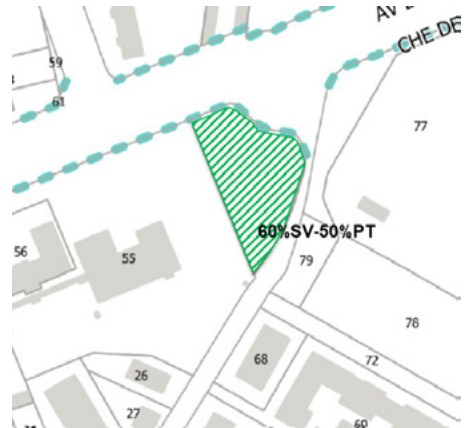
Chemin de la Poterne – Parcelle DX 44

EXTRAITS DU PLAN D1_ATLAS DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE I14) :

Avant



Après



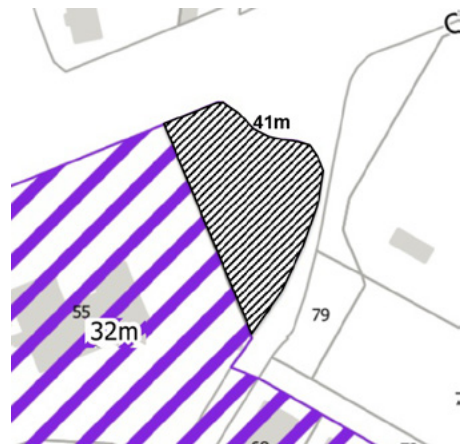
Plan provisoire
Ajout d'une variation des surfaces végétalisées

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE I14) :

Avant



Après

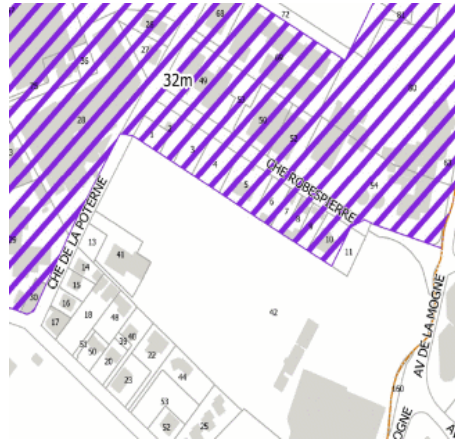


Plan provisoire
Remplacement du PFU Hauteurs à 32m par un PFU Hauteurs à 41m

Chemin Robespierre – Parcelles DY 1, DY 2, DY 3, DY 4, DY 5, DY 6, DY 7, DY 8, DY 9 et DY 10

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE I14) :

Avant



Après

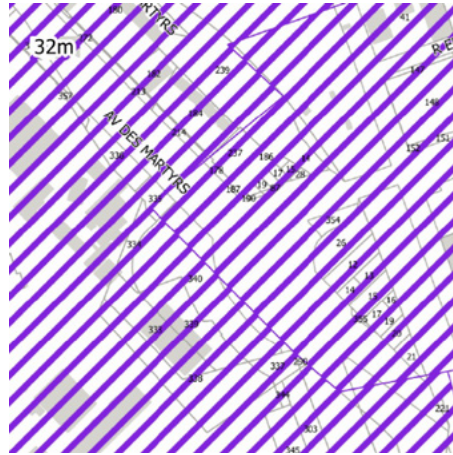


Plan provisoire
Suppression du PFU Hauteur à 32 mètres

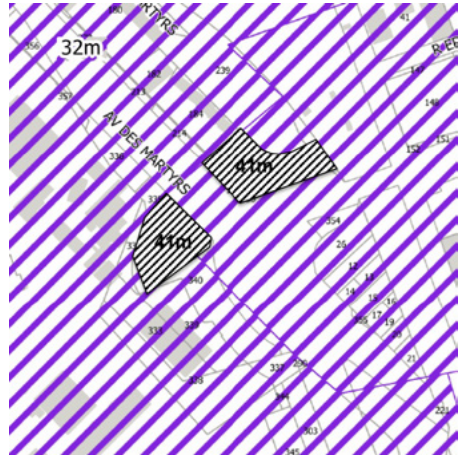
Place Nelson Mandela

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE G12) :

Avant



Après



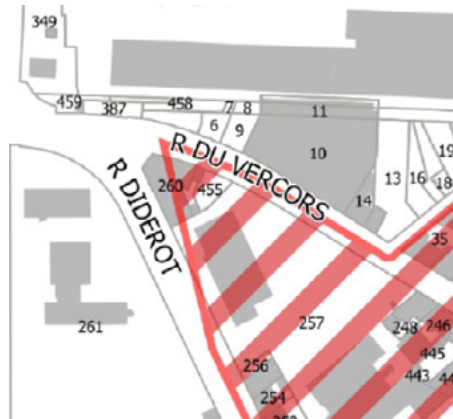
Plan provisoire
Remplacement du PFU Hauteurs à 32m par deux îlots de PFU Hauteurs à 4m

Rectification du périmètre d'intensification urbaine dans le secteur Diderot-Vercors (GRE- 12)

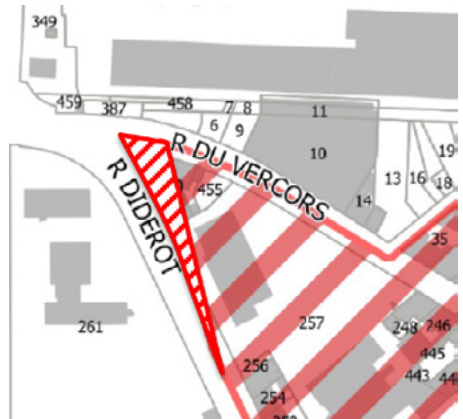
Sur le plan « E_Atlas des périmètres d'intensification urbaine », une incohérence est relevée dans le secteur Diderot-Vercors, au droit de la parcelle IM 260 (planche G13). En effet, la délimitation du périmètre existant n'inclut pas la totalité de la parcelle IM 260 et coupe le bâti situé à l'angle de la Rue Diderot et de la Rue du Vercors. Ce point de modification a pour objet de rectifier le tracé du périmètre d'intensification urbaine au droit de la parcelle IM 260.

EXTRAITS DU PLAN E_ATLAS DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHE G13) :

Avant



Après



Plan provisoire
Modification de la délimitation du périmètre d'intensification urbaine F6

Actualisation du plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » suite à l'inscription au titre des monuments historiques de l'ancien hôtel Lesdiguières et du Jardin de Ville (GRE- 13)

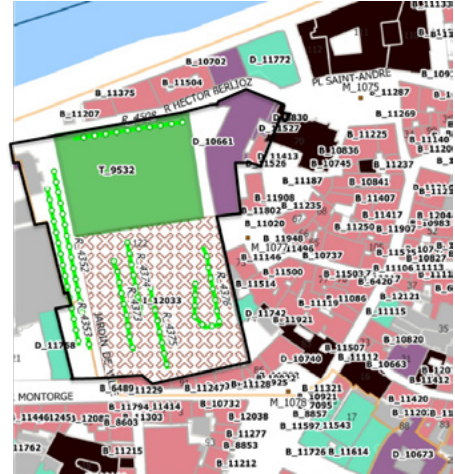
Lors de la mise à jour n°3 du PLUI, l'arrêté préfectoral n°21-538 du 23 décembre 2021 portant inscription au titre des Monuments Historiques de l'ancien hôtel Lesdiguières et du Jardin de Ville a été versé aux annexes. Il convient dans cette modification n°2 du PLUI de reporter sur le plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique », cette nouvelle protection au titre des Monuments Historiques.

EXTRAITS DU PLAN F2_PLAN DU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (VOLUME 2 – PLANCHE J6) :

Avant



Après



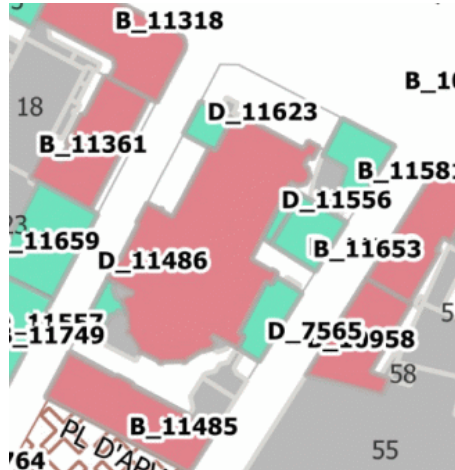
Plan provisoire
Actualisation du plan F2 avec report de la protection au titre des Monuments Historiques de l'ancien hôtel Lesdiguières et du Jardin de Ville

Ajout d'un Monument Historique suite à l'arrêté préfectoral portant inscription au titre des Monuments Historiques de la Basilique Saint Joseph (GRE- 14)

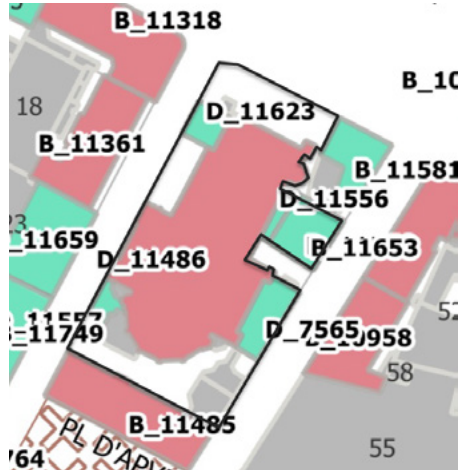
Lors de la mise à jour n°4 du PLUI, l'arrêté préfectoral n°22-306 du 06 octobre 2022 portant inscription au titre des Monuments Historiques de la basilique Saint-Joseph à Grenoble a été versé aux annexes. Il convient dans cette modification n°2 du PLUI de reporter sur le plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique », cette nouvelle protection au titre des Monuments Historiques.

EXTRAITS DU PLAN F2_PLAN DU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (VOLUME 2 – PLANCHE J6) :

Avant



Après



Plan provisoire
Actualisation du plan F2 avec report de la protection au titre des Monuments Historiques de la Basilique Saint Joseph

Ajout de protections du patrimoine paysager (arbres, parcs et jardins) à l'inventaire du patrimoine bâti, écologique et paysager (GRE- 15)

Un inventaire fin du patrimoine végétal a été réalisé par les services de la Ville de Grenoble en concertation avec les habitants dans le courant de l'année 2022. A l'issue de ce travail, la Ville propose l'instauration de nouvelles mesures de protection du patrimoine végétal. Ces mesures, de niveau 1, concernent des arbres isolés, des arbres d'alignement et des surfaces de bois, bosquets, jardins et parcs d'accompagnement.

Conformément à l'objectif du PADD de « préserver et de mettre en valeur les patrimoines », le PLUi identifie des éléments remarquables du patrimoine paysager et écologique à préserver et mettre en valeur. Le territoire de Grenoble est doté de nombreux éléments végétaux intéressants qui participent de l'identité de la Ville et contribuent à sa composition urbaine ainsi qu'à son fonctionnement écologique. La Métropole et la Ville cherchent à les mettre en valeur au travers des règles du PLUi. Un premier inventaire a été intégré au moment de l'élaboration du PLUi, puis complété lors de la modification n°1. Cette procédure de modification n°2 est l'occasion de poursuivre dans cette dynamique et de compléter encore les inventaires végétaux.

La méthodologie de recensement est une démarche concertée avec les habitants par le biais des unions de quartiers et d'un questionnaire mis en ligne sur le site de la Ville pour soumettre des arbres à protéger. Cette concertation permet aussi de sensibiliser les habitants à la problématique de la protection de la biodiversité et aux enjeux paysagers dans leur quartier, et contribue à créer un premier réseau citoyen sur la question du végétal en ville.

Les « sujets » à protéger (arbres isolés, arbres d'alignement et espaces végétalisés) issus du recensement du patrimoine font tous l'objet d'une protection de niveau 1 au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et entrent dans le champ d'application du règlement écrit T1_3_Règlement du patrimoine.

Ajout de protections sur le patrimoine bâti à l'inventaire du patrimoine bâti, paysager et écologique (GRE- 16)

La Ville de Grenoble a souhaité, à partir d'un recensement de terrain effectué en interne préalablement à l'élaboration du PLUi, élargir le nombre de bâtiments protégés au titre du PLUi. L'analyse de ce recensement s'est effectuée selon les 4 critères de protection identifiés dans le PLUi : l'architecture bâtie, la situation, l'histoire, et l'appartenance à un ensemble remarquable.

Le présent point de modification porte donc sur l'intégration de ces nouveaux éléments protégés à l'inventaire du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Au total, sont ajoutés 39 éléments au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, selon la répartition ci-après :

- bâti agricole : 1
- bâti domestique : 12
- demeures bourgeoises : 3
- bâti repère : 19
- cités ouvrières et quartiers de villas : 2
- ensembles modernes : 3.

Parmi ces éléments, 7 ensembles homogènes sont recensés.

Création d'un emplacement réservé dans le secteur Bouchayer-Viallet pour la création d'un parc public (GRE-17)

Le secteur de Bouchayer-Viallet fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain formalisée par une procédure de ZAC en cours de réalisation.

Afin de traduire les orientations inscrites dans la fiche de lot G3 de la ZAC de Bouchayer-Viallet, notamment en matière de création d'espaces publics et de parcs urbains, il convient d'inscrire de le PLUi les outils réglementaires nécessaires à la réalisation du programme. Ce point de modification du PLUi consiste en la création d'un emplacement réservé de 101m² sur les parcelles IN 136 et IN 139 situées dans le secteur Bouchayer-Viallet, dans l'objectif de créer un parc public.

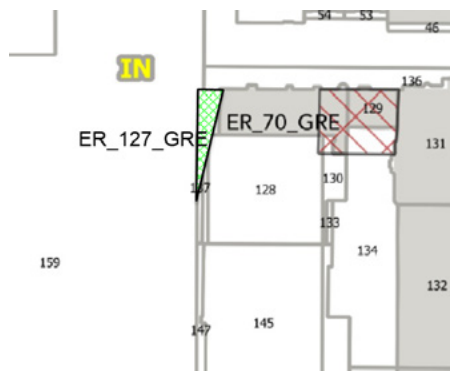
L'emplacement réservé n°ER_127_GRE, de type 05-04 réservé aux espaces verts et continuités écologiques, est donc prévu sur une emprise de 101 m², à vocation de création d'un parc public entre les rues Léon Sestier et Gustave Eiffel, au bénéfice de la SAGES, aménageur de l'opération.

EXTRAITS DU PLAN J_ ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 1 - PLANCHE M26) :

Avant



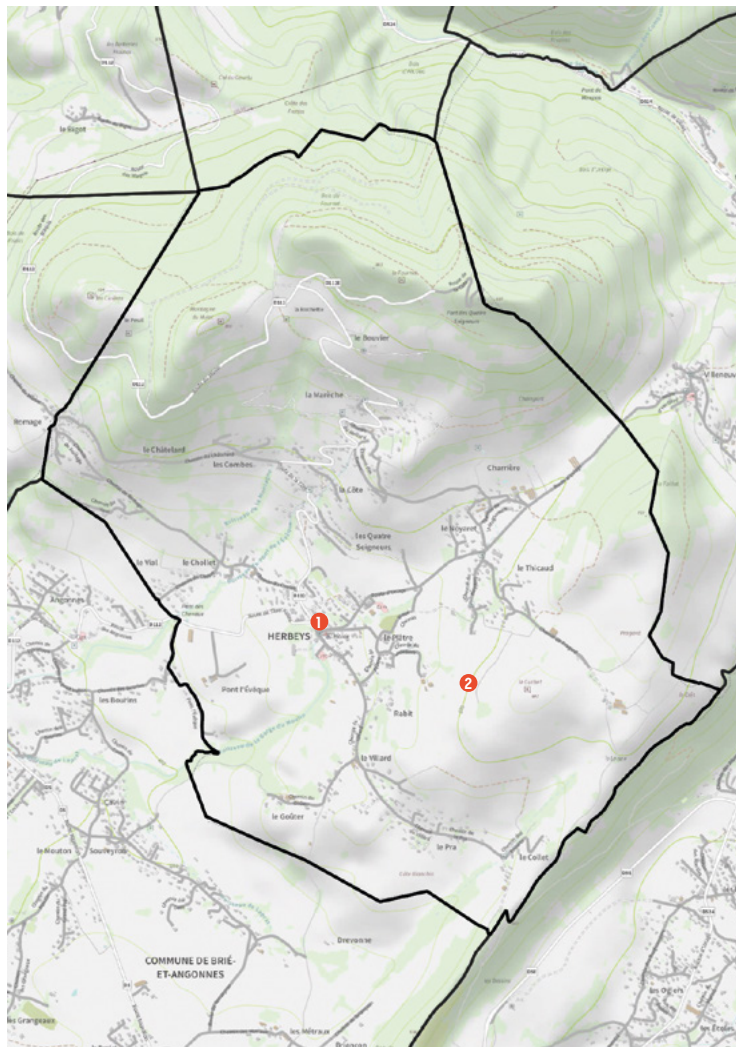
Après



Plan provisoire
Inscription de l'ER_127_GRE

Herbeys

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune

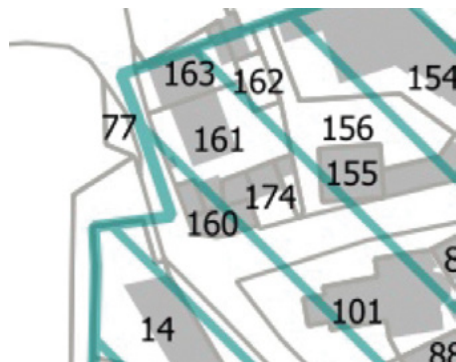


Création d'un linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur la parcelle AS 159 (HRB-1)

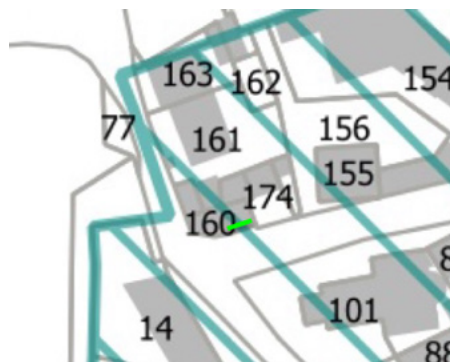
Le centre village, unique centralité d'Herbeys, présente une dynamique de pôle multifonctionnel à rayonnement local, organisé entre plusieurs équipements publics (mairie, école, église) et commerces. La commune souhaite renforcer cette dynamique par la création d'un linéaire de mixité fonctionnelle sur la parcelle AS 159, située au cœur de ce pôle multifonctionnel afin de protéger les locaux à vocation professionnelle d'un changement de destination vers l'habitat, tout en permettant l'installation d'un panel de services ou d'activités étendu.

EXTRAITS DU PLAN CI_ATLAS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE K17) :

Avant



Après



Plan provisoire
Inscription d'un linéaire L3

Correction d'une erreur matérielle sur la liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti paysager et écologique (HRB-2)

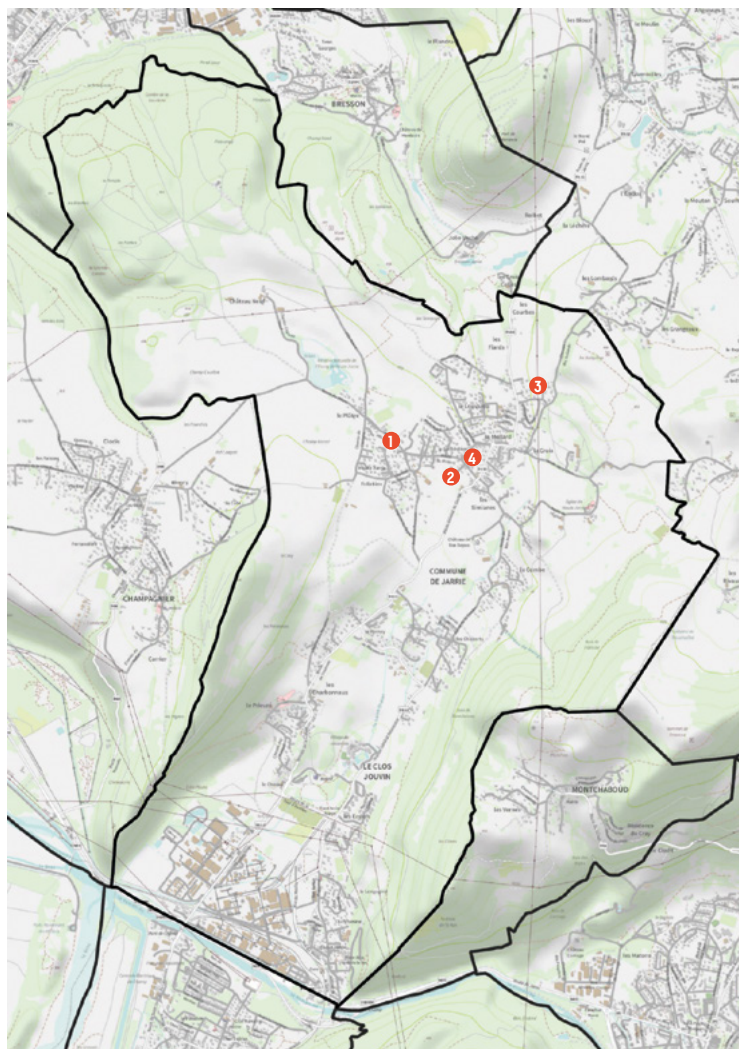
Cette modification consiste à supprimer la protection patrimoniale Q_784 sur la liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine.

Lors de la modification n°1 du PLUI, plusieurs ajouts et corrections de protections du patrimoine végétal ont été mis en œuvre sur la commune d'Herbeys.

L'une d'entre elles consistait à remplacer la protection sur un arbre isolé « Châtaigner en bas du Cuchet » (protection Q_784) par une protection plus large d'alignement. Cette correction a été faite : la protection Q_784 a été supprimée sur le plan F2 et remplacée par la protection R_4570. Mais la suppression de cet objet n'a pas été faite en conséquence dans la liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Jarrie

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



Création d'une OAP sur le site du Plâtre (parcelle AK 14) en remplacement du PAPA7 (JAR-1)

Pour accompagner la densification qualitative du hameau de Haute-Jarrie, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA 7) a été instauré sur la parcelle AK 14, route du Plâtre lors de l'élaboration du PLUi. Cette servitude permet d'interdire, pour une durée maximale de cinq ans, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement. L'objectif principal poursuivi est celui de permettre l'élaboration d'un projet d'ensemble négocié entre la commune, les propriétaires et d'éventuels porteurs de projet. Depuis l'approbation du PLUi, un projet a émergé sur la parcelle AK 14 et la commune souhaite voir ce PAPA 7 remplacé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont l'objet est de définir les conditions de réalisation de l'opération immobilière.

L'objet de la présente modification consiste à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la parcelle AK 14 en remplacement du PAPA 7, qui sera en conséquence supprimé du document d'urbanisme.

EXTRAITS DU PLAN GI_ATLAS DES OAP ET DES SECTEURS DE PROJET (PLANCHES I19 ET I20) :

Avant



Après



Plan provisoire
Inscription du périmètre de l'OAP

EXTRAIT DU LIVRET DES OAP SECTORIELLES – VOLUME 2 : COMMUNES DE LE GUA À PONT DE CLAIX
- OAP « LA ROUTE DU PLÂTRE » :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Soigner l'intégration paysagère et écologique
- Intégrer les constructions en s'appuyant sur la topographie du site et ses qualités paysagères
- Favoriser les principes bioclimatiques
- Organiser une desserte apaisée
- Assurer la continuité des modes actifs

Schéma d'aménagement





ELÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

Ce secteur classé en zone urbanisable UD2 est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

L'OAP prévoit des orientations visant à valoriser et conforter les espaces verts existants sur le site et à limiter l'emprise au sol des constructions. Par ailleurs des orientations prennent en compte l'écoulement naturel des eaux et limitent l'imperméabilisation du sol ce qui diminue le phénomène de ruissellement urbain.

La qualité paysagère, le maintien des percées visuelles et la cohérence globale du site sont des axes également pris en compte dans l'OAP. Par ailleurs, l'OAP favorisant les continums de mobilité douce a une incidence positive pour le volet population. Il en est de même pour la sobriété énergétique, grâce à l'orientation des constructions notamment.

A ce stade, cette modification a donc un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

Inscription d'un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) sur lot n°3 du lotissement Le Clos du Mollard (JAR-2)

Le lotissement autorisé Le Clos du Mollard prévoit la création de 11 lots à bâtir. L'objet de ce point de modification est d'inscrire un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) dans le périmètre du lotissement, sur le lot n°3 du Clos du Mollard.

Extrait du **Règlement écrit - Tome 6_2 Liste des emplacements réservés de mixité sociale** ; mention ajoutée :

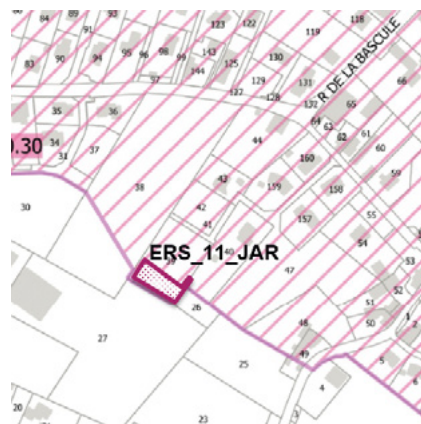
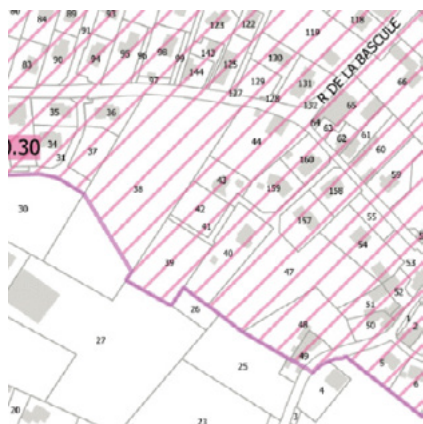
ERS_11_JAR	Programme comportant au moins 4 logements sociaux et au moins 280 m ² de surface de plancher, dont 100% dédiés au logement social ; 820 m ² .
-------------------	---

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE I20) :

Avant

Après

Plan provisoire



Inscription ERS_11_JAR

Inscription d'un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) sur lot n°4 du lotissement Les Prairies de Blanchetière (JAR-3)

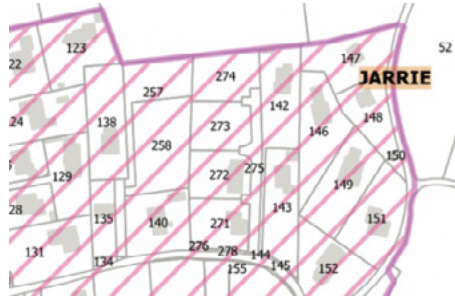
Le lotissement autorisé Les Prairies de Blanchetière prévoit la création de 4 lots à bâtir. L'objet de ce point de modification est d'inscrire un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) dans le périmètre du lotissement, sur le lot n°4 des Prairies de Blanchetière.

Extrait du **Règlement écrit - Tome 6_2 Liste des emplacements réservés de mixité sociale** ;
mention ajoutée :

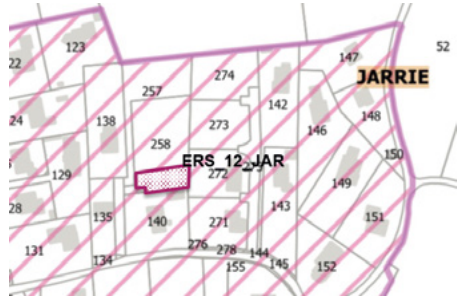
ERS_12_JAR	Programme comportant au moins 2 logements sociaux et au moins 140 m ² de surface de plancher, dont 100% dédiés au logement social ; 458 m ² .
-------------------	---

EXTRAITS DU PLAN C2_ATLAS DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE J19) :

Avant



Après



Plan provisoire
Inscription ERS_12_JAR

Inscription d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle AL65 (Haute-Jarrie), pour la réalisation d'un équipement public communal (JAR-4)

La commune de Jarrie possède un équipement communal, l'espace Royer, dédié à l'accueil de la petite enfance et situé sur la parcelle cadastrée AL 66, route de la Bascule dans le hameau de Haute-Jarrie. L'objet du présent point de modification est l'inscription d'un emplacement réservé (ER) au droit d'une partie de la parcelle AL 65, limitrophe de l'équipement existant, pour la réalisation d'une extension de ce pôle d'équipement communal.

L'emprise prévue pour cet emplacement réservé est de 1150 m² ; cet ER est inscrit au bénéfice de la commune de Jarrie et se situe chemin de la Bascule.

S'agissant d'un emplacement réservé à destination d'une installation d'intérêt général, il est de type 05-03 et figuré sur le plan par des hachures jaunes.

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 2 - PLANCHE R39) :

Avant



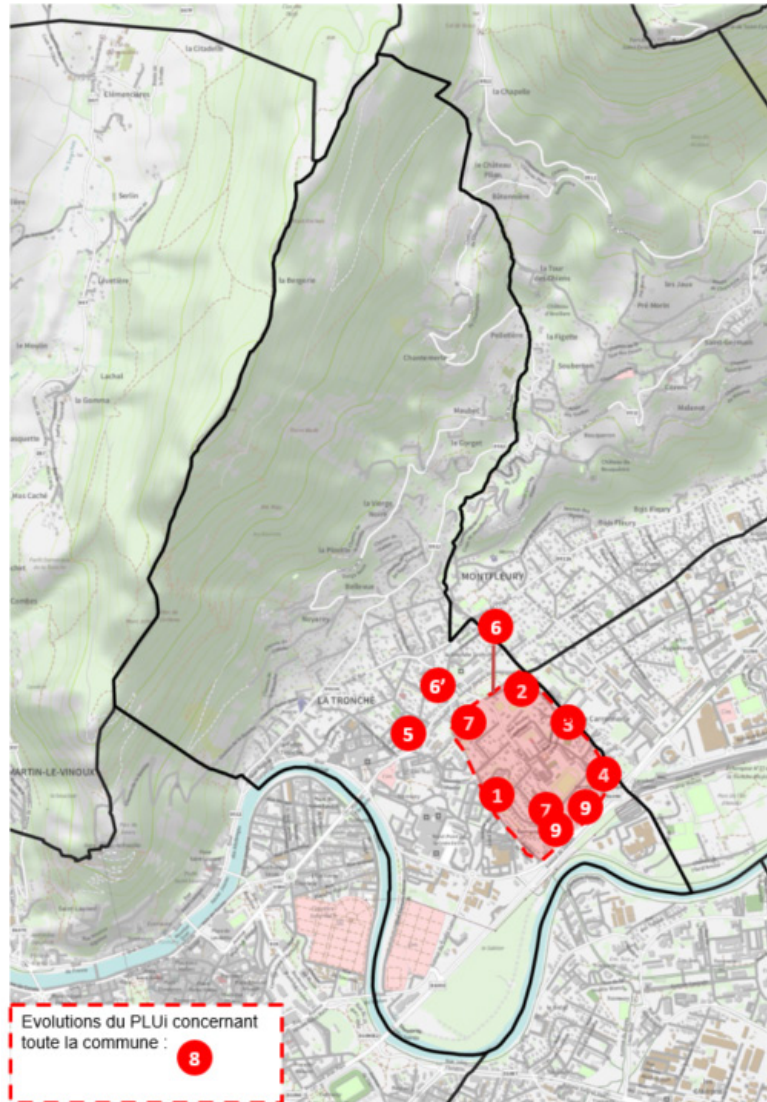
Après



Plan provisoire
Inscription ER_20_JAR

La Tronche

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE PROJET « VERCORS »

Création d'une OAP sectorielle avec changement de zonage, modifications des plans graphiques permettant de réglementer l'implantation des bâtis, les minimums de pleine terre et de surfaces végétalisées et les hauteurs (LTR-1)

Le secteur concerné est situé à l'angle du chemin des Grenouilles et de la rue du Vercors sur la commune de La Tronche.

Le zonage est modifié sur les parcelles cadastrées AK89, 90, 91, 94, 954, 284 et 371, au profit d'un zonage « UC3 » au lieu de « UD1 ». La principale règle modifiée est la règle de hauteur maximale en « UC3 » qui permet d'atteindre 14 mètres en R+3, au lieu de 13 mètres en R+2+attique en zone « UD1 ».

En complément, le plan des formes urbaines des hauteurs est mobilisé sur ce tènement afin de proposer des règles de hauteurs différenciées en épannelage progressif allant de 14 mètres à 20 mètres. La hauteur la plus haute autorisée étant située à l'angle de la rue du Vercors et du chemin des Grenouilles.

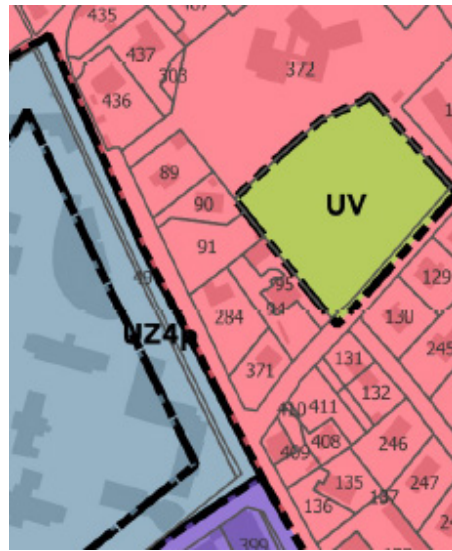
Le plan des formes urbaines des implantations et emprises est mobilisé pour deux sujets :

- Les règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées sont augmentées : 40% minimum de pleine terre est demandé, et 50% de surfaces végétalisées.
- Une ligne d'implantation continue du bâti est imposée en limite Est le long du parc du Vercors.

En cohérence avec ce changement de zonage et ces règles graphiques, une OAP sectorielle est créée afin d'encadrer les futures constructions possibles sur le tènement. Des orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir des conditions d'aménagement pour le site, occupé actuellement par des maisons individuelles. Les principales orientations se traduisent à travers un schéma.

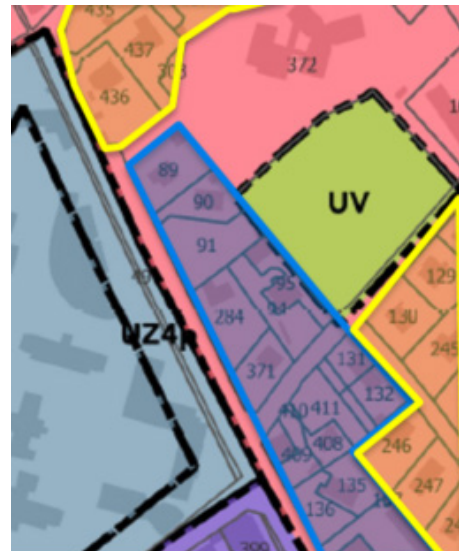
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F3):

Avant



UD1 : Pavillonnaire en mutation
 UZ4 : Site nord du CHU
 UV : Parc urbain

Après



En bleu : zone reclassée en UC3
 En jaune : zone reclassée en UD3

EXTRAITS DU PLAN DI DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE I12) :

Avant



Après



En bleu : ligne d'implantation
 En vert : règle de pleine terre et de surfaces végétalisées 40% PT ; 50% SV

EXTRAITS DU PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE I12) :

Avant



Après



En noir : hauteur maximale de 14 m
En orange : hauteur maximale de 17 m
En bleu : hauteur maximale de 20 m

EXTRAITS DU PLAN G1 DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE I12) :

Avant



Après



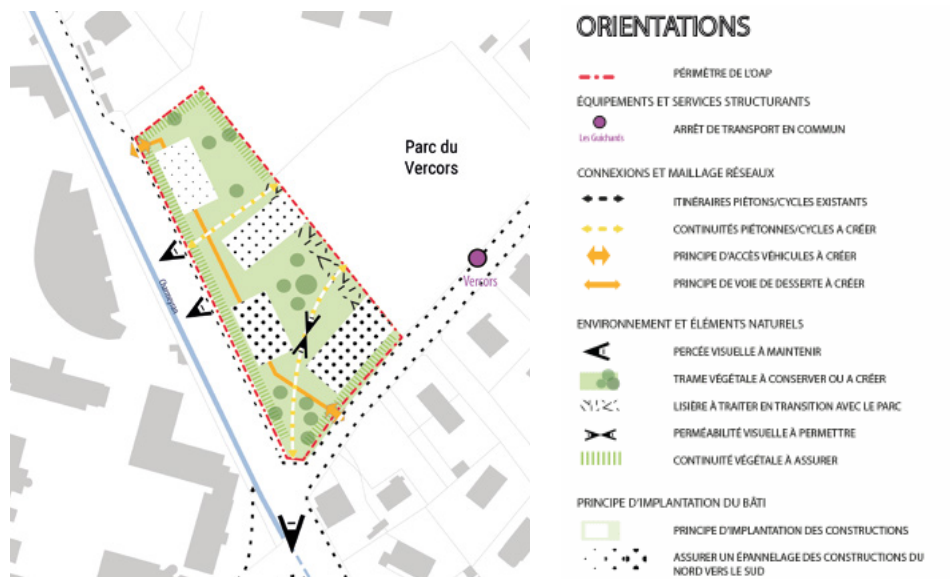
En bleu : création d'une OAP sectorielle

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE « VERCORS » :

Orientations d'aménagement et de programmation

- Assurer un renouvellement urbain intégré par le bâti
- Assurer un renouvellement urbain intégré par la végétation
- Aménager une desserte du site intégrée au quartier
- Améliorer le maillage modes actifs du site

Schéma d'aménagement



Création d'une servitude de localisation (LTR-1)

Une servitude de localisation est ajoutée pour la création d'un cheminement piéton traversant le site depuis le parc du Vercors jusqu'au chemin des Grenouilles. Le bénéficiaire de cette servitude de localisation est Grenoble-Alpes-Métropole pour une largeur de 4 mètres de large.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE N°Q23)

Avant



Après



En bleu : servitude de localisation



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « VERCORS » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UDI et est reclassé en zone UC3 dans le cadre de la présente procédure. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions règlementaires impliquent une insertion paysagère du secteur cohérente au bâti existant et veille à maintenir les percées visuelles. Les dispositions règlementaires visent à préserver les continuités végétales, et à favoriser les mobilités douces. La pleine terre minimale demandée est augmentée à hauteur de 40% de l'unité foncière, ce qui aura un impact positif sur l'infiltration des eaux.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « HÉBERT-CARRONNERIE »

Changement de zonage et de règles de hauteur (LTR-2)

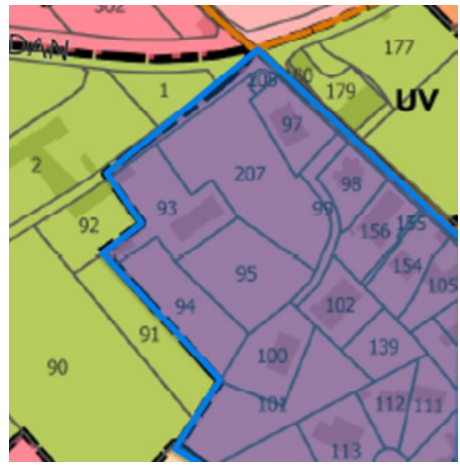
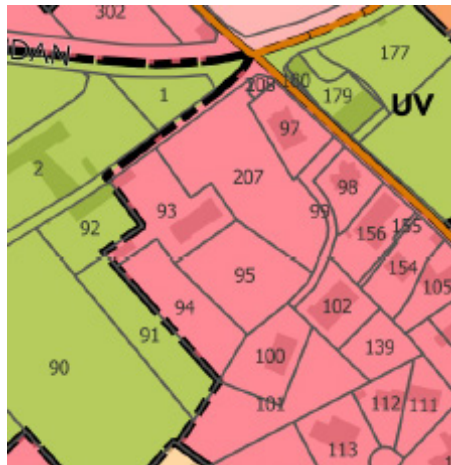
Actuellement classé en zone « UDI », le secteur « Hébert-Carronnerie » est reclassé en zone « UD3 ».

Sur ce secteur à l'angle du chemin Hébert et de la rue de la Carronnerie, en complément du changement de zonage, dont l'impact le plus important est l'augmentation de la règle de pleine terre à 60% minimum (au lieu de 30% en « UDI »), le plan des formes urbaines est mobilisé sur les parcelles AI 207, AI 208 et AI95 pour partie afin de réglementer la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres.

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE A (PLANCHE N°F3)

Avant

Après



-  UV : Parc urbain
-  UD1 : Pavillonnaire en mutation

En bleu : reclassement en zone UD3

EXTRAITS DU PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE III) :

Avant



Après



En bleu : hauteur maximale de 11m

Ajout d'une servitude de localisation pour la création d'un cheminement piéton (LTR-2)

Une servitude de localisation est ajoutée pour la création d'un cheminement piéton reliant le chemin de la Carronnerie jusqu'à la rue Doyen Gosse. Le bénéficiaire de cette servitude de localisation est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DU PLAN J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE N°R22)

Avant



Après



En bleu : servitude de localisation

Création d'un emplacement réservé de mixité sociale (LTR-2)

Un emplacement réservé de mixité sociale est inscrit sur le périmètre des parcelles cadastrées AI 91, 92, 93, 94, 95, 207 sur le secteur « Hébert-Carronnerie » pour le programme de logements minimum suivant : Programme d'au moins 30 logements et 2500m² de surface de plancher, comportant au moins 30% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% au maximum de PLS et/ou de logements en accession sociale via le BRS.

EXTRAIT DE L'ATLAS C2 DE MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE N°III)

Avant



Après



En bleu : création d'un ERS

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « SOUS L'ÉCOLE » RUE DE LA CARRONNERIE

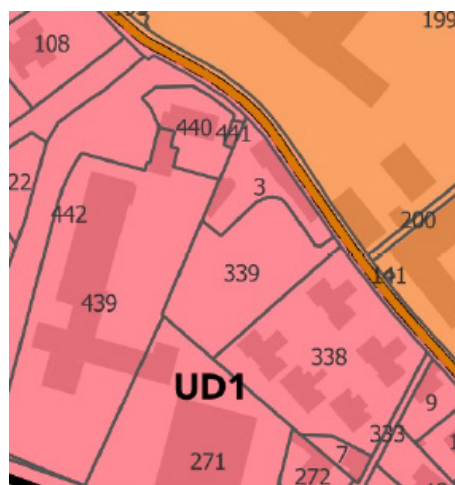
Changement de zonage, des règles minimales de pleine terre et des règles de hauteur (LTR-3)

Le zonage du secteur « sous l'école » rue de Carronnerie est modifié de « UD1 » en zone « UD3 ».

En complément du changement de zonage, la règle de pleine terre minimale est modifiée pour un minimum de 55% sur le plan des formes urbaines D1 et la règle de hauteur maximale de 11 mètres est inscrite sur le plan des formes urbaines D2.

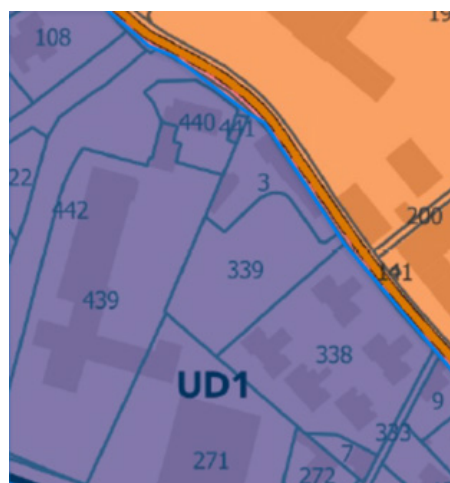
EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE A (PLANCHE N°F3)

Avant



■ UD1 : Pavillonnaire en mutation
 ■ UC1 : Habitat collectif en R+5

Après



En bleu : reclassement en zone UD3

EXTRAITS DU PLAN D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE III) :

Avant



Après



En bleu : règle minimale de pleine terre de 55%

EXTRAITS DU PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE III) :

Avant



Après



En bleu : hauteur maximale de 11m

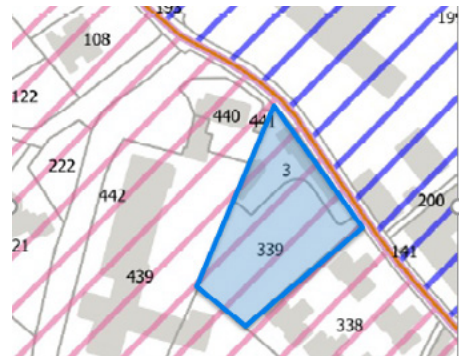
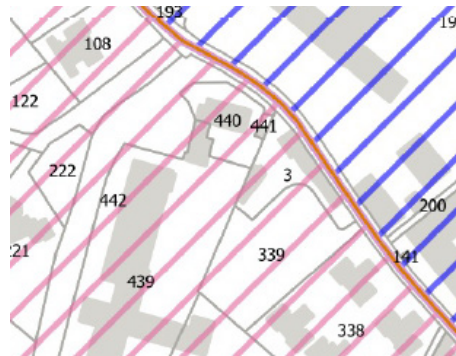
Création d'un emplacement réservé de mixité sociale (LTR-3)

Un emplacement réservé de mixité sociale est inscrit sur le périmètre « Sous l'école » des parcelles cadastrées AK3 et AK339 situées rue de la Carronnerie pour le programme de logements minimum suivant : Programme comportant au moins 28 logements et 1950m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et/ou de logements en accession sociale via le BRS.

EXTRAIT DE L'ATLAS C2 DE MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE N°III)

Avant

Après



En bleu : création d'un ERS

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « LOUIS PECKET – BLAISE PASCAL – CARRONNERIE »

Changement de zonage et des règles de hauteur (LTR-4)

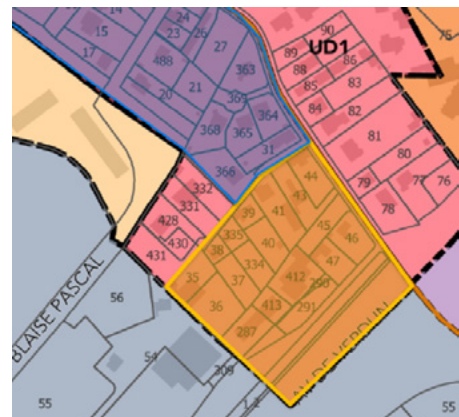
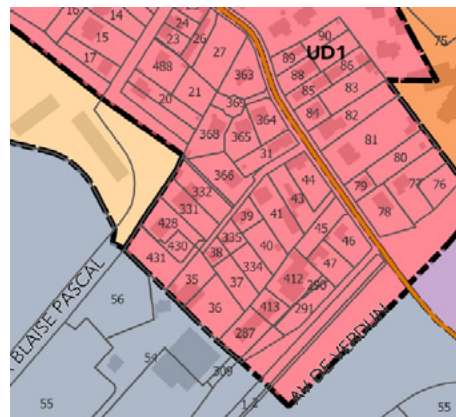
Le secteur « Louis Pecket – Blaise Pascal – Carronnerie », occupé essentiellement par des maisons individuelles, est reclassé en zone « UC2 » au lieu de « UD1 ».

En complément de ce changement de zonage, le plan des formes urbaines est mobilisé sur ce secteur afin de créer une zone intermédiaire avec une règle de hauteur maximale de 14 mètres. En effet, l'impact majeur du changement de zonage est la règle de hauteur maximale augmentée à 17 mètres, soit R+4, au lieu de 13 mètres en « UD1 ».

PLAN DE ZONAGE A (PLANCHE N°F3)

Avant

Après



En bleu : reclassement en UD3
En jaune : reclassement en UC2

EXTRAITS DU PLAN D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE III) :

Avant



Après



En bleu : hauteur maximale de 14m

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE PROJET CADRAN SOLAIRE

Inscription de hauteurs maximales et de lignes d'implantation en lieu et place du plan masse (LTR-5)

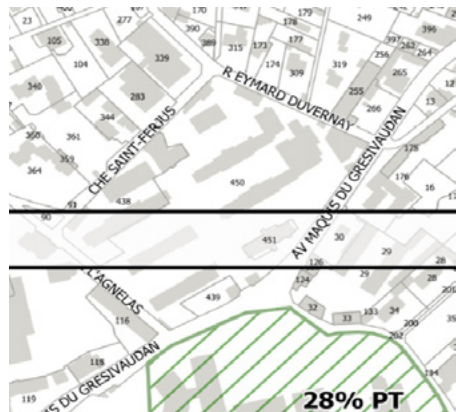
Le projet du Cadran solaire est une opération d'intérêt métropolitain située sur les parcelles cadastrées AR438, AR439 et AR440 à l'angle du chemin de l'Agnelas et de l'avenue des Maquis du Grésivaudan. Classé en zone « UCRU4 » lors de l'élaboration du PLUI, le projet du Cadran Solaire a été traduit dans le document d'urbanisme sous la forme d'un secteur de plan masse qui règlemente les emprises au sol et les hauteurs maximales. Ce plan masse est supprimé au profit de hauteurs maximales inscrits sur le Plan des Formes Urbaines D2 :

- 38 mètres pour le secteur situé côté des rue Eymard Duvernay et avenue du Maquis du Grésivaudan,
- 26 mètres à l'angle du chemin de l'Agnelas et de l'avenue du Maquis du Grésivaudan,
- 23 mètres à l'angle du chemin de l'Agnelas et du chemin de Saint Ferjus,
- 20 mètres sur un secteur plus à l'est du chemin de Saint Ferjus (cf. extrait de plan ci-après).

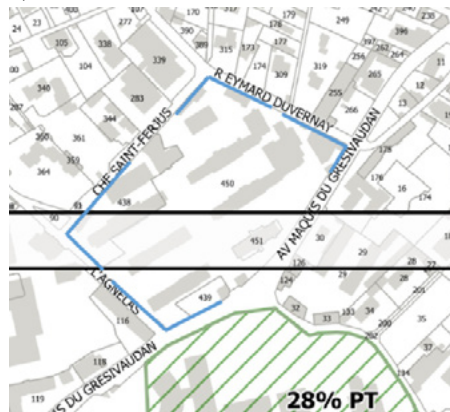
En complément des hauteurs maximales, quatre lignes d'implantation continues sont inscrites sur le Plan des Formes Urbaines D1, impliquant que les corps principaux des nouvelles constructions devront être implantés sur ces lignes.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DU PLAN DES FORMES URBAINES (PLANCHES III ET II2) :

Avant



Après



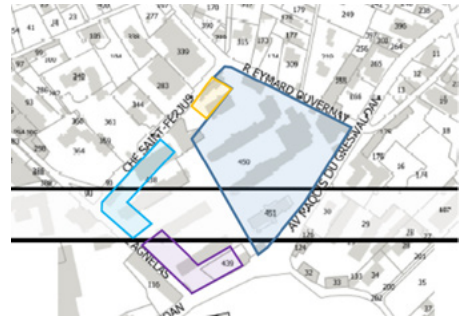
Lignes continues bleues : lignes d'implantation

EXTRAITS DE L'ATLAS D2 DU PLAN DES FORMES URBAINES (PLANCHES I11 ET I12) :

Avant



Après



Hauteurs maximales : En bleu foncé : 38m ; En violet : 26m ; En bleu clair : 23m ; En orange : 20m

Modification de l'OAP78 (LTR-5)

Lors de l'élaboration du PLUI, le projet du Cadran Solaire a été traduit dans le document d'urbanisme par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, elle est modifiée sur les points suivants :

- Les orientations écrites sont précisées indiquant que l'ensemble des bâtiments doivent s'implanter en alignement au cœur de l'îlot permettant de maintenir une harmonie dans la composition urbaine du projet.
- Elle sont également complétées par l'orientation impliquant que les bâtiments à rez-de-chaussée doivent s'aligner contre le mur d'enceinte existant maintenu. Une coupe de principe est ajoutée afin d'illustrer ce propos.
- Seul le mur d'enceinte et les guérites font l'objet d'une identification graphique sur le schéma d'aménagement de l'OAP en tant que « bâti existant à valoriser ». Les orientations écrites sont mises en cohérence avec cette modification.
- Les éléments de contexte et l'analyse de site sont complétés au regard des continuités écologiques et des risques.

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°78 :

Avant



Après



- ORGANISER LE PROJET PAR LE RECYCLAGE DE L'EXISTANT**
- MUR OU MURET À VALORISER
 - BÂTI EXISTANT À VALORISER
 - SOCLES DES BÂTIMENTS EXISTANTS À VALORISER
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR ESPACE PAYSAGER

- QUALIFIER LES AMBIANCES PAYSAGÈRES**
- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À VALORISER
 - ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOUQUET À CONSERVER
 - ESPACE PAYSAGER À CRÉER
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
 - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

- ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES**
- ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
 - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
 - ESPACE DE RENCONTRE À CRÉER
- INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DE RUISSELLEMENT**
- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
 - PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À PRIVILEGIER



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « CADRAN SOLAIRE » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UCRU4.

Les ajustements et précisions apportées à l'OAP existante et la mise en place de dispositions réglementaires (hauteurs et emprises) aux plans des formes urbaines en lieu et place du plan masse, permettent l'encadrement réglementaire plus opérationnel du secteur.

Ces modifications n'ont pas d'impact dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Modification du zonage sur les secteurs sud de la commune de La Tronche (LTR-6)

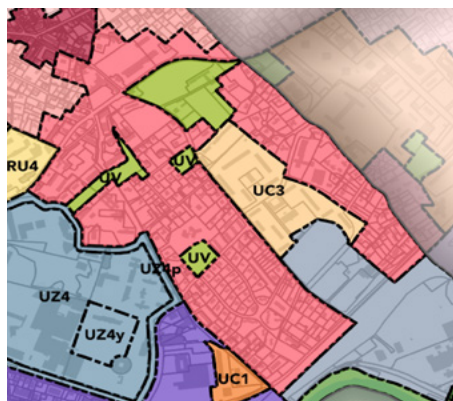
Les secteurs classés en zone « UD1 » au sud de l'avenue des Maquis du Grésivaudan sont reclassés en grande partie en zones « UC2 », « UC3 », et « UD3 ». Certaines zones sont maintenues en zone « UD1 », notamment le long de la rue Doyen Gosse ou à l'ouest du secteur du Musée Hébert.

Ces modifications permettent d'avoir une différenciation d'évolutions et de formes urbaines sur les secteurs sud de la commune (cf. extrait de plan ci-après) avec :

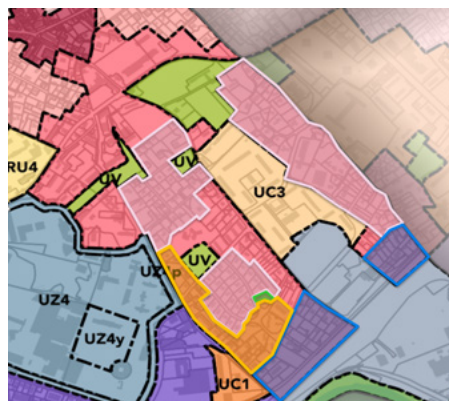
- La mutation à long terme du secteur situé le long de l'avenue de Verdun reclassé en zone « UC2 »
- Des évolutions des parcelles situées le long de l'avenue de l'Obiou depuis le chemin des Rivoires et du secteur situé autour des rues du Taillefer et Maurice Thivaud en les reclassant en zone « UC3 »
- La préservation de 3 quartiers pavillonnaires en zone « UD3 » : les secteurs situés le long du chemin de la Carronnerie, le quartier organisé autour de la rue Georges Ferrieux et l'avenue des Cèdres et le quartier organisé autour des rues de l'Oisans et de Chamrousse.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F3) :

Avant



Après



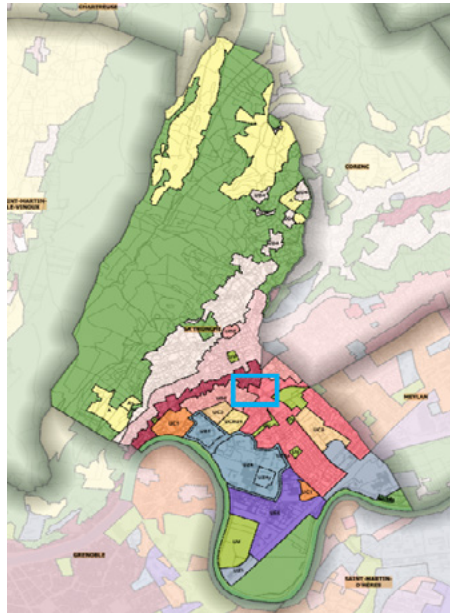
En bleu : reclassement en UC2 ;
 En orange : reclassement en UC3 ;
 En rose : reclassement en UD3

Modification du livret communal de La Tronche (LTR-6')

Le classement en zone « UD1 » des parcelles cadastrées AH 212, 214, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 306, 402, 403, 404 et 405 sur la commune de La Tronche a été jugé en incohérence avec le rapport de présentation, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation par le Tribunal Administratif de Grenoble N°2006198 rendu public par mise à disposition au greffe le 16 juin 2022.

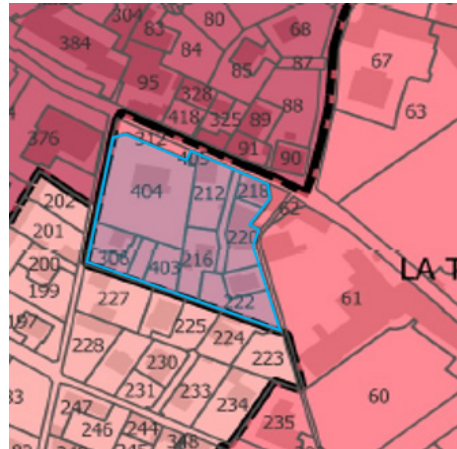
Au regard de cette incohérence, il est décidé de maintenir ce classement en zone « UD1 », et le livret communal est modifié en ce sens.

Situation des parcelles concernées – plan de zonage A



Rectangle bleu : zoom

Zoom sur le secteur concerné



En bleu : secteur concerné par le jugement

Création de zones « UV » sur le parc du Mont Rachais et sur le square rue de l'Oisans (LTR-6)

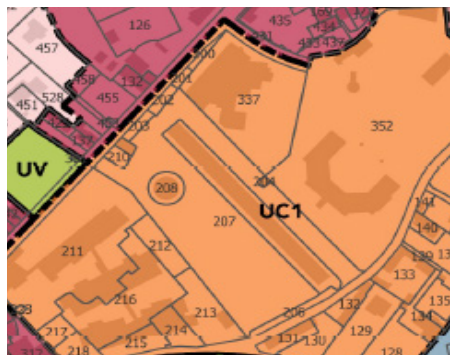
Présentation de la modification :

Le parc situé autour de l'immeuble du Mont Rachais classé en zone « UC1 » est reclassé en zone « UV », zone dédiée aux parcs et jardins urbains.

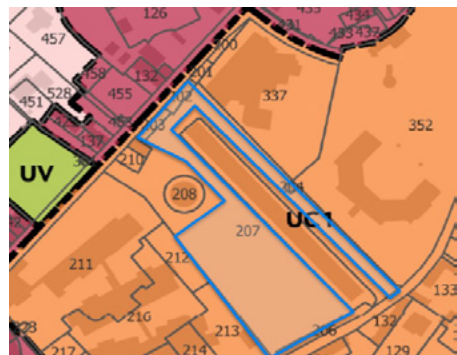
Dans le même objectif de préservation, le square rue de l'Oisans est reclassé en zone « UV ».

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES E3 ET F3) :

Avant



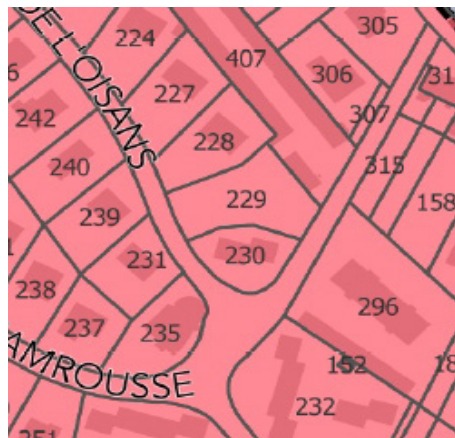
Après



- UV : Parc urbain
- UC1 : Habitat collectif en R+5
- UA2 : Centres bourgs et villages

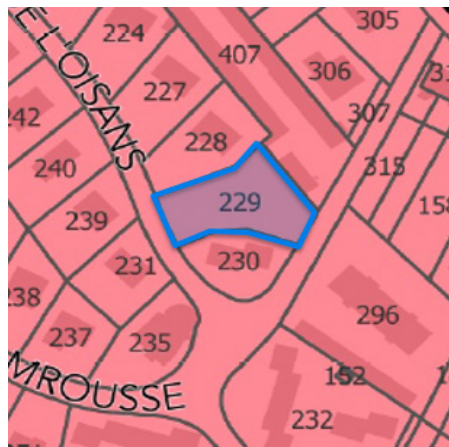
En bleu : reclassement en zone UV

Avant



UD1 : Pavillonnaire en mutation

Après



En bleu : reclassement en zone UV

Modification des taux et des modalités d'application des secteurs de mixité sociale (LTR-7)

En cohérence avec les modifications de zonage sur la commune, les secteurs de mixité sociale (SMS) sont modifiés dans leur taux et leurs modalités d'application. Les taux sont augmentés sur une grande partie de la commune (cf. plan ci-après ; hors secteur ouest de la Grande Rue) et une part de PLS et/ou d'accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) peut compter pour atteindre le taux minimum imposé par la règle du SMS.

Le périmètre du secteur de mixité sociale concernant la zone reclassée « UC2 » ainsi qu'une partie de la zone « UC3 » jusqu'à la limite de l'avenue du Vercors fait l'objet de la modification suivante, il devient : « S3.50.40.40.10 ».

Le secteur de mixité sociale « S3.50.40.40.10 » règlemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 50% de logement social (PLUS, PLAI, PLS, et accession sociale via le BRS) comportant au moins 40% de PLUS-PLAI. 40% des logements sociaux du programme doivent être des PLAI et 10% au maximum de l'opération pourra être du PLS et/ou de l'accession sociale via le BRS.

Le secteur de mixité sociale situé au nord de la rue du Pont Prouiller et de la Grande Rue mais en-deçà de la Route de Chartreuse et sur les secteurs au sud de l'avenue des Maquis du Grésivaudan (cf. plan ci-après) fait l'objet de la modification suivante, il devient : « S3.45.35.40.5 ».

Le secteur de mixité sociale « S3.45.35.40.5 » règlemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 45% de logement social (PLUS, PLAI, PLS, et accession sociale via le BRS) comportant au moins 35% de PLUS-PLAI. 40% des logements sociaux du programme doivent être des PLAI et 5% au maximum de l'opération pourra être du PLS et/ou de l'accession sociale via le BRS.

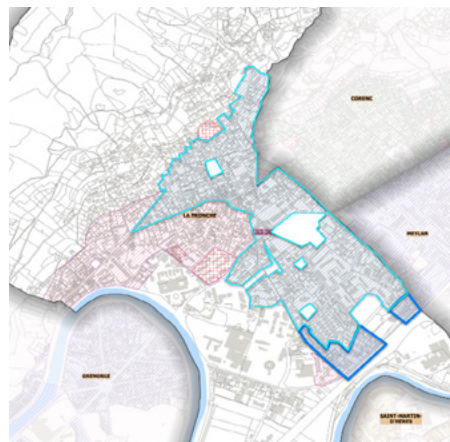
EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES H11, I11, I12) :

Avant



SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux  30
Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux (1)  ERS

Après



En bleu foncé : S3.50.40.40.10
En bleu clair : S3.45.35.40.5

Création d'Emplacements Réservés de mixité sociale (ERS) (LTR-7)

En complément des 2 emplacements réservés de mixité sociale présentés ci-avant sur les secteurs « Hébert-Carronnerie » et « Sous l'école » chemin de Carronnerie, 3 autres emplacements réservés de mixité sociale sont ajoutés sur le secteur du « Gymnase », « sous la Villa des Alpes », et dans le secteur « Bas Doyen Gosse ».

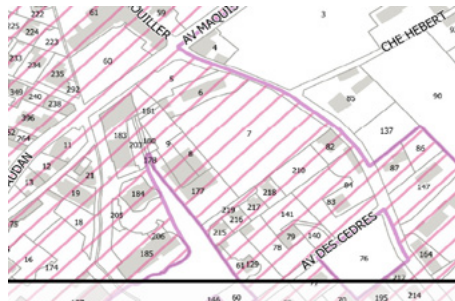
Ces emplacements réservés impliquent respectivement les programmes suivants :

- ERS « Gymnase » : Programme d'au moins 40 logements et 2800 m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou d'accèsion sociale via le BRS
- ERS « Sous la Villa des Alpes » : Programme d'au moins 38 logements et 2650 m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou d'accèsion sociale via le BRS
- ERS « Bas Doyen Gosse » : Programme d'au moins 29 logements et 2000 m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 10% de PLS et /ou d'accèsion sociale via le BRS

155

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE I11) :

Avant



SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux  30
Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux (1)  ERS

Après



En bleu : création d'un ERS en lieu et place du SMS

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES III) :

Avant

Après



SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux

30

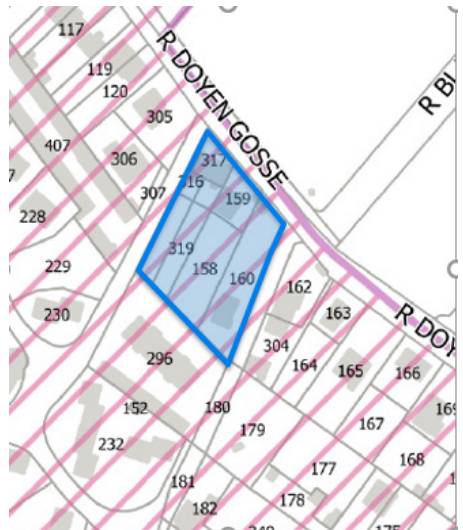
Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux⁽¹⁾

En bleu : création d'un ERS en lieu et place du SMS

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES II2) :

Avant

Après



SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux

30

Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux⁽¹⁾

En bleu : création d'un ERS en lieu et place du SMS

Ajouts de patrimoine végétal (LTR-8)

La commune de La Tronche a réalisé un inventaire de patrimoine végétal sur la commune et identifie au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique du PLUI quatre-vingt-deux arbres dont huit en espaces boisés classés (EBC), quatre alignements d'arbres et trois boisements et bosquets.

Création de 2 servitudes de localisation (LTR-9)

Sont ajoutés deux servitudes de localisation chacune respectivement pour la création de cheminements piétons :

- Le premier pour relier la rue Blaise Pascal au boulevard de la Chantourne (4 mètres de part et d'autre de la limite parcelle avec un rétrécissement au niveau des bâtiments existants)
- Le second pour relier la place du Charmeyran à l'avenue de l'Obiou (largeur de la parcelle AK417 puis 5 mètres de large)

Le bénéficiaire de ces deux servitudes de localisation est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE R23) :

Avant



Après



En bleu : création d'une servitude de localisation

Avant



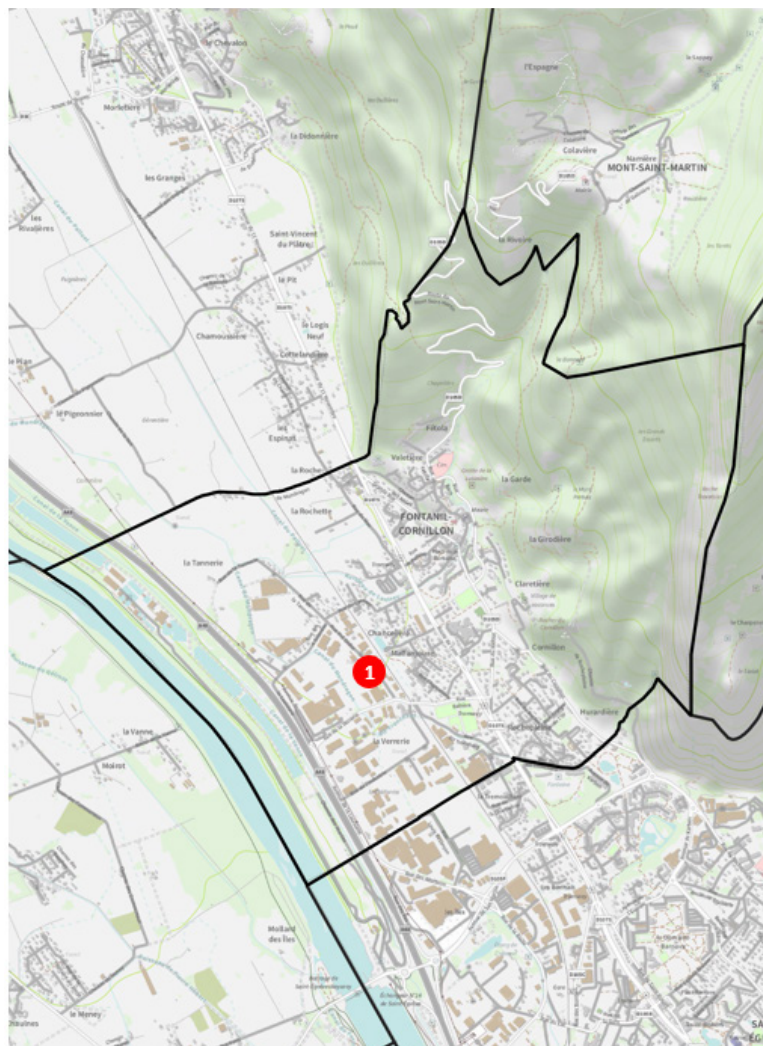
Après



En bleu : création d'une servitude de localisation

Le Fontanil-Cornillon

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



Suppression de l'emplacement réservé ER_1_FTC destiné à la création d'une aire de stationnement publique rue Pré Didier (FTC-1)

Cette évolution du PLUi concerne la parcelle cadastrée AK 9 située rue Pré Didier. Elle consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_1_FTC instauré au profit de la commune du Fontanil-Cornillon et destiné à la création d'une aire de stationnement publique. En effet, la commune ne souhaite pas poursuivre ce projet compte tenu de la fermeture prochaine des deux courts de tennis présents sur cette même parcelle.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI, (PLANCHE I14) :

avant

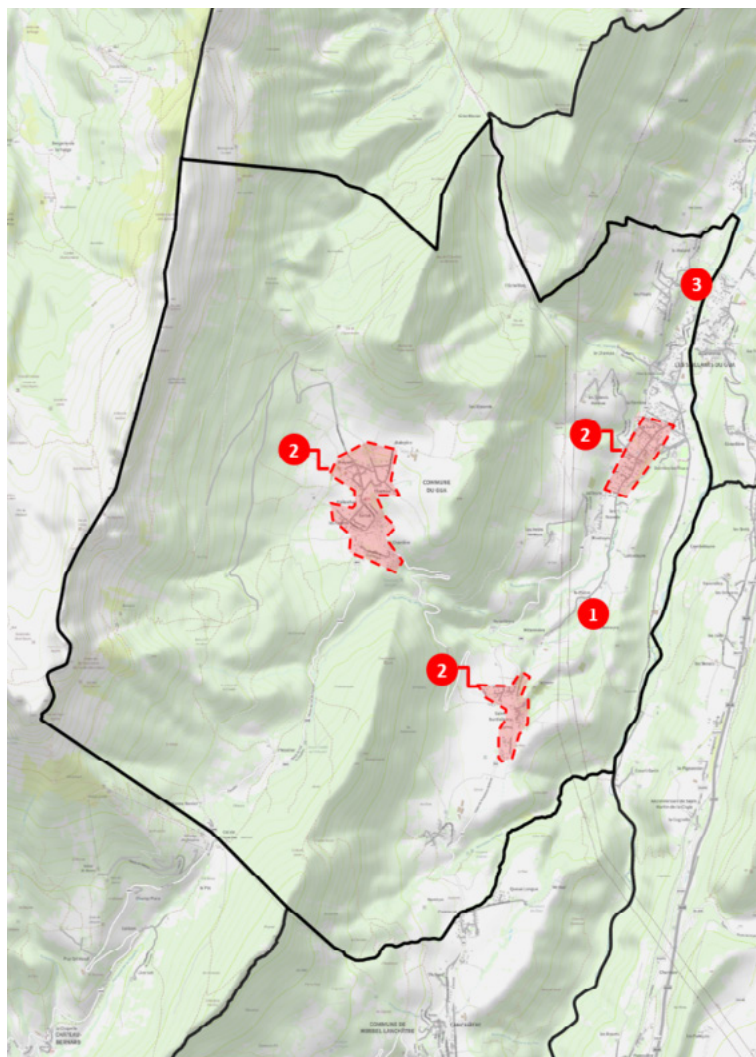


après



Le Gua

Localisation des points de modification du PLUI sur la commune

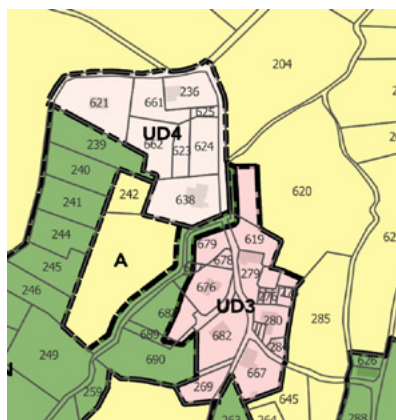


Modification du zonage au lieu-dit Chaudeneyre (GUA-1)

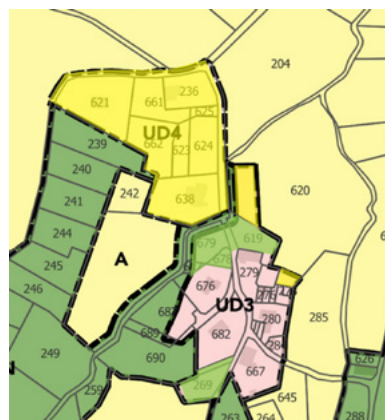
Cette évolution du PLUI porte sur les habitations situées au lieu-dit Chaudeneyre sur la commune du Gua. Elle consiste à réduire la surface des zones urbaines au plus près du bâti existant et uniquement sur la partie sud formant un groupe d'habitations rapprochées. Les parcelles au nord de ce noyau bâti actuellement en zone UD4 sont donc reclassées en zone A. Le zonage A est également étendue à l'ensemble de la parcelle cadastrée F620 constituant une unité foncière et les parcelles cadastrées F679, 678, 677, 619 et 269 sont reclassées en zone N.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE C7) :

Avant



Après



Carte provisoire (jaune zone A et vert zone N)

Ajout de nouvelles protections patrimoniales sur les villages de Prénefrey et Saint-Barthélemy ainsi que sur les Saillants du Gua (GUA-2).

La commune du Gua bénéficie d'un patrimoine caractéristique des communes de montagne. Elle est ainsi dotée d'éléments intéressants (patrimoine rural vernaculaire) mais souvent peu entretenus qui participent à son identité et qui méritent d'être maintenus, protégés et voir restaurer.

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire treize nouvelles protections du patrimoine bâti et écologique en majeure partie sur les secteurs de Prénefrey et le bourg des Saillants et plus ponctuellement sur le secteur de Saint-Barthélemy.

Il s'agit notamment de préserver des murets accompagnants des cheminements communaux, des bassins, des croix etc... Certains éléments de patrimoine naturel sont également identifiés pour leur valeur écologique et leur qualité paysagère (mares, éléments arborés...).

Correction du tracé d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton/cycle le long de la voie verte Clos Bernard (GUA-3)

Cette évolution du PLUi consiste à modifier le tracé de l'emplacement réservé ER_1_GUA le long de la voie verte chemin du Clos Bernard. Le tracé actuel de l'ER_1_GUA ne correspond pas au tracé existant du chemin Clos Bernard voué à être réaménagé afin de créer une voie piéton/cycle sécurisée permettant de développer les déplacements actifs entre la commune de Vif et la commune du Gua.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES J53, J 54, I54 ET I55) :

Avant

Planches J53 / J54 / I54 / I55



Après

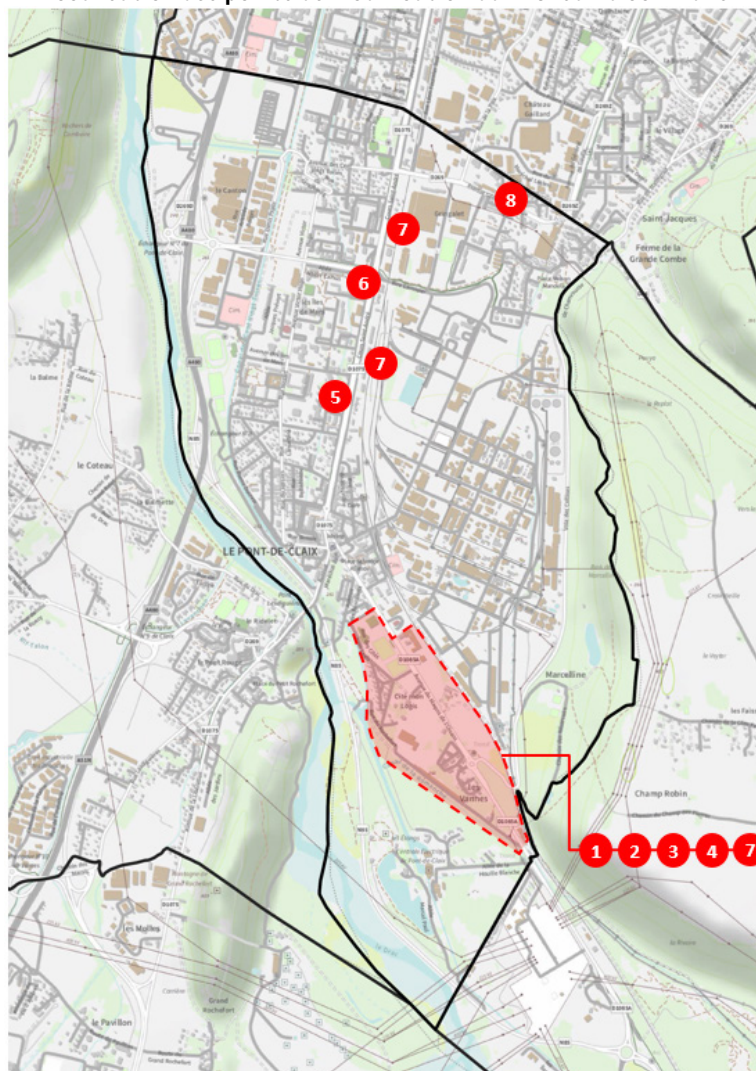
Planches J53 / J54 / I54 / I55



Carte provisoire

Le Pont-de-Claix

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR PAPETERIES / AVENUE DU MAQUIS DE L'OISANS

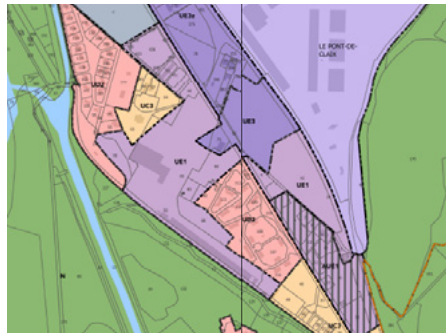
Changements de zonage sur le secteur des Papeteries : création d'une zone UV sur le parc Charlotte Bon et passage de la zone UEI à UC3 de la grande halle Marcelline (PDC-1)

Cette évolution du PLUi porte sur les anciennes Papeteries de Pont-de-Claix. Elle consiste premièrement à créer une zone de parc UV sur l'emprise du nouveau parc Charlotte Bon et des boisements à proximité. Deuxièmement, le zonage sur la grande halle Marcelline est modifié pour passer de la zone économique dédiée UEI à la zone urbaine mixte UC3.

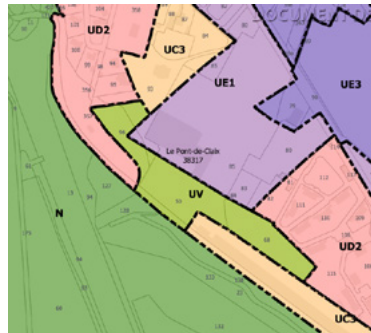
En conséquence la zone UD2 au nord des anciennes Papeteries est très légèrement étendue sur la zone UEI pour intégrer l'emprise de la rue des Cerisiers.

EXTRAIT DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES D5 ET E5) :

Avant



Après



Carte provisoire

Suppression de la servitude de localisation SL 7 PDC pour l'élargissement de la voie des Collines (PDC-2)

Cette évolution du PLUi porte sur la voie des Collines dans sa partie Sud, et plus précisément sur sa portion entre le passage à niveau et le rond-point sur l'avenue des Maquis de l'Oisans.

Elle consiste à supprimer une servitude de localisation (SL_7_PDC) mise en place pour permettre l'élargissement de la voie des Collines sur ce tronçon.

EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (PLANCHE N39) :

Avant



Après



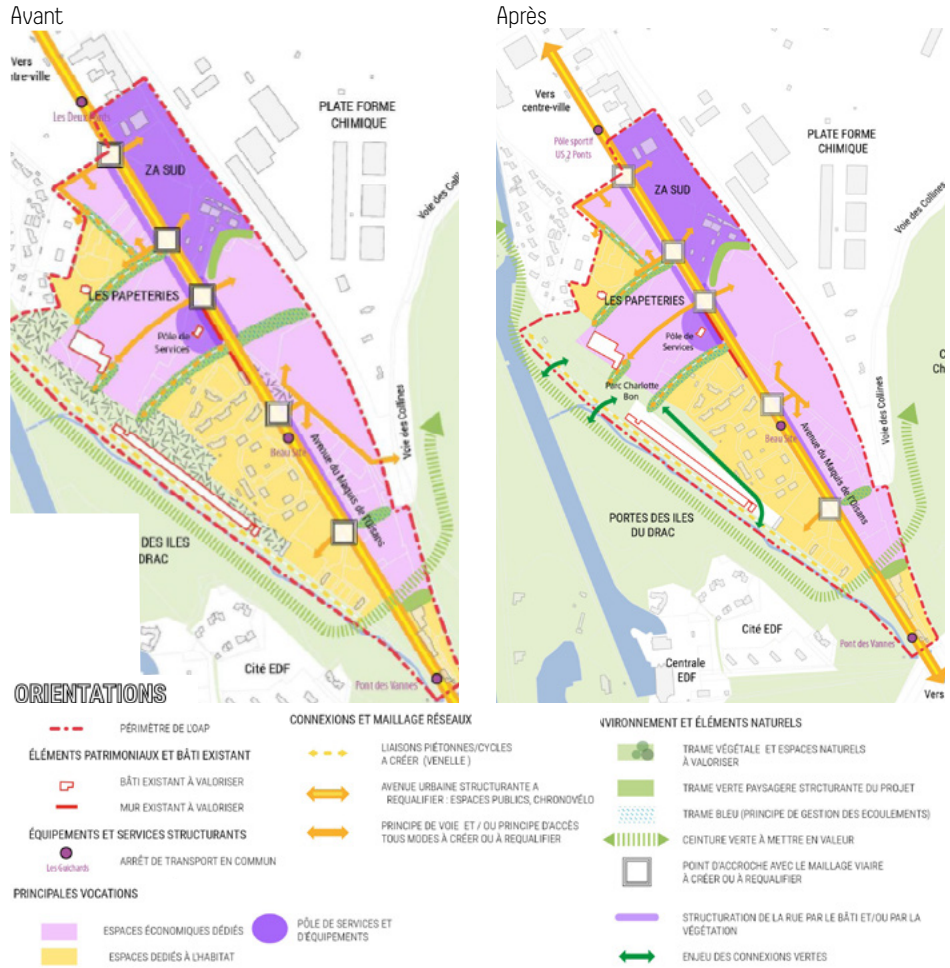
Illustration provisoire

Actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°49 « Papeterie – Isles du Drac » (PDC-3)

Ce point de modification du PLUi porte sur le secteur de projet des Papeteries et de l'avenue du Maquis de l'Oisans. Il vise à actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°49 Papeterie – Isles du Drac. Il porte sur différents aspects :

- Modification de la trame végétale sur l'emprise du nouveau parc Charlotte Bon et sur la grande halle Marcelline ;
- Actualisation et complément des éléments de diagnostic en matière d'intérêt écologique et de biodiversité ;
- Mise en avant des connexions entre la trame végétale du projet et la ceinture verte à mettre en valeur ;
- Suppression d'une coulée verte située côté Est de l'avenue du Maquis de l'Oisans ;
- Réduction du linéaire de la voie des Collines identifié comme « à créer ou à requalifier » ;
- Inscription du nom du pôle sportif de l'US 2 Ponts pour qu'il soit bien identifié sur le schéma d'aménagement.

EXTRAIT DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°49 « PAPERIES – ISLES DU DRAC » :



Évolution des règles minimales de pleine terre et d'espaces végétalisés sur le tènement de l'US 2 Ponts (PDC-4)

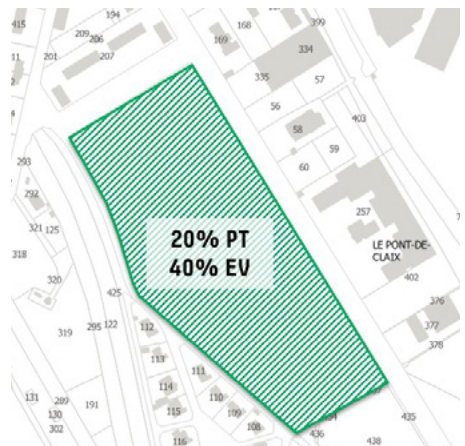
Cette évolution du PLUI porte sur le tènement du stade de l'US 2 Ponts comprenant plusieurs équipements sportifs organisés autour du terrain de rugby. Elle consiste à inscrire à l'atlas D1 des formes urbaines – Implantations et emprises une règle minimale de 20% de pleine terre et de 40% d'espaces végétalisés.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES- IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE G19) :

Avant

Après

Planche inexistante



Carte provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION SUR LE SECTEUR DES PAPETERIES :

Les modifications du PLUI envisagées sur le secteur prévoient notamment la réduction des exigences de pleine terre sur le tènement de l'US 2 Ponts au profit d'une augmentation des exigences d'espaces végétalisés. L'incidence environnementale de cette évolution est faiblement négative au regard de la qualité écologique moindre des espaces végétalisés par rapport à la pleine terre. Toutefois, cette incidence négative peut être mise en balance avec la création de la zone UV de parc urbain sur le parc Charlotte Bon. Cela vient sanctuariser une vocation à dominante végétale d'espaces dont l'intérêt écologique avait été mis en avant lors de la réalisation de l'étude « Espaces protégées » en 2019.

Concernant les risques technologiques, la modification du PLUI prévoit l'inscription de servitudes de localisation pour le doublement des voies SNCF dans la perspective de la mise en œuvre du RER métropolitain. Bien que ces servitudes ne se situent pas en zone rouge du PPRT, elles visent in fine, à augmenter le nombre de trains qui circuleront en zone rouge. L'exposition de la population aux risques technologiques s'en trouvera augmentée. Néanmoins, la capacité de gestion de l'infrastructure ferroviaire et son arrêt en cas d'incident technologique est plus facile que sur les infrastructures routières. De plus, les dispositions du PPRT sont intégrées dans le règlement du PLUI approuvé. L'incidence potentielle est donc très faible, voire négligeable. Enfin, l'augmentation des capacités de transport ferroviaire dans le sud de la Métropole aura une incidence positive en matière d'énergie et de qualité de l'air en offrant une alternative à la voiture individuelle pour la desserte des populations et des emplois.

Concernant la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'eau potable et l'assainissement, les modifications du PLUI envisagées sur le secteur des Papeteries sont sans incidence sur l'environnement.

À ce stade de la procédure, l'opportunité de mise en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sera étudiée.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

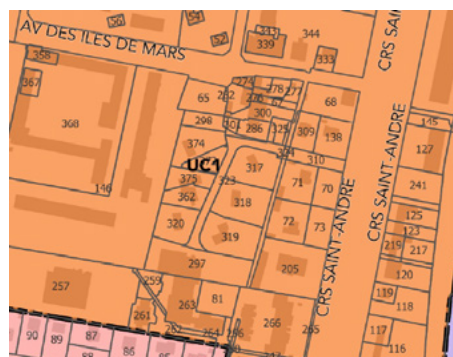
Changement de zonage sur la rue Jean-Paul Sartre de UC1 vers UD2 (PDC-5)

Cette évolution du PLUI consiste à modifier le zonage sur la rue Jean-Paul Sartre. Le zonage actuel sur cette rue d'habitat pavillonnaire est modifié depuis la zone UC1 vers la zone UD2.

En conséquence, il convient également de modifier le fuseau d'intensification de la catégorie F5 vers la catégorie F3 en cohérence avec les règles applicables dans les autres zones UD2 sur la commune.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D4) :

Avant



Après



Carte provisoire
Périmètre entouré en bleu à passer en zone UD2

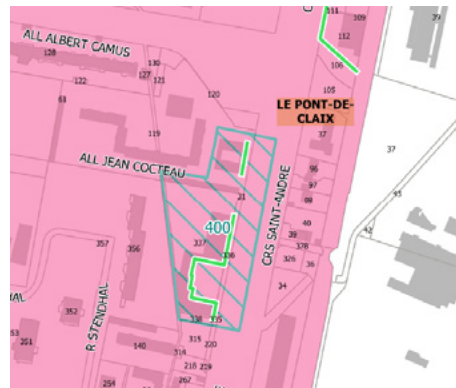
Réduction de la centralité urbaine commerciale et du linéaire de mixité fonctionnelle et commerciale et inscription d'un emplacement réservé sur le pôle commercial Olympiade (PDC-6)

Cette évolution du PLUI porte sur le pôle commercial Olympiade situé à l'angle du Cours Saint-André et de l'Allée Jean Cocteau et plus particulièrement sur l'emprise de l'ilot bâti au nord de cette polarité commerciale.

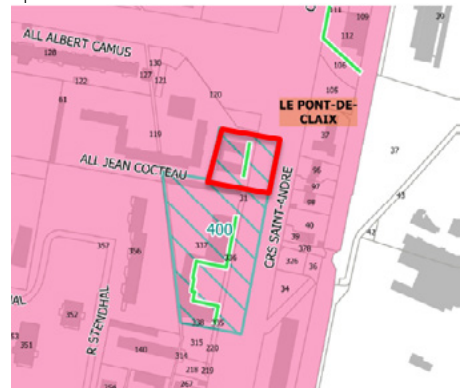
Elle consiste à réduire l'emprise de la centralité urbaine commerciale et du linéaire L3 sur l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale et à inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert public.

EXTRAITS DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (PLANCHE G18) :

Avant



Après

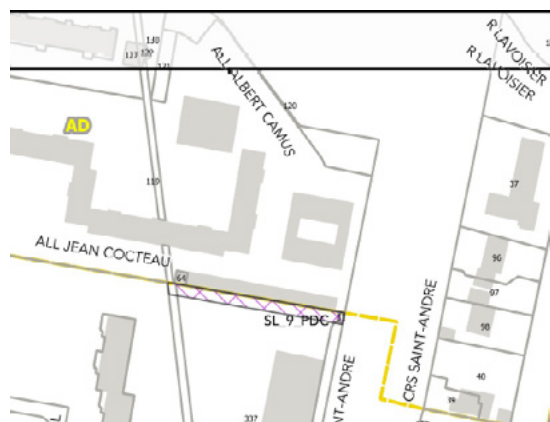


Carte provisoire

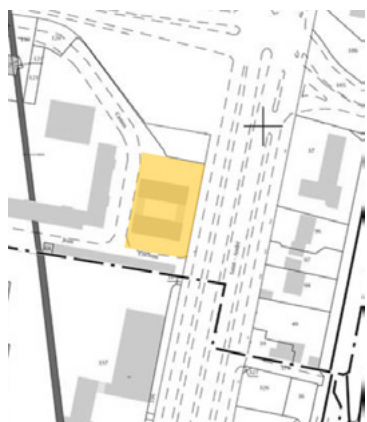
Hachuré : Centralité urbaine commerciale (400m² de surface de vente maximum) - CUC
 Linéaire vert : Linéaire L3 de mixité fonctionnelle et commerciale
 Linéaire L3 et CUC supprimée sur la partie entourée en rouge

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 2 - PLANCHE M36) :

Avant



Après



Carte provisoire

Emprise en jaune sur le plan de droite = emprise du nouvel emplacement réservé ER_2_PDC

Ajout de servitudes de localisation pour le doublement des voies ferrées sur Pont-de-Claix (PDC-7)

Cette évolution du PLUI vise à inscrire dans le PLUI deux nouvelles servitudes de localisation afin de réserver les emprises nécessaires au doublement des voies SNCF sur un linéaire d'environ 2,8 kms sur la commune de Pont-de-Claix.

La première (SL_16_PDC) s'étend depuis la future halte ferroviaire de « Pont-de-Claix – l'Étoile » jusqu'à la portion en double voies au niveau de la gare actuelle de Pont-de-Claix, sur une largeur de 10m à l'Est de la voie actuelle.

La seconde (SL_17_PDC) s'étend depuis la portion en double-voies au niveau de la gare actuelle de Pont-de-Claix jusqu'au passage à niveau de la voie des Collines sur une largeur de 10m au Nord-Est de la voie actuelle.

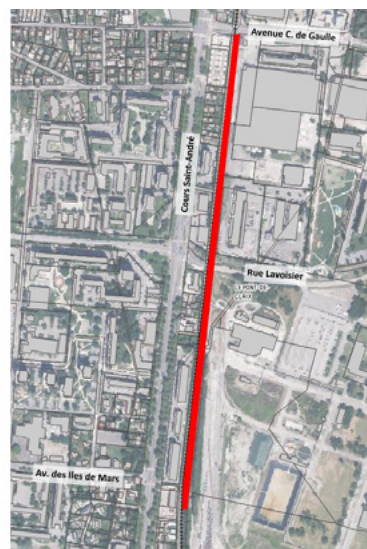
SNCF Réseaux est le bénéficiaire de ces deux servitudes.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 2 - PLANCHES M35 ET M36) :

Avant



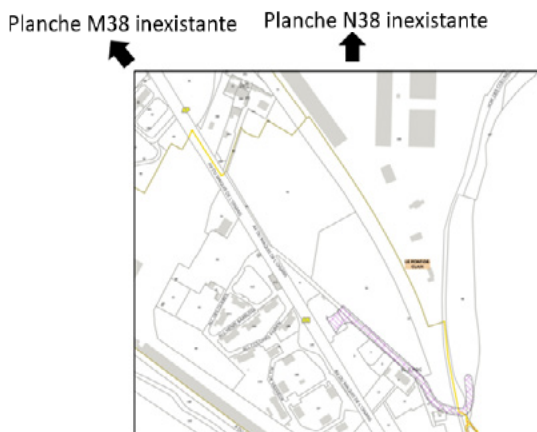
Après



Carte provisoire
Emprise en rouge sur le plan de droite = emprise de la nouvelle servitude de localisation SL_16_PDC

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 2 - PLANCHES M38, N38 ET N39) :

Avant



Après



Carte provisoire
Emprise en rouge sur le plan de droite = emprise de la nouvelle servitude de localisation SL_17_PDC

Correction du tracé de la servitude de localisation SL_8_PDC pour la réalisation d'un cheminement piéton entre Échirolles et Pont-de-Claix (PDC-8)

Cette évolution du PLUi porte sur une servitude de localisation nécessaire à la réalisation d'un cheminement piéton entre la rue du Maréchal Leclerc à Échirolles et l'avenue Charles de Gaulle à Pont-de-Claix.

Elle consiste à corriger le tracé de la servitude SL_8_PDC en le décalant vers l'Est sur les parcelles AL252 et 585 correspondant au square Lucie Aubrac et à son accès sur l'avenue Charles de Gaulle. L'objet et le bénéficiaire de la servitude de localisation restent inchangés.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 2 - PLANCHE N35) :

Avant



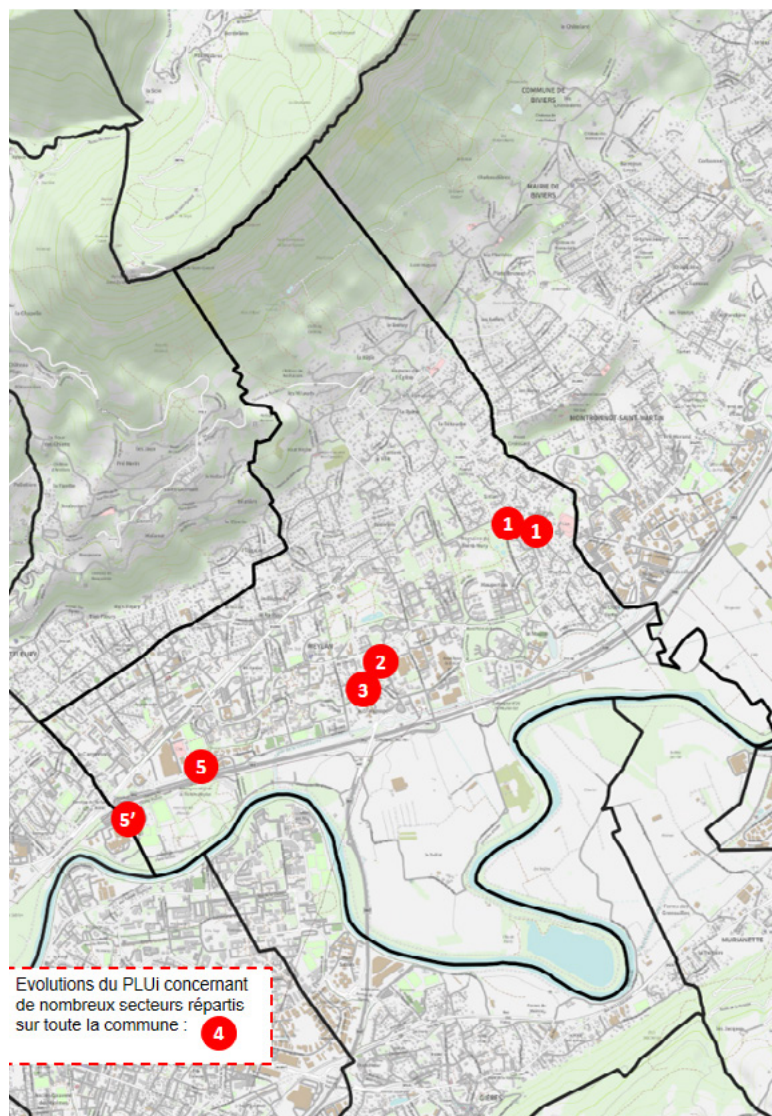
Après



Carte provisoire
Emprise en bleu sur le plan de droite = emprise de la servitude de localisation SL_8_PDC corrigée

Meylan

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DU CHARLAIX

Création d'une OAP sectorielle (MEY-1)

Une OAP sectorielle multi-sites est créée dans le secteur du Charlaix sur les parcelles AE159, 334, 335, 336, 337, 338 et 339 et sur la parcelle AE410 afin de définir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des conditions d'aménagement sur ces deux secteurs.

Le quartier du Charlaix est constitué principalement de lotissements résidentiels et d'habitats pavillonnaires. Le secteur a vocation à évoluer de manière modérée au regard de son classement en zone « UD3 ». Les deux sites concernés font respectivement un peu plus de 8000 et de 6000 m².

Le premier site sur la parcelle AE410 n'est pas bâti, il est en pente légère vers le Sud et s'organise en plateforme surélevée dans sa partie ouest par rapport aux voiries qui le contournent. Ses franges sont relativement végétales avec : à l'Est, une rangée d'arbres creux protégés au PLUI et accompagnés d'une petite source coulant à l'air libre ; à l'Ouest et au Sud, une rangée d'arbres discontinue ; au Nord, la frange arbustive discontinue d'un jardin privé non clôturé.

Le second site est très végétalisé, légèrement en pente vers le Sud, il est occupé par une maison. A l'ouest, le site est bordé par le ruisseau des Jaillères.

EXTRAITS DE L'ATLAS GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE D4) :

Avant

Après

Planche inexistante



En bleu : création d'une OAP sectorielle multi-sites

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°X « CHARLAIX » SUR CES 2 PÉRIMÈTRES :

Orientations d'aménagement et de programmation

- Favoriser l'intégration urbaine, paysagère et la convivialité au sein des programmes d'habitat et avec le quartier
- S'adapter au changement climatique sans créer d'effet d'îlot de chaleur par l'aménagement des sites et les constructions
- Conforter les déplacements piétons à travers l'aménagement des sites tout en renforçant les continuités végétales

Evolution du programme de logements définis dans l'ERS_6_MEY (MEY-1)

Le programme minimum de logements de l'ERS_6_MEY situé sur le secteur Charlaix parcelle AE410 est modifié. Il s'agit du premier site de l'OAP sectorielle présentée ci-avant. La programmation minimale « tous logements » devient 35 logements ou 2450m² de surface de plancher au lieu de 50 logements et 3500m² de surface de plancher dans les mêmes modalités, c'est à dire en 100% accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS).

Rectification de la rédaction du programme de logements définis dans l'ERS_5_MEY (MEY-1)

L'ERS_5_MEY est situé dans le secteur du Charlaix et constitue le second site concerné par l'OAP sectorielle créée et présentée ci-avant. Son programme est modifié pour être en phase avec les nouvelles règles d'arrondi qui permettent de calculer le nombre minimum de logements sociaux à réaliser en application des pourcentages imposés par les règles de mixité sociale.

Le programme est actuellement défini comme suit : Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont 40% de PLAI et comportant au moins 50% d'accession sociale via le BRS.

La modification est la suivante, le programme devient : Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont 40% de PLAI et le reste de l'opération en accession sociale via le BRS.



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « CHARLAIX » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UD3. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Le végétal occupe une place importante dans les dispositions prévues dans l'OAP, que ce soit à travers l'objectif de minimiser les surfaces minérales et maximiser les surfaces végétales de pleine terre végétale, de préserver la végétation existante ou encore de planter de nouveaux arbres. Les orientations de l'OAP cherchent à préserver les vues sur le grand paysage, s'assurent de la cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtiments présents aux alentours et veillent à limiter l'impact visuel des nouveaux aménagements. Par ailleurs, la qualité de vie est au centre des orientations (espaces privatifs intimistes et ombragés, espace commun de jardinage, jeux pour enfants, etc.).

Les orientations de l'OAP prennent en compte la gestion de l'eau, favorisent les mobilités douces et intègrent les enjeux climatiques dans les aménagements.

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

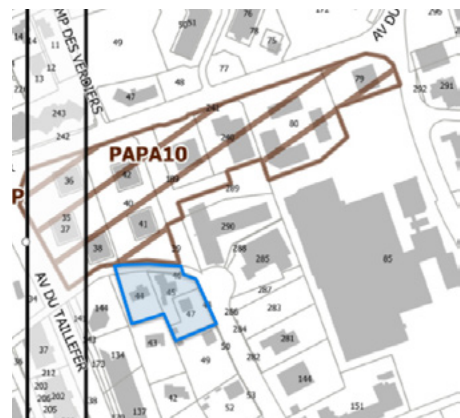
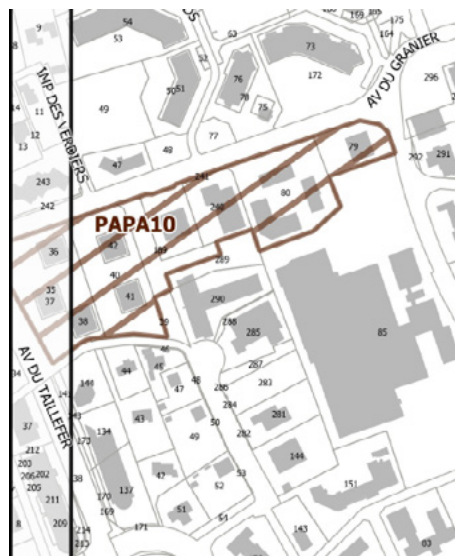
Modification du périmètre du « PAPA10 » (MEY-2)

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global n°10 (PAPA10) est modifié, son périmètre est étendu aux parcelles cadastrées BA44, 45, 46, 47 et 48. Il s'agit de 3 pavillons classés en zone « UC1a ». Cette modification restreint les possibilités de construire sur lesdites parcelles pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la procédure.

EXTRAITS DE L'ATLAS GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE J11) :

Avant

Après



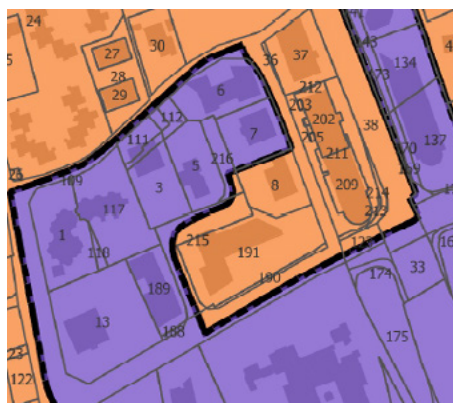
En bleu : extension du périmètre du PAPA10

Changement de zonage urbain mixte en zone économique (MEY-3)

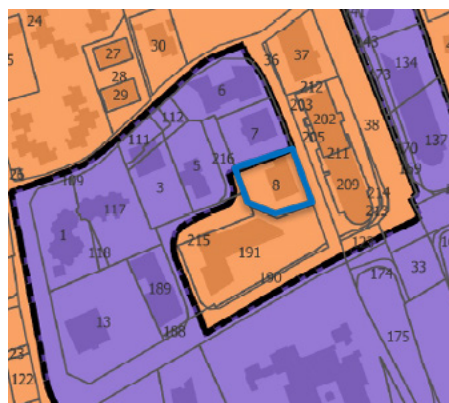
La parcelle construite et cadastrée BA 008 chemin du Pré Carré est reclassée en zone économique tertiaire et technologique « UE4 ».

EXTRAITS DU **PLAN A DE ZONAGE** (PLANCHE G3):

Avant



Après



■ UE4 : Activités tertiaires et technologiques
■ UC1 : Habitat collectif en R+5

En bleu : reclassement en UE4

Ajouts de patrimoine végétal (MEY-4)

La commune de Meylan a complété son inventaire de protections végétales identifiées sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. De nombreux ajouts concernent le secteur d'Inovallée en mutation, pour lequel la végétation est constitutive de l'identité de la zone d'activité économique.

La commune a étendu le périmètre de huit protections de boisements et bosquets et de haies agricoles ou ripisylves existantes. Et elle a ajouté les protections suivantes :

- un parc et jardin de niveau 1
- vingt-et-un arbres isolés dont 3 en EBC
- quatorze boisements et bosquets dont 2 en EBC
- six ordonnancements et plantations d'alignement
- un canal en niveau 1

En complément de ces protections végétales, le bâtiment ancien situé au n°25 chemin de Saint-Martin est protégé au titre du patrimoine bâti niveau 1.

Ajout d'un emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton (MEY-5)

Un emplacement réservé est inscrit sur le plan J pour la création d'un cheminement piéton qui permettrait de relier le boulevard des Alpes au cheminement existant au niveau des terrains de sport. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE S22):

Avant

Après



En bleu : emplacement réservé

Ajout d'un emplacement réservé pour le réaménagement du chemin de la Tuilerie (MEY-5')

Un emplacement réservé est inscrit sur le plan J pour le réaménagement du chemin de la Tuilerie. Le bénéficiaire est Grenoble-Alpes-Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE R23):

Avant

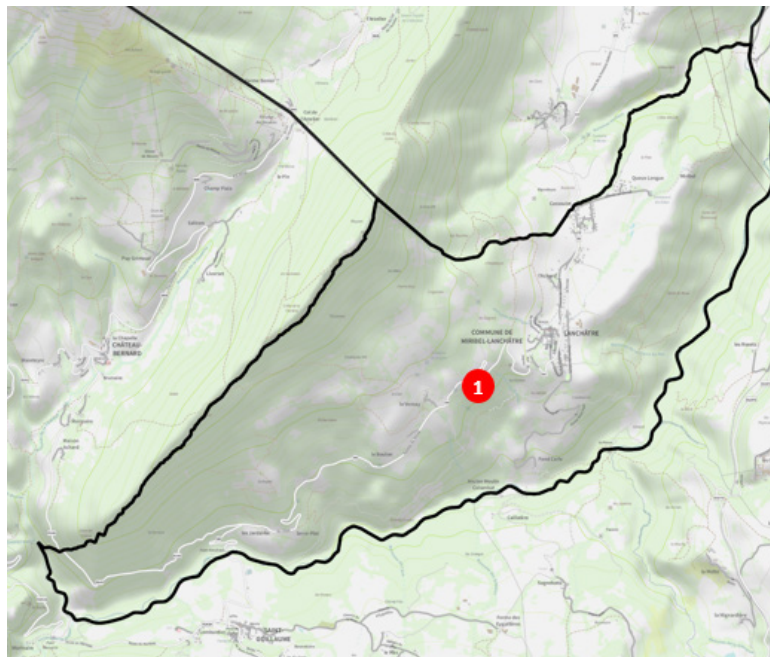
Après



En bleu : emplacement réservé

Miribel-Lanchâtre

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune



Rajout d'une protection patrimoniale sur le secteur de la table d'orientation et belvédère du Verney (MBL-1)

Cette évolution du PLUi consiste à ajouter une protection patrimoniale « Espaces naturels » au plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique sur le secteur de la table d'orientation et du belvédère le long de la RD8.

La protection du belvédère et ces alentours a pour objectif de sanctuariser cet espace naturel pour préserver les points de vue sur le paysage depuis la RD8 et aux alentours du belvédère du Verney.

Reformulation de la justification de la zone As sur l'ancien périmètre de protection des captages d'eau « Vermenier » et « Les Sagnes »

Cette évolution du PLUi consiste à reformuler la justification du livret communal de Miribel-Lanchâtre concernant une zone As en indiquant page 14 « Classement en zone As de la clairière située sur les anciens périmètres de captages d'eau potable « Vermenier » et « Les Sagnes » afin de préserver la valeur paysagère du site, mais également pour maintenir la qualité de la réserve d'eau alimentant les bassins communaux. ».

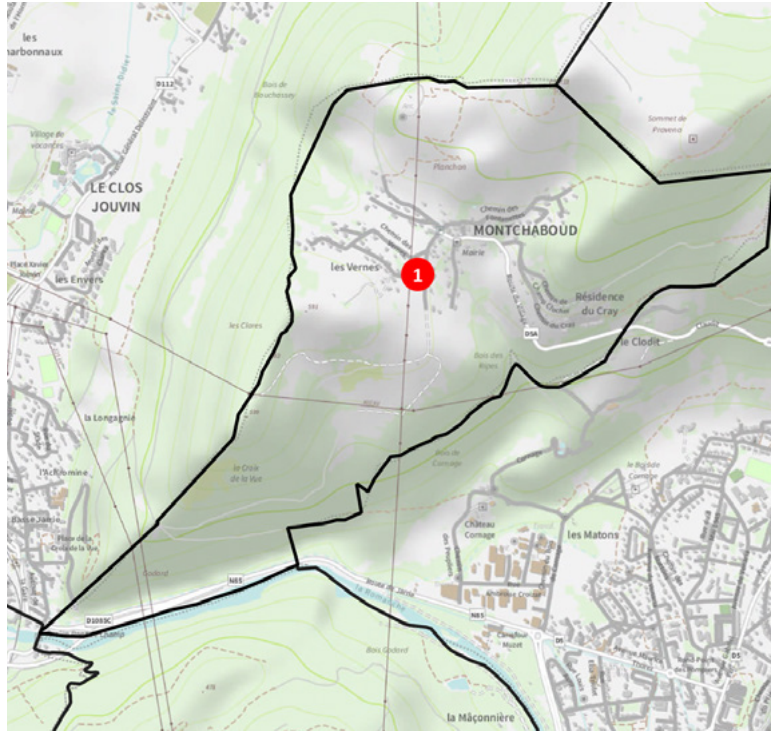
EXTRAITS DU LIVRET COMMUNAL DE MIRIBEL-LANCHÂTRE (PAGE 14) :

- Préserver les structures agricoles patrimoniales

- Identification des haies qui marquent le paysage sur les coteaux au **plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques**
- Classement en zone **As** de la clairière située **sur les anciens périmètres de captages d'eau potable « Vermenier » et « Les Sagnes » au-dessus des captages d'eau potable** afin de préserver la valeur paysagère du site, mais également pour maintenir la qualité de la réserve d'eau **communale** alimentant les bassins communaux.
- Identification de la ferme Terrier et de ses bâtiments annexes au **plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques** afin de préserver son caractère

Montchaboud

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune

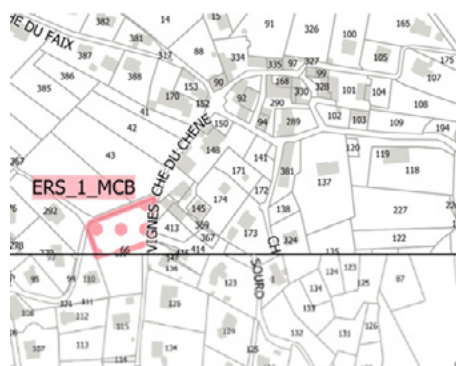


Suppression de l'ERS 1_MCB (MCB-1)

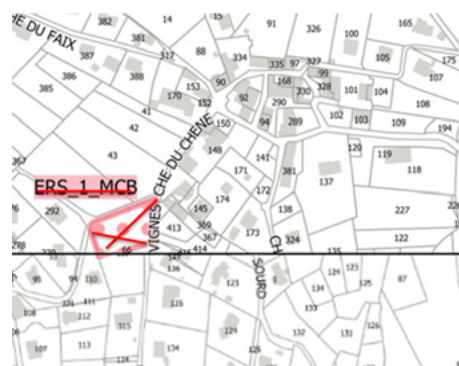
La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé de mixité sociale ERS_1_MCB inscrit sur 1 600m² de la parcelle AA116. La commune n'étant pas astreinte aux obligations de la loi SRU, elle souhaite s'affranchir de cette obligation, tout en prévoyant la réalisation d'un projet sur l'ensemble de la parcelle (3 000m²), incluant notamment un équipement public et des logements.

EXTRAITS DE ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE J1) :

Avant



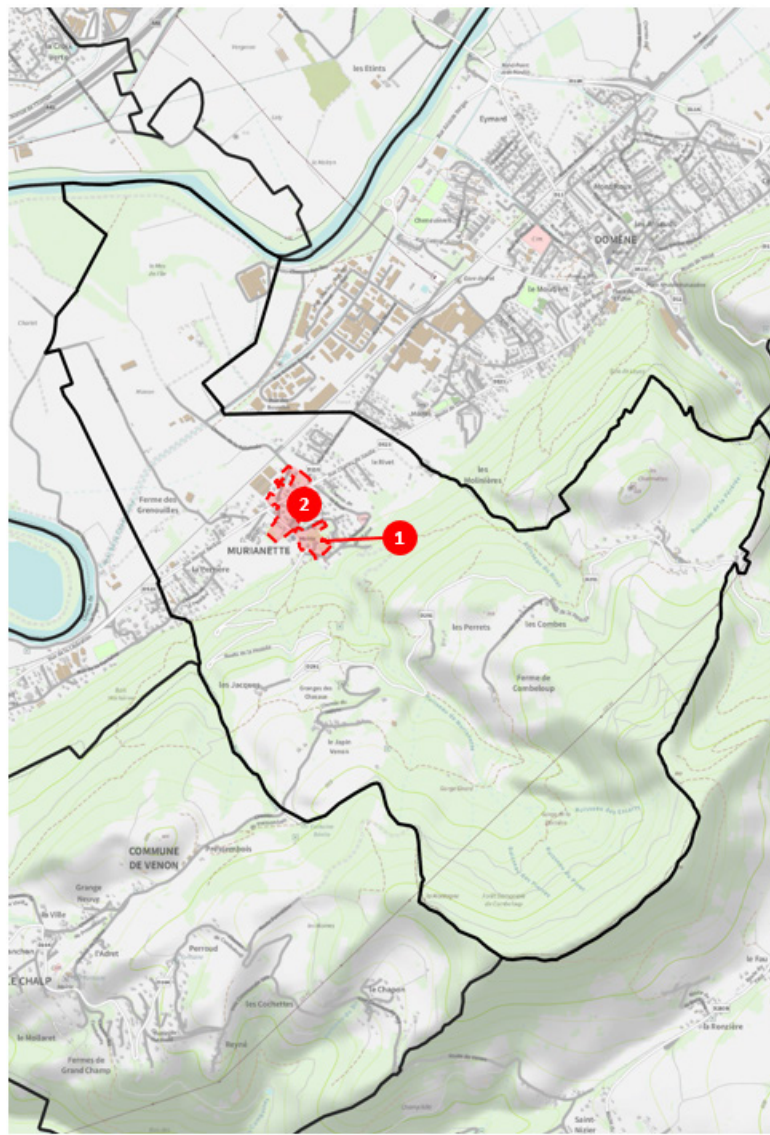
Après



Plan provisoire

Murianette

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



Modification de certains zonages du centre-bourg de Murianette (MUR-1)

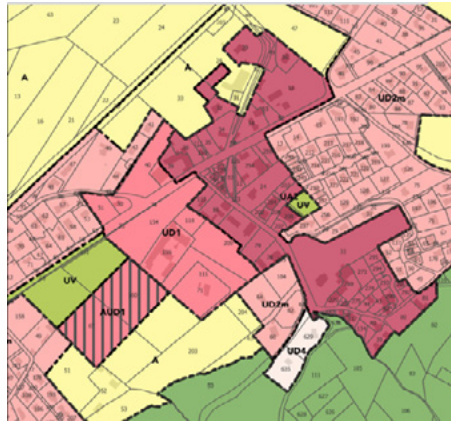
Les secteurs pavillonnaires de la plaine de la commune de Murianette sont reclassés en zone « UD2m », même les plus anciens qui étaient classés « UA2 », afin de permettre leur évolution qualitative.

La zone « UD1 » est réduite au sud de l'école et reclassée pour partie en zone « UD2m » en cohérence avec l'environnement

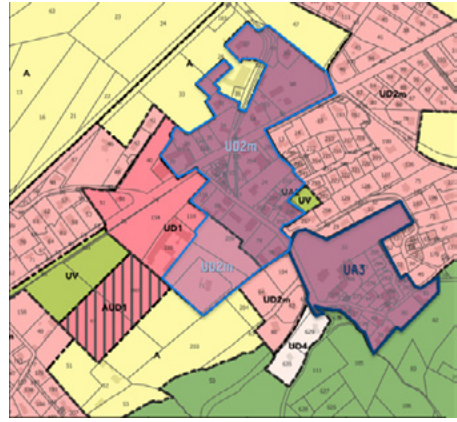
Le petit hameau existant au sud-est de la mairie, marqué par un petit ensemble ancien autour de l'église est reclassé en zone « UA3 ».

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE H3) :

Avant



Après



Contour bleu clair : UD2m
Contour bleu foncé : UA3

Inscription d'un espace de nature ordinaire au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique sur la parcelle AE210 (MUR-2)

Une protection de type espace de nature ordinaire (L) au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique est portée sur le périmètre de la parcelle AE 210, rue du Pré Cottin. De propriété communale, cet espace non bâti est végétalisé.

EXTRAITS DU PLAN F2 DU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (PLANCHE O6) :

Avant



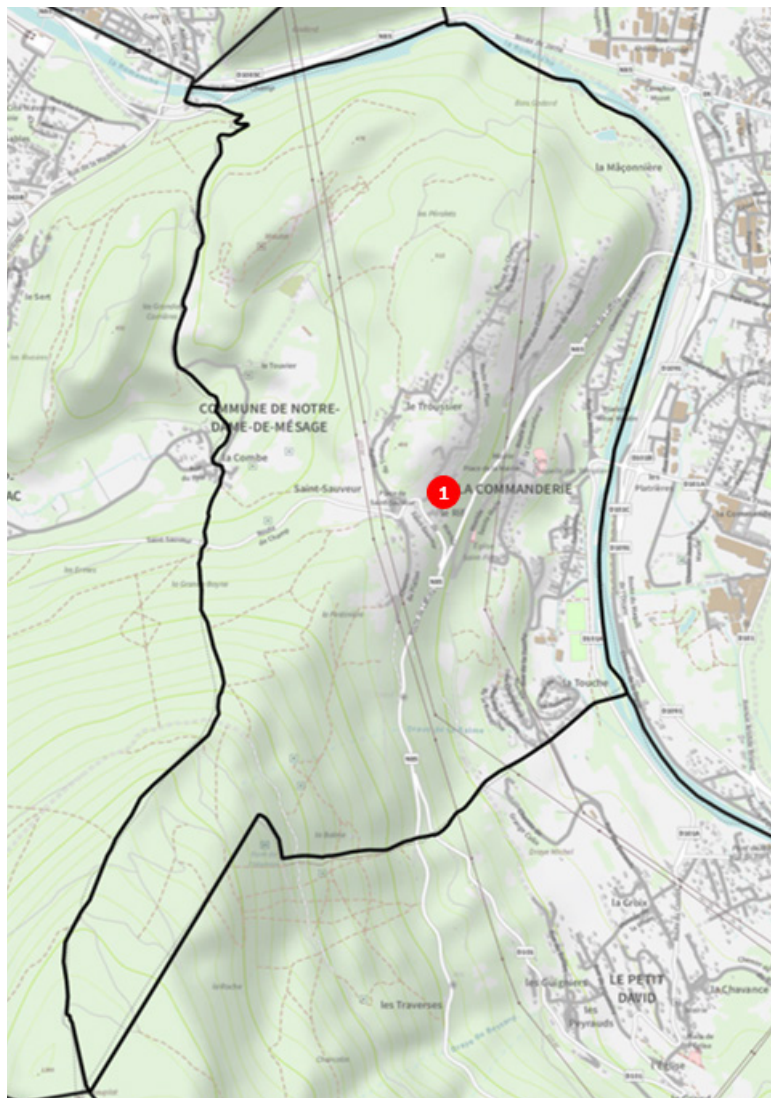
Après



Contour bleu : espace de nature ordinaire (L)

Notre-Dame-De-Mésage

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



Ajout d'un emplacement réservé ER 7_NDM pour la réalisation d'un chemin piéton entre la Montée des Collines et la route du Plan du Noyer (NDM-1)

Présentation de la modification :

La modification porte sur la création d'un emplacement réservé ER_7_NDM, pour le compte de la commune, destiné à la réalisation d'un chemin piéton entre la Montée des Collines et la route du Plan du Noyer, par l'intermédiaire de l'ER_6_NDM. Ce cheminement permettra de rejoindre plus facilement le haut de la commune grâce à un itinéraire sécurisé, notamment pour les scolaires dont l'arrêt de bus se situe au carrefour de Montalay sur la RN85.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (PLANCHE S46):

Avant



Après



 Emplacement réservé créé
Plan provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

La création de l'ER pour le cheminement piéton, situé en zone N du PLUI, entraîne une consommation d'espace naturel qui a une faible incidence négative sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques et induit la destruction de milieux naturels et potentiellement dérangement des espèces.

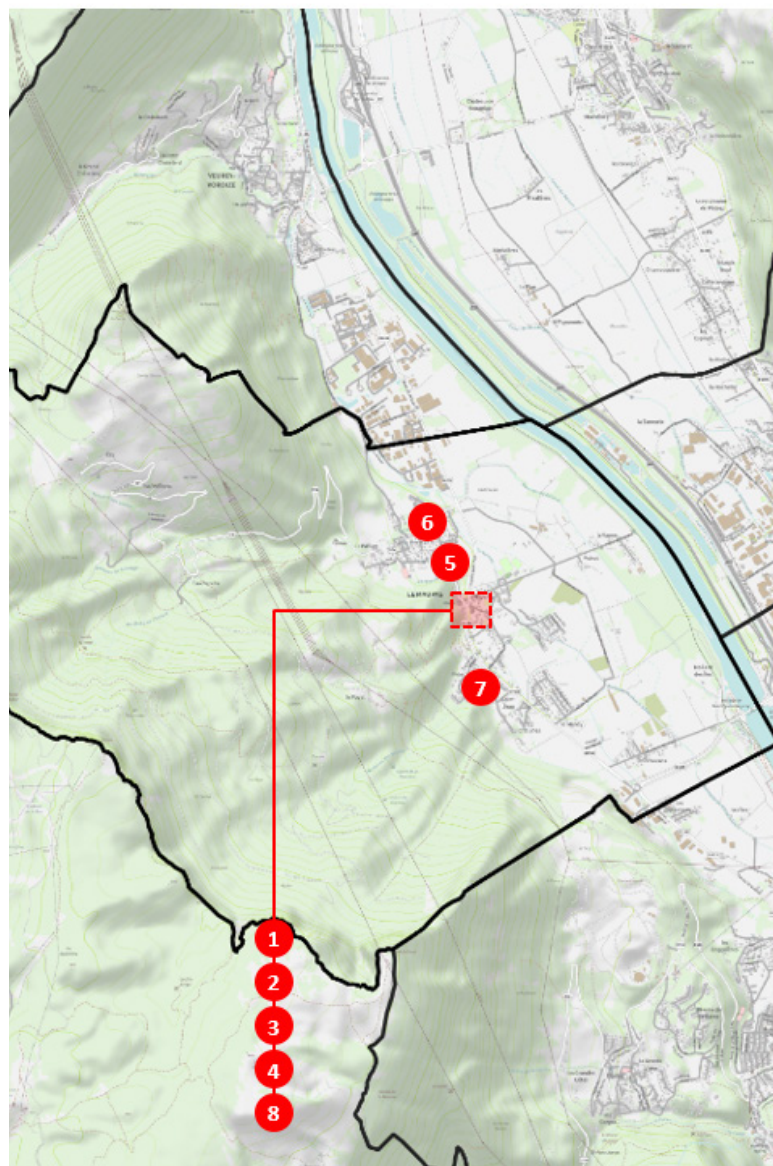
La création du cheminement piéton s'accompagne d'une certaine artificialisation du site, ce qui peut avoir une faible incidence sur le risque d'inondation.

La création de l'ER permettra la mise en place d'un cheminement piéton, qui sera notamment utilisé par les scolaires. La création de ce cheminement doux a une incidence sur les mobilités et le climat.

A ce stade de la procédure, cette modification semble avoir des impacts négatifs peu significatifs sur certaines thématiques.

Noyarey

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



Modification de zonage de UD1 en UD3 sur le tènement du manoir du Rivier (NOY-1)

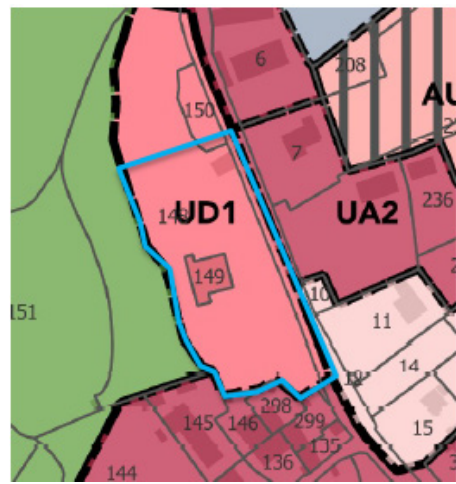
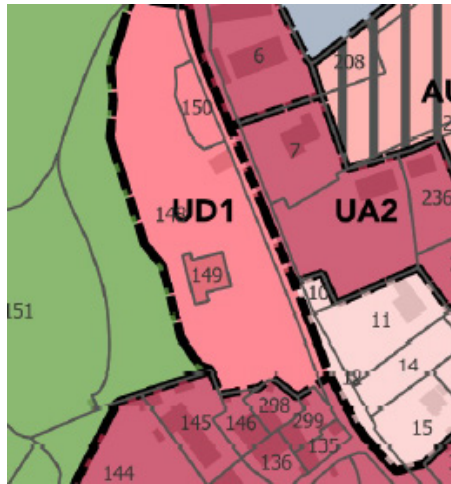
Cette modification concerne les parcelles cadastrées AM148 (pour partie), AM149 et AM150 (pour partie), situées avenue Saint-Jean et qui correspondent à la nouvelle emprise du Domaine du Rivier, dont la partie Nord a fait l'objet d'un permis de construire pour une opération immobilière. Elle consiste à remplacer le zonage UD1 (pavillonnaire en mutation) par un zonage UD3 (pavillonnaire en évolution modérée).

Compte tenu de la localisation du tènement en limite de la zone naturelle boisée et de la présence sur le site de plusieurs éléments protégés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (château Rivier, arbre remarquable, boisements), le zonage UD3 correspondant à des formes urbaines peu denses, avec une hauteur limitée à R+1+combles, apparaît plus approprié que le zonage UD1 qui permet une mutation vers de l'habitat collectif plus compact.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE B2) :

Avant

Après



- UD1 : Pavillonnaire en mutation
- UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée

En bleu : zone UD3

Modification de zonage de UD1 en UD2 sur plusieurs parcelles route de la Vanne et de UD3 en UD2 sur plusieurs parcelles situées à l'Ouest du chemin de l'Orphelinat (NOY-2)

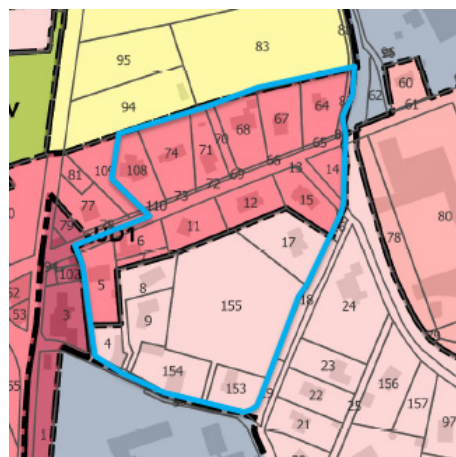
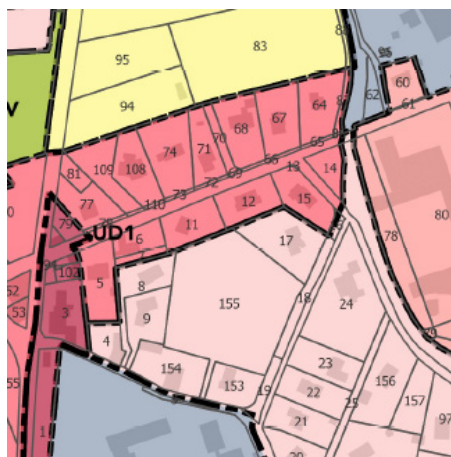
Cette modification concerne un ensemble de parcelles bâties situées de part et d'autre de la route de la Vanne, dans sa section Ouest et un ensemble de parcelles situées à l'Ouest du chemin de l'Orphelinat, correspondant à un lotissement récent (anciennement cadastré AL155) et quelques parcelles contiguës.

Dans ce secteur, les parcelles actuellement inscrites soit en zone UD1 (habitat pavillonnaire en mutation) soit en zone UD3 (habitat pavillonnaire en évolution modérée) sont reclassées en zone UD2 (habitat pavillonnaire en densification) qui apparait cohérente avec la morphologie urbaine de ce secteur.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE B2) :

Avant

Après



- UD1 : Pavillonnaire en mutation
- UD2 : Pavillonnaire en densification
- UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée

En bleu : zone UD2

Modification de l'emplacement réservé ER_7_NOY avenue de Saint-Jean (NOY-3)

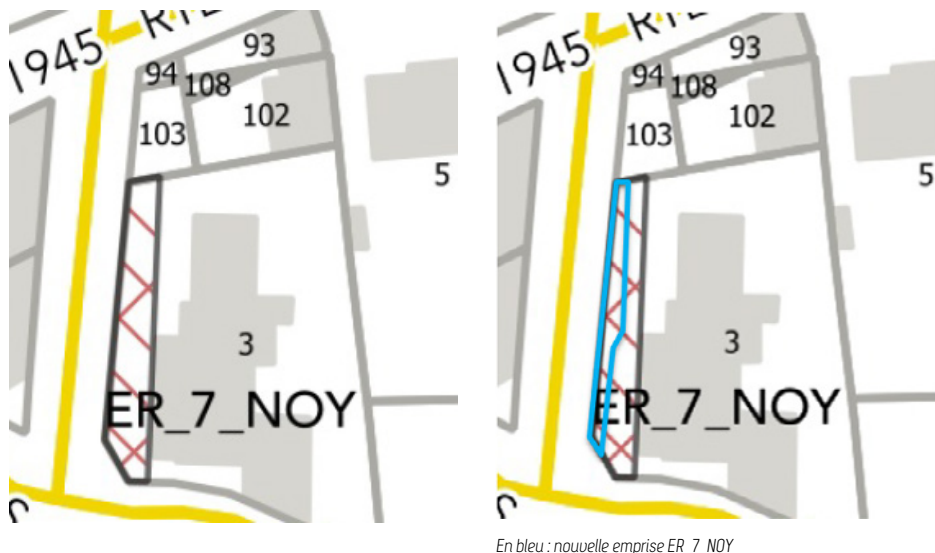
La modification concerne la parcelle cadastrée AL3 située avenue Saint-Jean, entre la route de la Vanne et le chemin du Moulin.

Elle consiste à réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER_7_NOY inscrit au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole et destiné à la requalification du centre-village, afin de la limiter à la partie située à l'Ouest du muret de clôture existant. Cette nouvelle emprise correspond en effet au projet d'aménagement d'espaces publics tel qu'il est envisagé à ce jour.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE G16) :

Avant

Après



Suppression de l'emplacement réservé ER_11_NOY à l'angle de l'avenue Saint-Jean et de la route de la Vanne et création de deux emplacements réservés distincts sur une partie de son emprise (NOY-4)

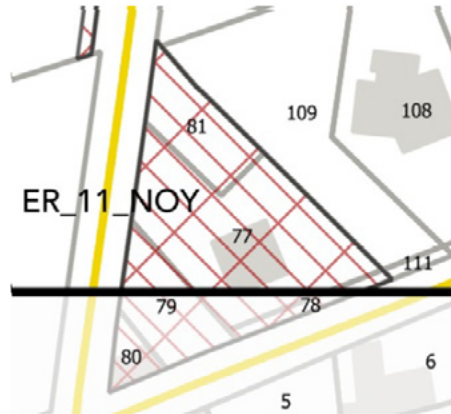
La modification concerne les parcelles cadastrées AK77, AK78, AK79, AK80 et AK81 situées à l'angle de l'avenue Saint-Jean et la route de la Vanne. Elle consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_11_NOY destiné à la requalification du centre-village et inscrit sur ces cinq parcelles au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole, afin de prendre en compte l'évolution du projet.

Deux emplacements réservés sont créés sur une partie de cette emprise :

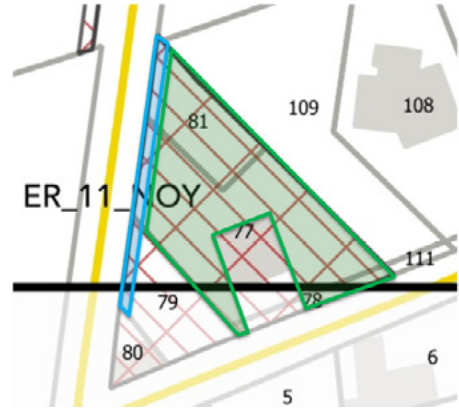
- l'un de 3,50 mètres de large au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole destiné à l'élargissement de l'avenue Saint Jean et à la création de places de stationnement publiques, sur les parcelles cadastrées AK77 (pour partie), AK79 (pour partie) et AK81 (pour partie) ;
- l'autre au bénéfice de la Commune, destiné à l'aménagement d'un espace vert public et de places de stationnement publiques en lien avec cet espace, sur les parcelles cadastrées AK78 (pour partie), AK77 (pour partie) et AK81 pour partie).

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHES G15 ET G16) :

Avant



Après



En bleu : ER au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole
En vert : ER au bénéfice de la Commune

Modification de l'emplacemement réservé ER_8_NOY rue du Maupas (NOY-5)

La modification concerne les parcelles cadastrées AB200, AB201, AB202, AB523, AB524, AB525 et AB526, situées entre la rue du Maupas et l'avenue Saint-Jean.

Elle consiste à modifier l'emprise de l'emplacemement réservé ER_8_NOY au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole, destiné à la création d'un cheminement piéton depuis la rue du Maupas. Compte tenu de l'évolution du projet de cheminement, il convient en effet de supprimer la partie Nord de l'emplacemement réservé désormais inutile et de recalculer la partie Sud reliant la rue du Maupas au Jardin de Mérone sur le parcellaire existant. La nouvelle emprise portera ainsi sur les parcelles cadastrées AB524 et AB526 en totalité.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHES F15, G15) :

Avant



Après



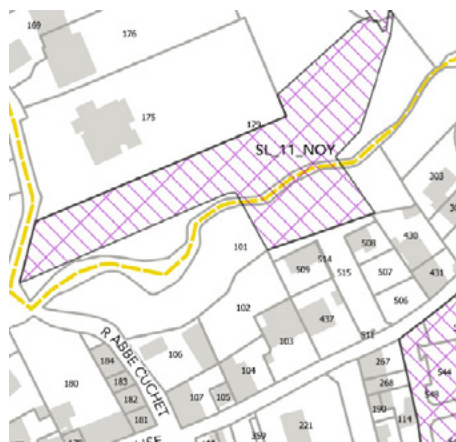
En bleu : nouvelle emprise ER_8_NOY

Création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton en rive droite de l'Eyrard (NOY-6)

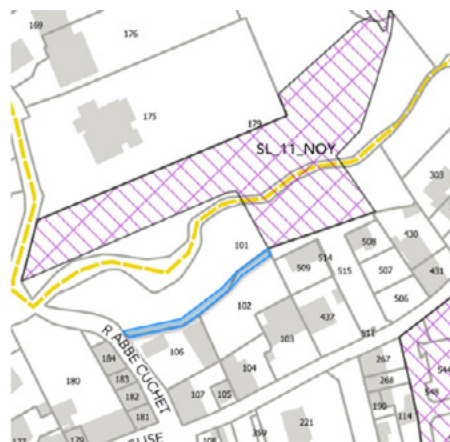
La modification concerne les parcelles cadastrées AB101 et AB102, situées en rive droite de l'Eyrard, en parallèle de la rue Léon Porte. Elle consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole et destiné à la création d'un cheminement piéton de 2 mètres de large. Cette modification vise à permettre de terminer la liaison piétonne dont une partie du foncier est déjà maîtrisée (parcelle cadastrée AB515).

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE F15) :

Avant



Après



En bleu : ER à créer



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION :

Cet emplacement réservé vise à créer un cheminement piéton de deux mètres de large en rive droite de l'Eyrard. En encourageant les mobilités douces, cette évolution du PLUI a une incidence positive sur les mobilités et le climat.

Concernant le patrimoine naturel et les continuités écologiques, le fait d'avoir positionné l'emplacement réservé en limite Sud de la parcelle cadastrée AB101 évite d'impacter le ruisseau de l'Eyrard, ce qui constitue une mesure d'évitement déjà intégrée dans le projet.

Par ailleurs, l'analyse de terrain a mis en évidence des enjeux potentiels liés au boisement et son rôle pour les continuités écologiques. La création d'un emplacement réservé est donc susceptible d'avoir des incidences négatives sur ce boisement, qui pourrait se répercuter également sur la qualité paysagère.

A ce stade de la procédure, l'impact de cette modification semble négatif sur certaines thématiques, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) pourront le cas échéant être nécessaires.

Création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un parc urbain entre le chemin de la Vigne et l'avenue Saint-Jean (NOY-7)

Cette modification concerne les parcelles cadastrées AM47 (pour partie), AM48 (pour partie), AM49 et AM116, situées le long du torrent de la Thouvière, entre le chemin de la Vigne et l'avenue Saint-Jean.

Elle consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé au bénéfice de la Commune de Noyarey et destiné à l'aménagement d'un parc urbain de proximité qui constituera un espace de respiration à l'échelle du quartier.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHES G16, G17) :

Avant



Après



En bleu : ER à créer

Suppression de l'emplacement réservé ER 30_NOY et réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER 5_NOY avenue Saint-Jean (NOY-8)

Cette modification concerne la parcelle cadastrée AM1 située à l'angle de l'avenue Saint-Jean et du chemin du Moulin. Elle consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_30_NOY destiné à la requalification du centre-village et à réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER_5_NOY destiné à l'élargissement d'un cheminement piéton-cycle chemin du Moulin.

Grenoble-Alpes Métropole ayant renoncé à acquérir la parcelle AM1 après avoir été mise en demeure par son propriétaire, il convient de supprimer l'emplacement réservé ER_30_NOY inscrit en totalité sur la parcelle cadastrée AM1 et d'exclure cette même parcelle de l'emprise de l'emplacement réservé ER_5_NOY.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE G16) :

Avant



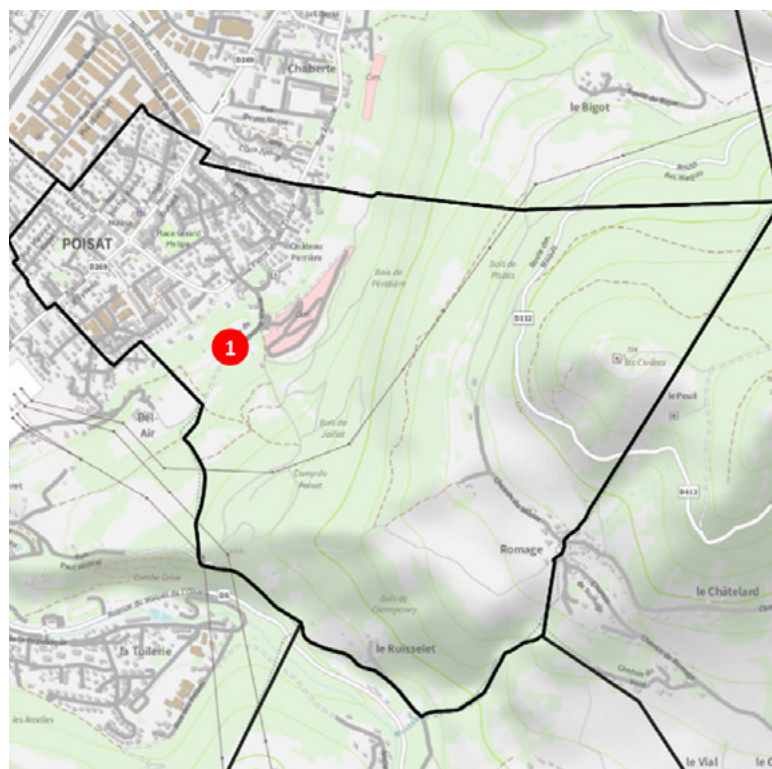
Après



En rouge : ER à supprimer

Poisat

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune

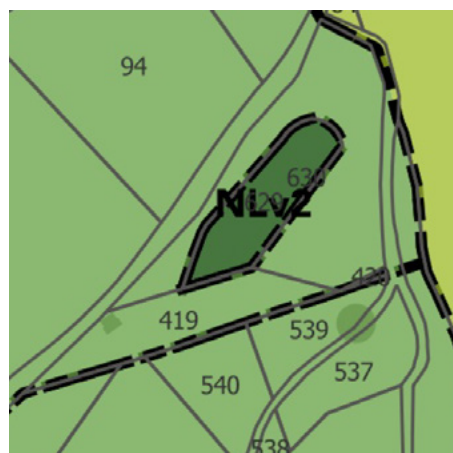


Agrandissement du périmètre du STECAL NLv2 rue de l'Ancienne Mairie (POI-01)

Cette évolution du PLUI consiste à agrandir le périmètre du STECAL présent rue de l'Ancienne Mairie afin que celui-ci corresponde à l'actuel périmètre de l'aire d'accueil des gens du voyage. Il s'agit d'une erreur d'appréciation, à rectifier en élargissant le STECAL sur l'actuel périmètre de l'aire, sans impacter la zone N.

EXTRAITS DU **PLAN A DE ZONAGE** (PLANCHE F4) :

Avant



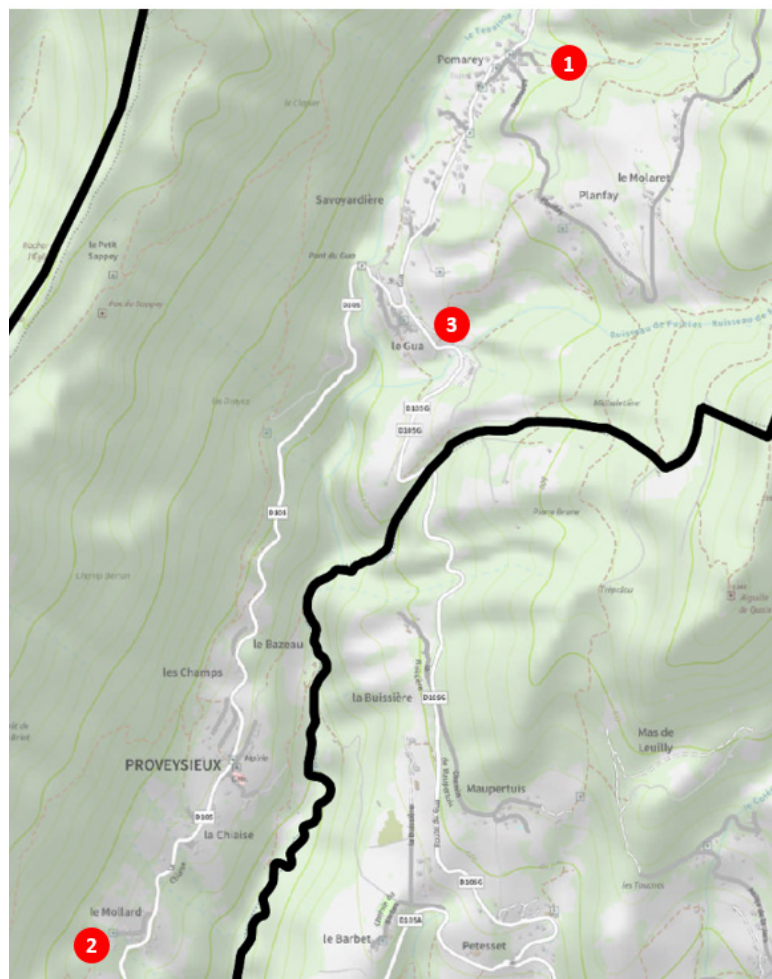
Après



Plan provisoire

Proveysieux

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune

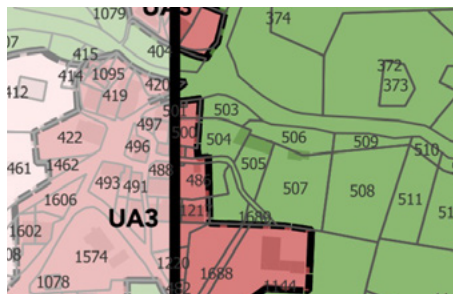


Autorisation du changement de destination d'une grange située en zone naturelle N – Hameau de Pomaray (PUY-1)

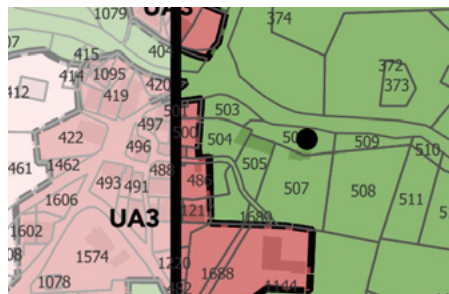
La modification porte sur l'identification au plan de zonage A d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'une grange située dans le hameau de Pomaray sur la parcelle C504, classée en zone naturelle au plan de zonage. Cette grange, initialement à usage agricole, n'est plus utilisée pour cet usage mais garde un intérêt patrimonial et paysager important. L'identification de ce bâtiment a pour objectif de permettre une évolution de son usage et d'éviter ainsi sa dégradation

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE E1) :

Avant



Après



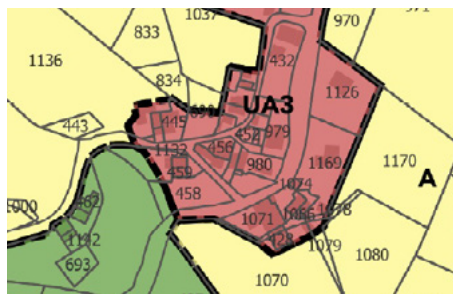
Plan provisoire
Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Autorisation du changement de destination d'une grange située en zone naturelle N – Hameau du Mollard (PUY-2)

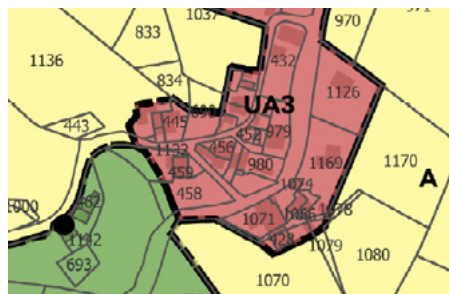
La modification porte sur l'identification au plan de zonage A d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'une grange située dans le hameau du Mollard sur la parcelle A821, classée en zone naturelle au plan de zonage. Cette grange, initialement à usage agricole, n'est plus utilisée pour cet usage mais garde un intérêt patrimonial et paysager important. L'identification de ce bâtiment a pour objectif de permettre une évolution de son usage et d'éviter ainsi sa dégradation.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2) :

Avant



Après



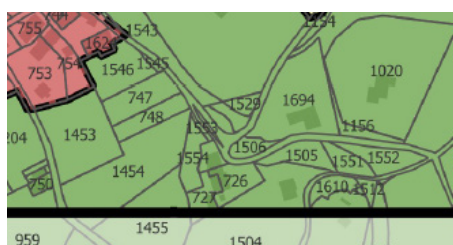
Plan provisoire
Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Autorisation du changement de destination d'une grange située en zone naturelle N – Hameau du Gua (PUY-3)

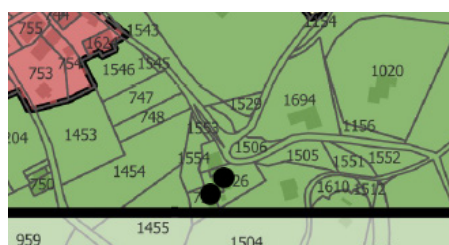
La modification porte sur l'identification au plan de zonage A de deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de deux granges situées dans le hameau du Gua sur les parcelles C726 et C727 classées en zone naturelle au plan de zonage. Ces deux granges, initialement à usage agricole, ne sont plus utilisées pour cet usage mais gardent un intérêt patrimonial et paysager important. L'identification de ces bâtiments a pour objectif de permettre une évolution de leur usage et d'éviter ainsi leur dégradation.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D1) :

Avant



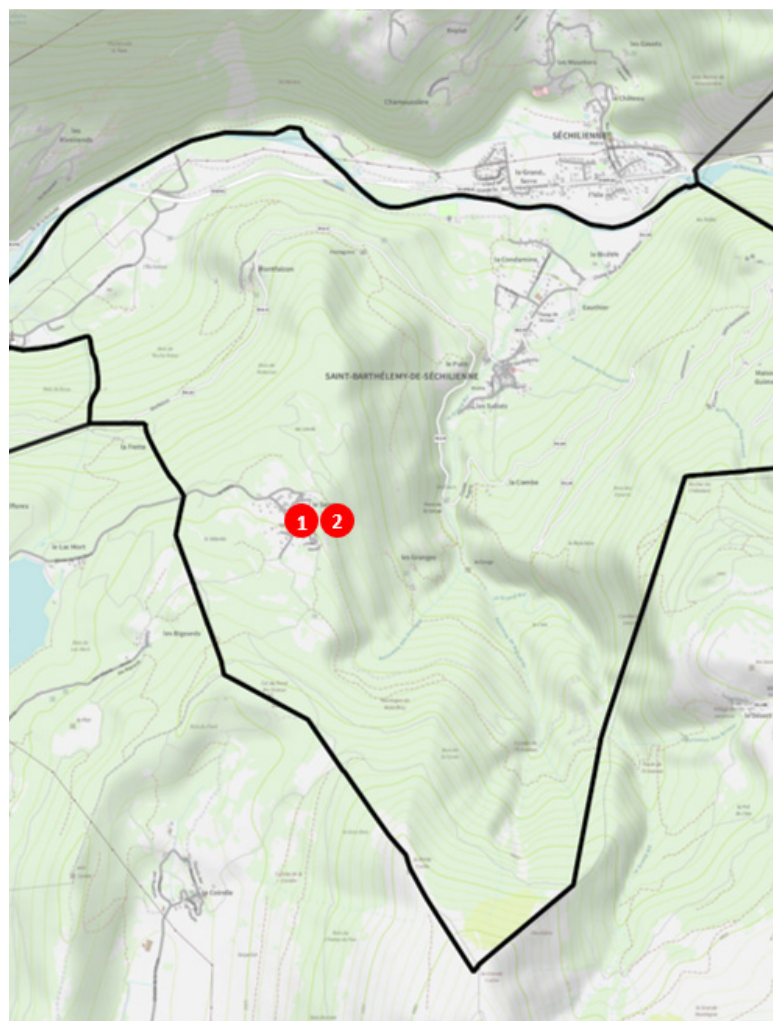
Après



Plan provisoire
Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Saint-Barthélémy-de-Séchilienne

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune



Ajout d'un emplacement réservé ER_7_SBS pour la réalisation d'un espace vert autour de la salle communale du Sappey (SBS-1)

La modification porte sur la création d'un emplacement réservé ER_7_SBS, pour le compte de la commune, destiné à la réalisation d'un espace vert autour de la salle communale du Sappey.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (PLANCHE X53):

Avant

Après



Plan provisoire

Suppression de l'emplacement réservé ER 2 SBS dans le hameau du Sappey (SBS-2)

Présentation de la modification :

La modification porte sur la suppression d'un emplacement réservé ER_2_SBS, pour le compte de la commune, destiné à la réalisation d'un espace public et d'une aire de stationnement en lien avec la salle communale. La commune a acquis ces tènements et l'ER peut être supprimé dans le PLUI.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (PLANCHE X53):

Avant

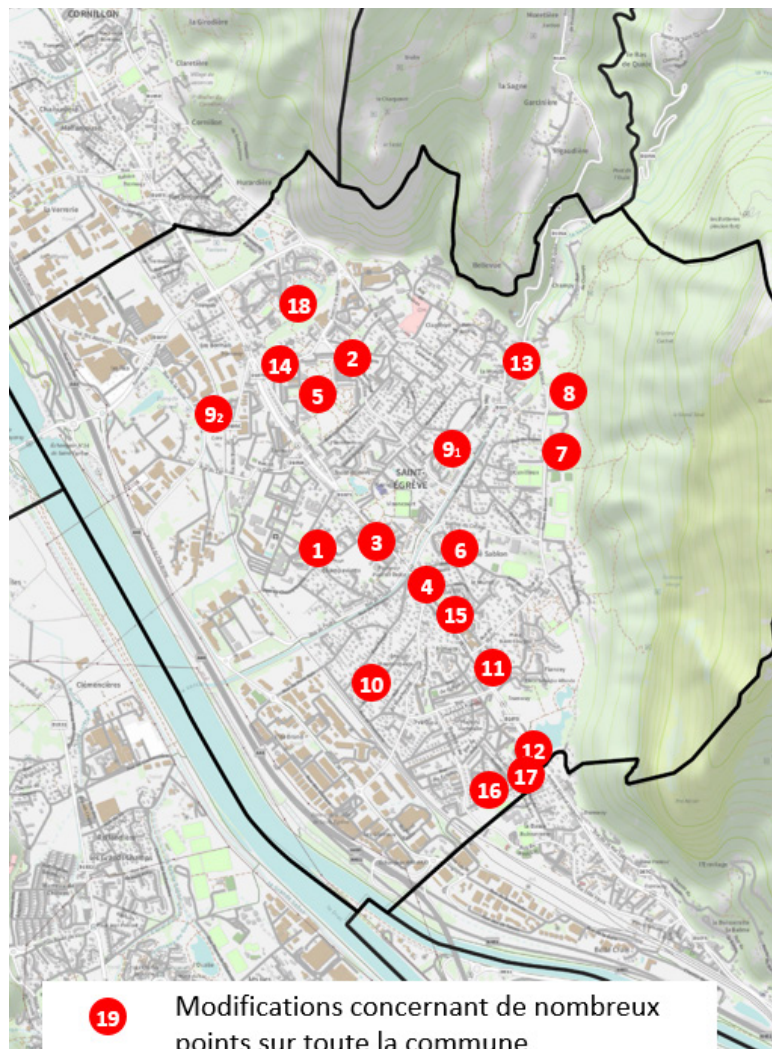
Après



Plan provisoire

Saint-Egrève

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AUX SECTEURS DE PROJET

Création d'une OAP sectorielle sur le secteur Cœur de Champaviotte [SEG-1]

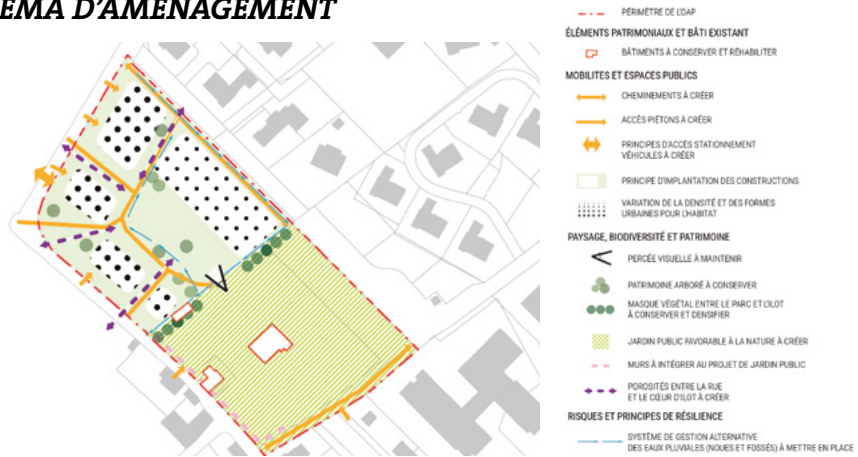
Le site « Cœur de Champaviotte » appartient au quartier pavillonnaire de Champaviotte délimité par le centre hospitalier, la voie de chemin de fer, la Vence et la RD 1075. Le tènement complet représente une surface de 1,57 ha.

Ce site à l'ambiance singulière, entre tissu ancien, pavillonnaire et nouveaux logements collectifs, est entouré de densités extrêmement disparates car depuis 2018, le quartier connaît des mutations importantes avec la construction de près de 300 nouveaux logements (près de 600 d'ici 2024).

Afin d'accompagner au mieux cette évolution urbaine, de préserver et valoriser le cadre de vie, la Ville a souhaité mener une réflexion globale intégrant les enjeux suivants :

- ouverture de l'ancienne propriété Perrichaud au public en offrant des espaces de jardin public et de jardins partagés, de conserver et réhabiliter la maison pour des usages en lien avec son environnement
- sur la partie ouest («l'îlot habité»), réaliser des logements prioritairement en renouvellement urbain et proposer une offre de logements abordables ;
- organiser les déplacements sur la base des mobilités douces et en sécurisant les voiries.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

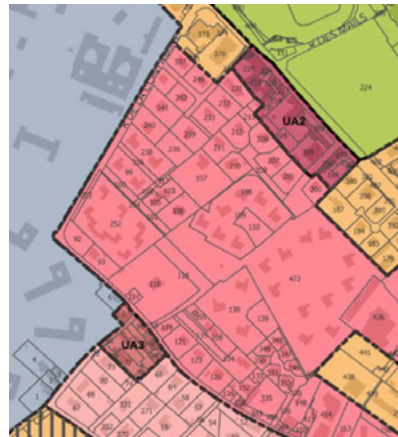


La création de l'OAP s'accompagne des modifications réglementaires suivantes :

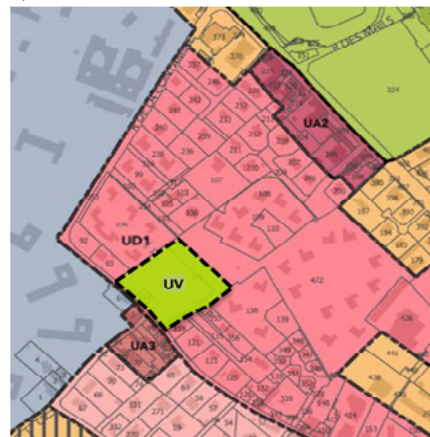
- Modification du zonage de UD1 à UV des parcelles ayant pour vocation d'accueillir le parc public, pour compenser la forte densification des alentours ;
- Ajout d'un PFU (Plan des formes urbaines) pour majorer le taux de pleine terre et de surface végétalisée sur l'ensemble de l'îlot habité en augmentant le coefficient de pleine terre de +15 % et le coefficient de surface végétalisée de + 5 %
- Suppression du SMS existant sur l'ensemble de l'îlot habité imposant 35% de logements sociaux remplacé par un ERS à 50 % pour la création d'un minimum de 50 logements dont 25 LLS.
- Suppression du SMS sur l'îlot jardin public classé en UV ;
- Modification du périmètre d'intensification urbaine, de F5 à F2, sur l'ensemble de l'îlot habité, pour y conserver une densité modérée. Suppression du périmètre sur l'espace vert, classé en UV.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2)

Avant



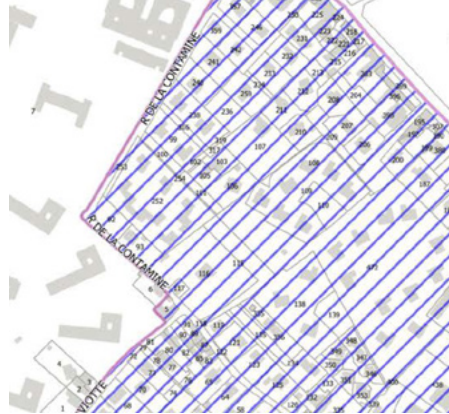
Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F9)

Avant



Après



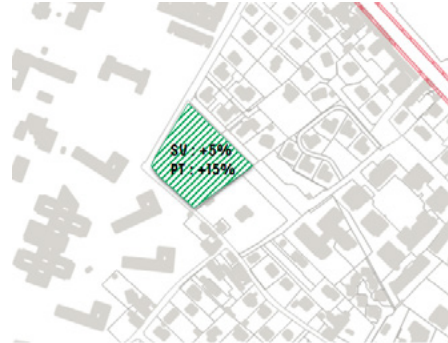
Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES – IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE F9)

Avant



Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS E DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHE F9)

Avant



Après



Plan provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR LE SECTEUR DE « CŒUR DE CHAMPAVIOTTE » :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUi sur le secteur « Cœur de Champaviotte » a fait ressortir que l'OAP n'induisait pas d'ouverture à l'urbanisation mais permettait son encadrement plus précis. L'évolution du zonage de UD2 à UV (parc) sur une partie du secteur, avec la création d'un jardin proposant différentes ambiances paysagères permet de préserver cet espace de l'artificialisation ; l'augmentation du pourcentage de végétalisation sur la partie bâtie permettra de limiter l'imperméabilisation dans la partie habitée et le risque d'inondation sur tout le secteur.

L'OAP présente donc des incidences positives en ce qui concerne l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, le renforcement de la biodiversité, le respect du patrimoine bâti et paysager existants, la prévention du risque inondation, le climat l'énergie et la qualité de l'air.

A ce stade de la procédure, cette création d'OAP a donc un impact positif sur la prise en compte de l'environnemental sur ce secteur.

Création d'une OAP sectorielle sur le secteur Ancienne Brasserie (SEG-2)

Ce secteur d'une surface d'un peu plus de 2 ha forme un triangle compris entre la rue de l'Ancienne Brasserie et le Boulevard Jomardière, au sein d'un quartier résidentiel peu dense à proximité des contreforts de la Chartreuse. Il bénéficie d'une grande qualité paysagère avec ses nombreux arbres remarquables et ses parcs et grands jardins, de la proximité de différents ensembles écologiques.

Compte tenu des surfaces importantes de certaines parcelles de ce tissu pavillonnaire, ce secteur présente un fort potentiel de mutation. Cette OAP a pour but d'assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques et de permettre d'articuler enjeux urbains et environnementaux.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



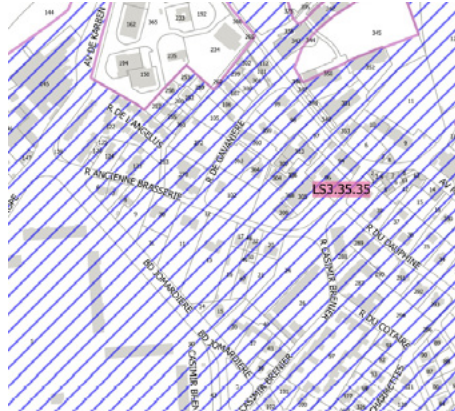
La création de l'OAP s'accompagne des modifications réglementaires suivantes :

- Modification du SMS existant sur l'ensemble des parcelles de l'OAP pour relever le taux de création de logements sociaux de 30% à 50 % dont 35% de PLAI.
- Afin de conserver au quartier son ambiance végétale, ajout d'un PFU (Plan des Formes urbaines) pour majorer le taux de pleine terre sur l'ensemble des parcelles concernées par l'OAP en augmentant le coefficient de pleine terre de +15 %.
- Afin de gérer la transition entre les quartiers et optimiser les espaces construits, ajout d'un PFU pour majorer la hauteur à 14 m au lieu des 10 m autorisés par le zonage UD2m sur une partie du site le long du Boulevard Jomardière.

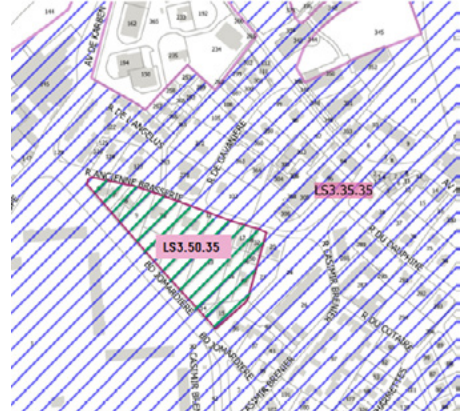
- Ajout d'une servitude pré-localisation pour aménager un passage piéton-cyclistes de 3m de large permettant de relier le parc Barnave directement depuis le chemin de l'Angélus.
- Pour permettre de préserver les secteurs les plus riches et intéressants sur le plan écologique et paysager et favoriser le maintien ou la création de zones de quiétude pour la biodiversité, ajout de protections du patrimoine végétal dans la catégorie « Bois et Bosquets ».

EXTRAIT DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F8)

Avant



Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE F8)

Avant



Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE À CRÉER)

Avant

Planche inexistante

Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS F2 DU PATRIMOINE BÂTI PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (VOLUME 1 PLANCHE G4)

Avant



Après



Plan provisoire

EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE À CRÉER)

Avant

Planche inexistante

Après



Plan provisoire

 Servitude de localisation



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR LE SECTEUR ANCIENNE BRASSERIE :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUi sur le secteur de l'Ancienne Brasserie a fait ressortir que l'OAP n'induisait pas d'ouverture à l'urbanisation mais permettait son encadrement plus précis. Les orientations d'aménagement visent à limiter l'imperméabilisation des sols, en implantant les constructions sur les secteurs déjà imperméabilisés, à maintenir et renforcer la trame boisée et la végétation existantes, ce qui est bénéfique pour la faune, la gestion des eaux pluviales. Enfin la création d'un cheminement piéton cycles est bénéfique pour les déplacements doux.

L'OAP présente donc des incidences positives en ce qui concerne l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, le renforcement de la biodiversité, le climat l'énergie et la qualité de l'air.

A ce stade de la procédure, cette création d'OAP a donc un impact positif sur la prise en compte de l'environnemental sur ce secteur.

Création d'une OAP sectorielle sur le secteur du 21 avenue du Général de Gaulle (SEG-3)

Ce secteur, d'une surface d'un peu plus de 1 ha, est situé le long de l'avenue Général de Gaulle, axe principal de la commune de Saint-Egrève. Il est composé d'une dizaine de parcelles de taille variable (600m² à 1400m²) majoritairement occupées par des maisons individuelles et des jardins très arborés.

Compte tenu de la proximité immédiate à la ligne E du tramway, ce secteur bénéficie d'une bonne accessibilité routière et d'une excellente desserte en transports en commun (arrêt tram à 150m).

Cet emplacement, lui vaut aussi d'être porteur d'un fort enjeu d'intensification urbaine. Le renouvellement urbain du site permettra d'accueillir logements et commerces. Cette OAP a pour but d'assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques et de permettre d'articuler enjeux urbains et environnementaux.

Le site est à proximité immédiate d'une diversité d'équipements : l'école Pont de Vence, le cinéma La Vence Scène, une MJC, des équipements sportifs, la mairie et son parc mais aussi une maison de l'emploi.

Toutes ces composantes valent au site d'être porteur d'un fort enjeu d'intensification urbaine. Le renouvellement urbain du site permettra d'accueillir logements et commerces. La création de l'OAP « 21 avenue Général de Gaulle » a pour but d'assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques et de permettre d'articuler enjeux urbains et environnementaux.

La mise en place de cette OAP, doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Assurer une intégration qualitative des volumes bâtis le long de l'avenue Général de Gaulle, en limitant l'imperméabilisation des surfaces, en implantant les bâtiments en quinconce.
- Structurer le projet autour des enjeux paysagers et écologiques
- Renouveler les espaces de circulation en aménageant des accès mutualisés depuis l'avenue Général de Gaulle

SCHEMA D'AMENAGEMENT



La création de l'OAP s'accompagne des modifications réglementaires suivantes :

- De façon à limiter l'effet canyon sur l'avenue, modification de l'atlas D1 des formes urbaines - implantations et emprises, pour imposer une discontinuité entre les immeubles le long de l'avenue du Général de Gaulle, alors que le règlement permet la continuité.
- Modification de l'atlas D2 des formes urbaines - hauteurs pour majorer d'un étage la hauteur maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle (20m soit R + 5).

EXTRAIT DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES – IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE F9)

Avant



Après



Plan provisoire

----- Discontinuité obligatoire

EXTRAIT DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES – HAUTEURS (PLANCHE À CRÉER)

Avant

Planche inexistante

Après



Plan provisoire

▨ 20m

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR LE SECTEUR DU « 21 AV DU GÉNÉRAL DE GAULLE »

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUi sur le secteur du 21 avenue du général de Gaulle a fait ressortir que l'OAP n'induisait pas d'ouverture à l'urbanisation mais permettait son encadrement plus précis.

Les orientations d'aménagement visent à maintenir les espaces libres et végétalisés existants, à limiter l'imperméabilisation des sols, en implantant les constructions et en créant les accès sur les secteurs déjà imperméabilisés. L'implantation de nouvelles haies est préconisée en bordure de l'avenue. La qualité de vie est recherchée grâce à la disposition et à l'épaisseur des immeubles permettant les logements traversants.

L'OAP présente donc des incidences positives en ce qui concerne l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, le renforcement de la biodiversité et la qualité de vie.

A ce stade de la procédure, cette création d'OAP a donc un impact positif sur la prise en compte de l'environnemental sur ce secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Modification de l'OAP Pont de Vence (OAP SEG n° 59) (SEG-4)

L'OAP n°59 Pont de Vence encadre le développement d'un secteur d'une surface d'environ 4200 m² localisé à proximité du Pont de Vence, le long de la route départementale 1075 et de la ligne de Tramway E.

L'objectif de cette modification de l'OAP est de :

- Faire évoluer les conditions d'accès
- Prendre en compte les continuités écologiques

Aucun changement de zonage n'est envisagé sur ce tènement, ni aucune autre modification réglementaire.

Cette modification ne remet pas en cause les principes fondateurs du projet

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°59 :

Avant



Après



<p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> <p>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS</p> <p>←→ AXE STRUCTURANT</p> <p>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</p> <p>◆◆◆ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS</p> <p>→ ACCÈS À CRÉER</p> <p>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</p> <p>□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>▤ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE</p>	<p>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</p> <p>◀ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR</p> <p>🌳 PRÉSENCE VÉGÉTALE À VALORISER</p> <p>ESPACES COMMUNS</p> <p>🟡 PLACE PAYSAGÈRE À CRÉER</p> <p>▤ TRAITEMENT PAYSAGER EN PIED DE BÂTI</p> <p>🌳 PERCÉE VÉGÉTALISÉE À TRAVERS L'LOT À VOCATION DE JARDINS</p>	<p>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</p> <p>□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>▤ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE</p> <p>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</p> <p>●●● PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES</p> <p>●●● PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES</p>
---	--	---

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR LE SECTEUR DE « PONT DE VENCE » :

La modification de l'OAP n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation. La seule modification concerne les accès. À l'origine, l'accès véhicules était prévu en fond de tènement (depuis la rue des Sablons, parallèle à la route de Grenoble) ; il est remplacé par un espace végétalisé, tandis que le nouvel accès, plus court est prévu au sud du site, et débouche sur la route de Grenoble. Ainsi la modification de la voie d'accès des véhicules est bénéfique tant pour la biodiversité que pour la qualité de l'air (accès plus court). Les cheminements piétons à travers le parc qui longe tout le projet à l'arrière des immeubles et entre les immeubles, sont toujours possibles.

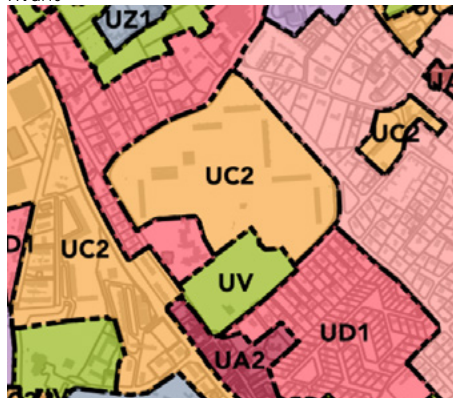
A ce stade de la procédure, la modification de cette OAP a donc un impact positif sur la prise en compte de l'environnemental sur ce secteur.

Modification du zonage du parc du domaine Barnave (SEG-5)

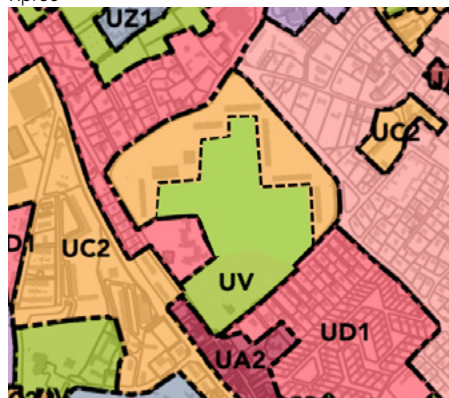
Alors que la plupart des parcs de St-Egrève ont été classés en UV et/ou protégés au titre du patrimoine, il reste des incohérences à corriger notamment pour le parc de la copropriété Barnave (domaine Barnave), classé en UC2 et ne bénéficiant d'aucune protection patrimoniale. Il va donc être classé en UV.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2)

Avant



Après



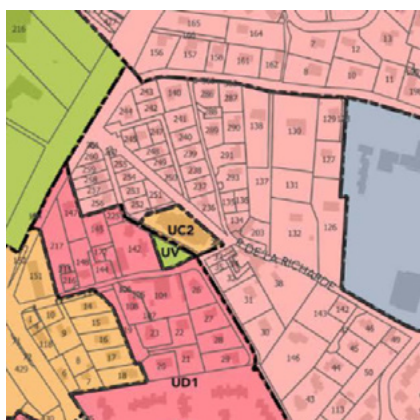
Plan provisoire

Modification du zonage du hameau rue de la Richarde / rue des Oiseaux (SEG-6)

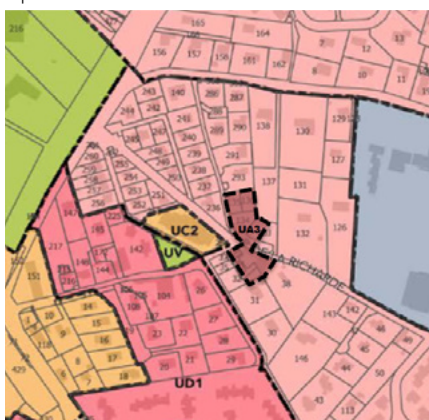
Le hameau situé à l'angle des rues de la Richarde et des Oiseaux est remarquable du fait qu'il s'agit d'un ancien hameau agricole. Dans la mesure où il est actuellement classé en UD2m, il bénéficie de peu de prescriptions architecturales, ce qui est regrettable au vu du caractère patrimonial des maisons qui le composent. Ainsi, il est proposé de le classer en UA3, zone qui correspond aux hameaux anciens ; ainsi les maisons pourront bénéficier de prescriptions architecturales permettant d'en préserver les principales caractéristiques.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2)

Avant



Après



Plan provisoire

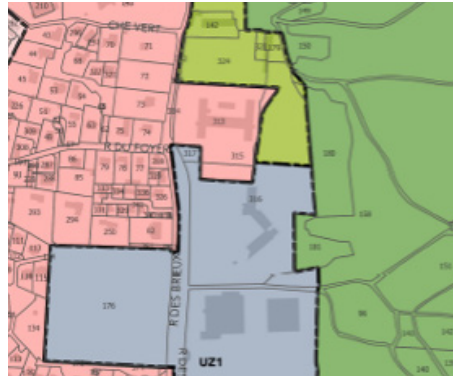
Rectification du zonage dans le secteur des Brieux (SEG-7)

La commune demande des rectifications de zonage dans le secteur des Brieux, suite à des erreurs de classement.

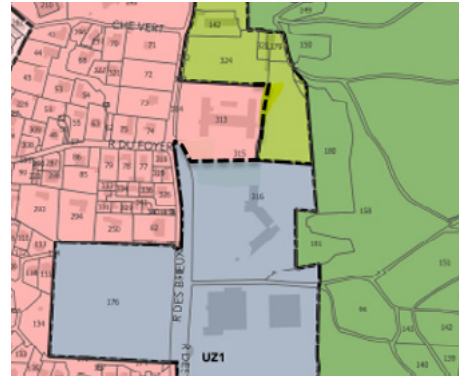
- Le secteur du foyer d'enfants des Brieux est classé pour partie en UD2m et pour partie en UZ1. La parcelle BI 315 est classée en UD2m alors qu'elle appartient au foyer, qui lui est classé en UZ1 (zone réservée aux équipements).
- Le haut de la parcelle BI 315 devrait être classée en UV (au lieu de UD2m) puisqu'il s'agit de la bordure d'une zone UV composée d'un chemin de terre et du bord d'un terrain de tennis.
- La parcelle BI 317 présente la situation inverse : elle est classée en UZ1 alors qu'elle appartient à la copropriété située au nord, sur la parcelle voisine classée en UD2m.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2)

Avant



Après



Plan provisoire

Modification du zonage pour un terrain de maraîchage (SEG-8)

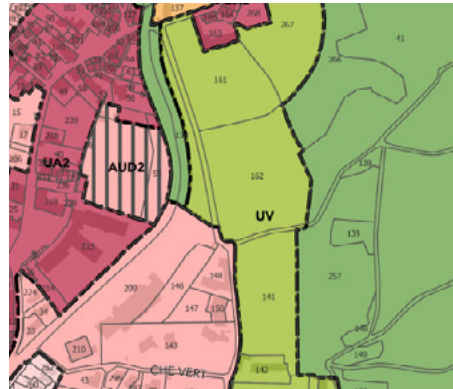
La commune souhaite développer le maraîchage à plusieurs endroits de son territoire et a saisi l'opportunité offerte par la cession de ces terrains dans le secteur de la Monta classés en secteur de parc, pour développer ce projet.

Ces terrains sont actuellement classés en UV (zone réservée aux parcs). Afin qu'un agriculteur puisse l'exploiter, il est préférable qu'ils soient classés en zone A, Agricole.

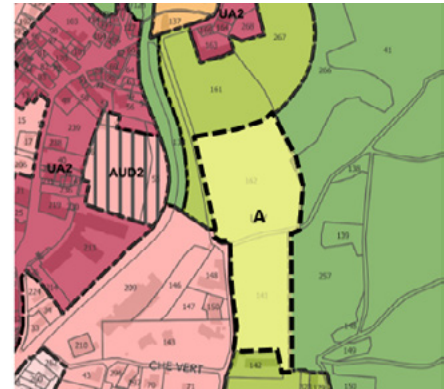
Il s'agit des parcelles BH 141 et 162 pour 20.474m². Elles se situent en périmètre éloigné des captages et sont impactées par les risques au PPRN.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D2)

Avant



Après



Plan provisoire



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR LE TERRAIN DE MARAÎCHAGE :

Le secteur est classé au PLUi approuvé en zone urbanisée UV. Le déclassement en zone A (agricole) pour la mise en place d'une activité de maraîchage n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation, et permet à l'inverse de passer les parcelles concernées en agricole. La réalisation d'une activité maraîchage est susceptible d'avoir une incidence négative sur ces milieux et habitats naturels présents sur le site. Par contre le passage en zone agricole maintient le caractère non imperméabilisé du secteur. Malgré la présence de sources sur le site, la mise en œuvre du projet est compatible avec l'alimentation en eau potable de la commune et ne présente pas un risque pour celle-ci. La production agricole locale permettra de réduire les déplacements liés aux achats alimentaires ce qui aura une incidence positive sur le climat et la qualité de l'air.

A ce stade de la procédure, l'impact de cette modification du zonage semble négatif sur certaines thématiques ; des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont à l'étude.

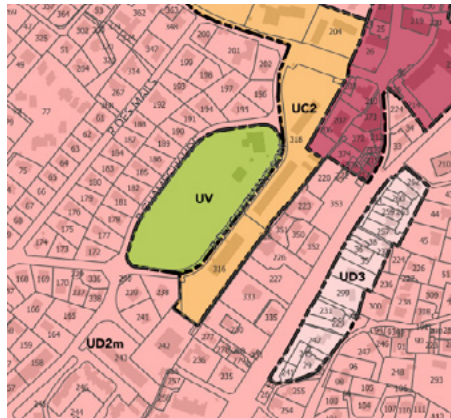
Modification du zonage de la caserne des pompiers (SEG-9¹ et 9²)

La caserne des pompiers de Saint-Egrève, située sur les parcelles BE 242 et 243 pour 6148m² rue du Planfay (plan SEG-91) doit déménager. En effet, la caserne est actuellement située au cœur d'un tissu pavillonnaire. Sa situation engendre des nuisances pour les riverains et rallonge les délais d'intervention en cas d'accidents au niveau de l'A480. Des terrains disponibles rue de la Biolle (plan SEG-92) devraient permettre d'accueillir ses futurs locaux dans de meilleures conditions : bonne accessibilité, optimisation foncière et absence de nuisances pour les riverains. Il s'agit des parcelles AS 113, 114, 116, 118, 207 et 208 pour une surface totale de 4626 m².

Dans le cadre de cette opération, les deux tènements vont faire l'objet d'une modification du zonage : le terrain de la rue Planfay, va passer en zone UD1 ; celui de la rue de la Biolle va passer de UE1 à UE1z.

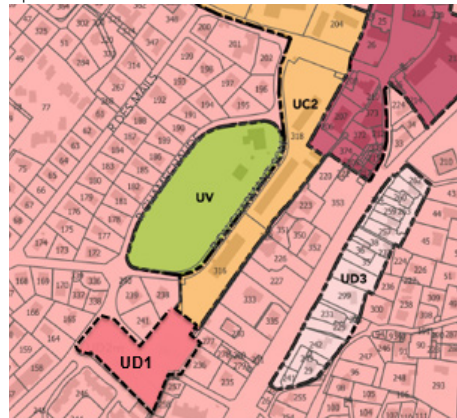
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES D2 ET C2)

Avant



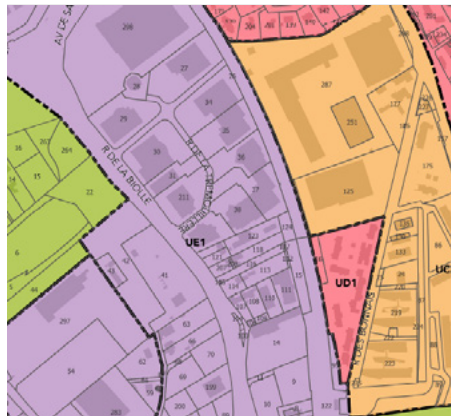
Secteur de la rue Planfay (plan SEG-9¹)

Après



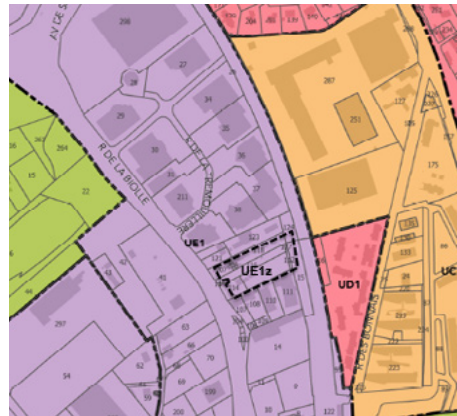
Plan provisoire

Avant



Secteur rue de la Biolle (plan SEG-9²)

Après



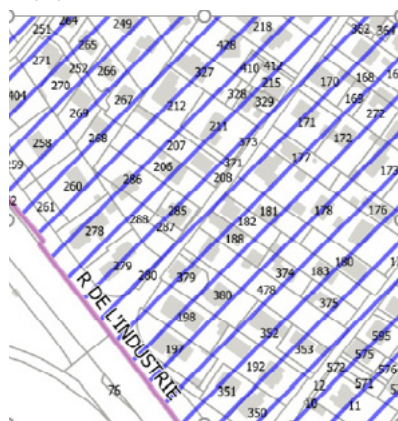
Plan provisoire

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) 61-63 rue Paviot (SEG-10)

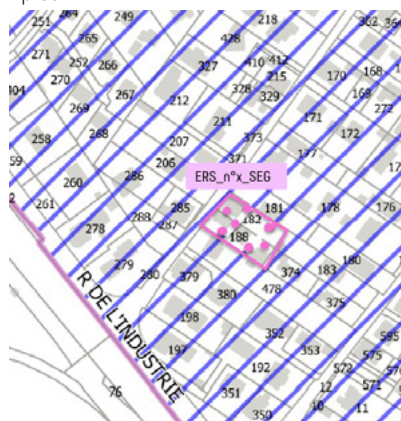
L'ERS 61-63 de la rue Paviot concerne les parcelles BM 182 et 188 pour une surface totale de 1104 m². Situé en zone UD2m, il est prévu d'y construire 8 logements soit 560m² de surface de plancher, dont 50% de logements sociaux soit 4 logements, ou une surface de plancher de 280m². Ces logements sociaux devront comprendre 35% de PLAI soit 2 logements et une surface de 140m². En outre, la commune souhaite qu'au moins 50% des logements soient réalisés en BRS (Bail Réel Solidaire), une forme d'accès sociale.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F10)

Avant



Après



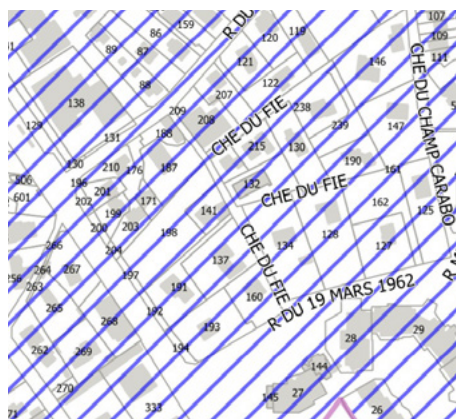
Plan provisoire

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) 21 route de Grenoble (SEG-11)

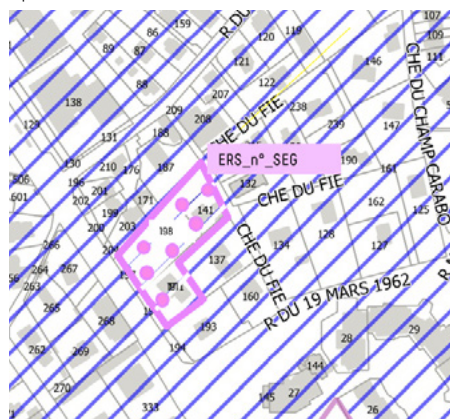
L'ERS 21 route de Grenoble concerne les parcelles BT 141-191 et 198 pour une surface totale de 3728 m². Situées en zone UC3, il est prévu d'y construire environ 40 logements, (environ 2800m² de surface de plancher), dont 50% de logements sociaux, soit 20 logements (1400m² de surface de plancher). Ces logements sociaux devront comprendre 35% de PLAI soit 7 logements et 490m² de surface de plancher.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F10)

Avant



Après



Plan provisoire

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) 80 route de Grenoble (SEG-12)

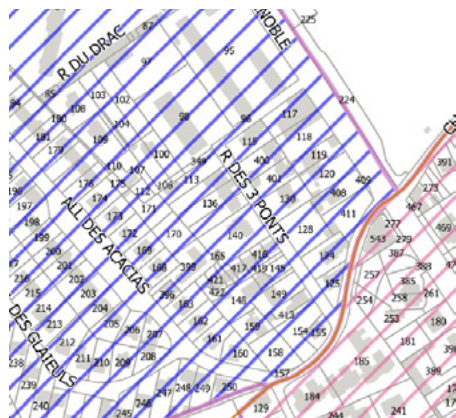
L'ERS situé 80 route de Grenoble, à l'entrée sud de la commune, en limite avec Saint-Martin le Vinoux, concerne les parcelles BR 119, 120, 128, 408 et 411 soit une surface de 3292m².

Situées en zone UC2, il est prévu d'y construire environ 35 logements, (environ 2450m² de surface de plancher), dont 50% de logements sociaux, soit 18 logements (1260m²). Ces logements sociaux devront comprendre 35% de PLAI soit 7 logements et 490m² de surface de plancher.

Un minimum de 15% des logements devront être réalisés en BRS.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F10)

Avant



Après



Plan provisoire

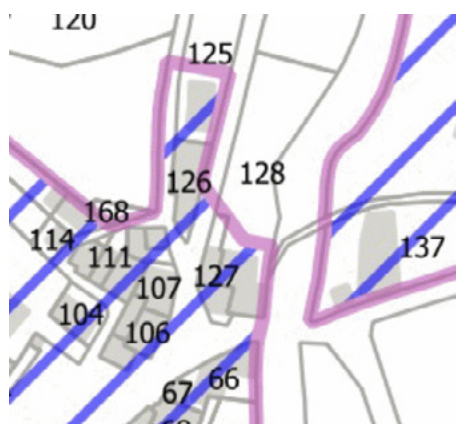
Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) 37-39 rue de la Monta (SEG-13)

L'ERS situé 37-39 rue de la Monta, concerne les parcelles BH 127 et 128 pour partie, dans l'ancien hôtel des Terrasses désaffecté.

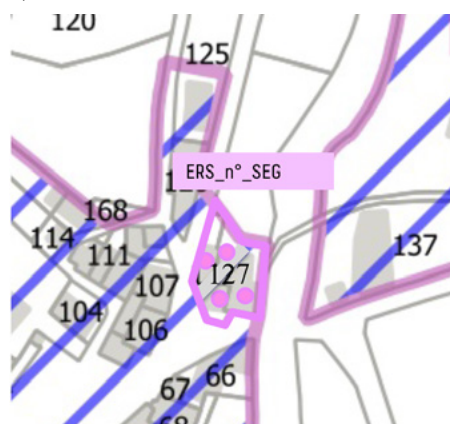
Situé en zone UA2, il est prévu de réhabiliter ce bâtiment pour y aménager environ 6 logements, (environ 520m² de surface de plancher), soit 100% de logements sociaux. Ces logements sociaux devront comprendre 35% de PLAI soit 2 logements et 140m² de surface de plancher.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F8)

Avant



Après



Plan provisoire

Modification du périmètre d'intensification urbaine secteur du chemin du Fosse Chanel (SEG-14)

Le secteur du chemin du Fosse Chanel situé au-dessus de la rue Saint-Robert, au nord de la copropriété Barnave, est en zone UD1 et il est couvert par un fuseau d'intensification de type F5 ce qui permet de construire avec une densité de 0,7, du fait de sa proximité avec l'axe de transport en commun (tramway ligne E). Il est proposé de le passer en fuseau F3 permettant une densité de 0,5 car il s'agit d'une zone de coteau, sensible sur le plan de la topographie et du paysage, bien visible depuis la rue Saint-Robert et le chemin de Fosse Chanel.

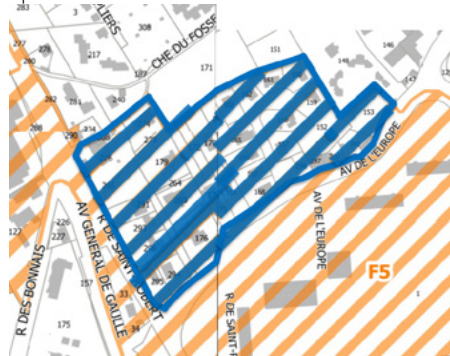
EXTRAITS DE L'ATLAS E DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHES E8 ET F8)

Avant



Périmètre F5 en orange

Après



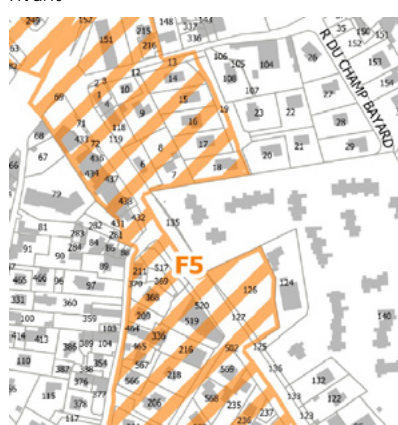
Plan provisoire Périmètre F3 en bleu

Suppression d'un périmètre d'intensification urbaine 9 route de Grenoble (SEG-15)

La propriété située 9 route de Grenoble est couverte par un EBC (Espace boisé classé) ce qui la rend inconstructible. La modification consiste à supprimer le fuseau d'intensification F5 qui la couvre.

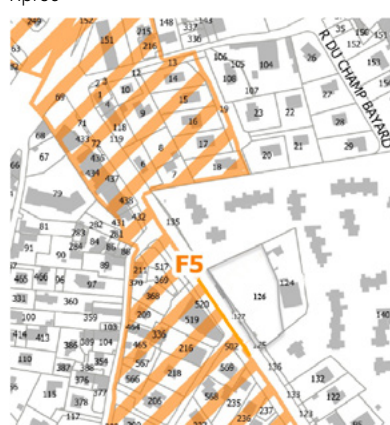
EXTRAITS DE L'ATLAS E DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHE F9)

Avant



Périmètre d'intensification F5 en orange

Après



Plan provisoire

Modification d'un périmètre d'intensification urbaine secteur lotissement Baticoop (SEG-16)

Le lotissement Baticoop situé entre l'allée des Acacias et la rue du Drac est protégé au titre des ensembles homogènes. Les 3 rangées de maisons de ce lotissement les plus proches de la route de Grenoble (jusqu'à l'allée des Glaïeuls), situées en zone UDI, sont couvertes par un fuseau d'intensification urbaine de type F5 tandis que le reste du lotissement classé en UD2m n'est couvert par aucun fuseau. La modification consiste à passer le fuseau actuel de F5 en F3.

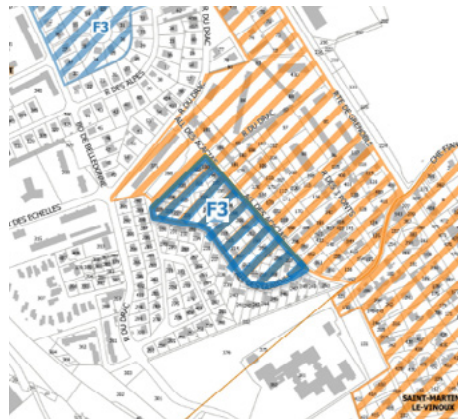
EXTRAITS DE L'ATLAS E DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHE F10)

Avant



Périmètre d'intensification F5 en orange

Après



Plan provisoire

Suppression d'un périmètre d'intensification urbaine rue de la Maladière (SEG-17)

Le secteur compris à l'angle de la route de Grenoble et la rue de la Maladière est couvert par un fuseau d'intensification urbaine de type F5 et il est classé en zones UC2 et UDI. Il est proposé de supprimer le fuseau sur la partie arborée.

EXTRAITS DE L'ATLAS E DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE (PLANCHE F10)

Avant



Périmètre d'intensification F5 en orange

Après



Plan provisoire

Modification de la classification du parc de Rochepleine (SEG-18)

Le parc de la copropriété Rochepleine, ouvert au public, est actuellement protégé au titre du patrimoine : la partie ouest est classée en parc privé d'accompagnement de niveau 2 et la partie est en parc public de niveau 1.

Suite au remaniement de la classification des parcs dans le règlement du patrimoine lors de la modification n°1 du PLUI, il est nécessaire d'intervertir les deux types de protections. Bien que réaménagée en 2007, la partie actuellement classée en parc public correspond plutôt à la catégorie « parc d'accompagnement » puisqu'elle accompagne l'ancien château de Rochepleine. A l'inverse, la partie ouest classée actuellement en parc d'accompagnement devrait plutôt être classée en parc et jardin remarquable (la distinction public/privé a disparu du règlement).

Les niveaux de protections ne changeront pas : le parc attenant au château (L_8838) reste en niveau 1 ; l'autre parc (L_8886), situé à l'ouest reste protégé en niveau 2.

EXTRAITS DE L'ATLAS F2 DU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE - VOLUME 1 (PLANCHE F4)

Avant



En bleu : parc privé d'accompagnement niveau 2
En marron : parc public niveau 1

Après



Plan provisoire En vert : Parc remarquable niveau 2
En orange : parc d'accompagnement niveau 1

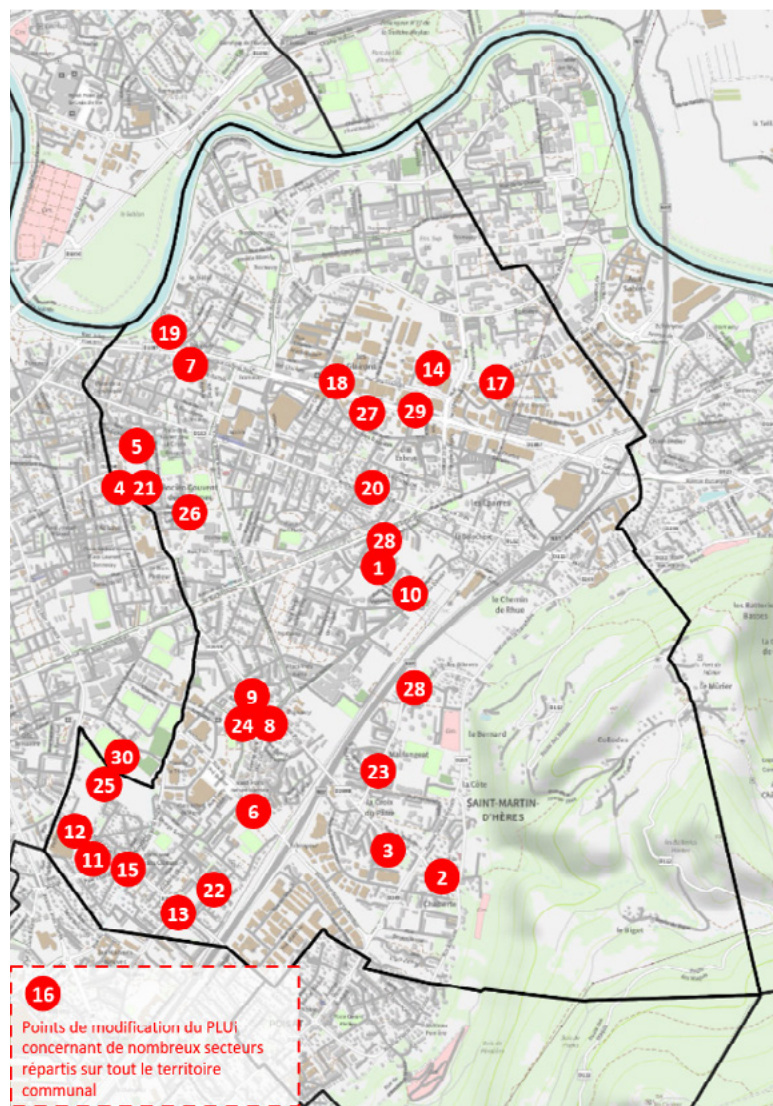
Ajout de protections patrimoniales sur des éléments bâtis et végétaux (SEG-19)

Afin de compléter la protection des éléments de patrimoine les plus intéressants, la commune de Saint-Egrève s'est attachée à en protéger de nouveaux, (anciennes fermes, édifices emblématiques et petit patrimoine). Elle a également demandé la protection de nombreux éléments végétaux au titre des bosquets et des arbres isolés.

Quelques arbres remarquables sont aussi protégés au titre de leur situation car ils constituent des emblèmes du territoire et des marqueurs du paysage de la commune.

Saint-Martin-d'Hères

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



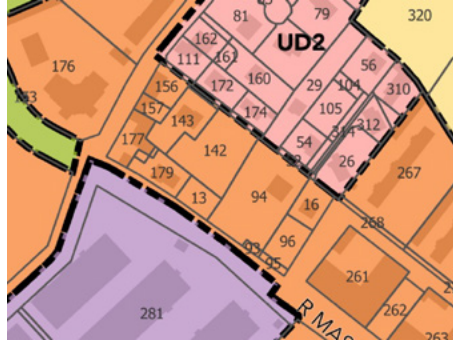
ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR MASSENET-BLANQUI-MONTESSORI-COURTADE (SMH-01)

Modification du zonage de l'îlot Massenet-Blanqui-Montessori-Courtaide

Ce point concerne la modification du zonage de l'ensemble de l'îlot situé entre les rues Massenet, Auguste Blanqui, Maria Montessori et Pierre Courtade passant d'une zone UCI, zone d'habitat collectif à une zone UD2, secteur pavillonnaire en densification.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F3) :

Avant



Après

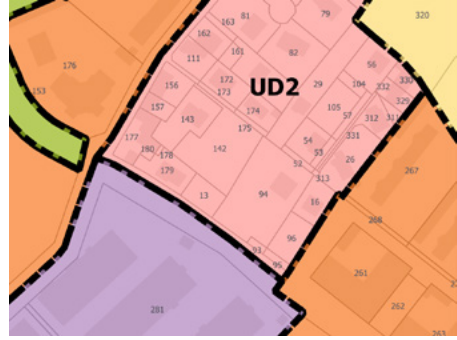


Planche provisoire

Ajout d'une marge de recul sur l'îlot Massenet-Blanqui-Montessori-Courtade

Ce point concerne l'ajout d'une marge de recul de 2 mètres le long de la rue Massenet.

EXTRAITS DE L'ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE J14) :

Avant



Après



Planche provisoire
En rouge : marge de recul

Ajout d'un périmètre à l'atlas du Plan des Formes Urbaines sur l'îlot Massenet-Blanqui-Montessori-Courtade

Ce point concerne l'ajout d'un périmètre sur une bande de 22 mètres de profondeur depuis la rue Massenet permettant aux constructions d'atteindre 17m de hauteur à l'atlas du Plan des Formes Urbaines sur l'îlot Massenet-Blanqui-Montessori-Courtade au lieu des 10 mètres permis par le règlement de la zone UD2.

EXTRAITS DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE J14) :

Avant



Après



Planche provisoire

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DU VILLAGE (SMH-02)

Modification du périmètre de la zone UA2 correspondant au Village et de l'ensemble bâti homogène « Vieux-Village », et ajout d'un périmètre de surface végétalisée au Plan des Formes Urbaines (PFU)

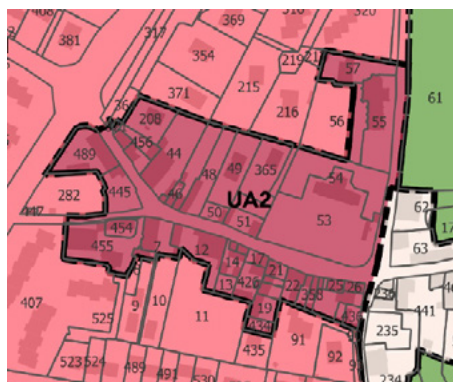
Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne le secteur du « Village », il s'agit modifier :

- Le périmètre de la zone UA2 en intégrant les parcelles AS11, AY282 et AT56
- Le périmètre de l'ensemble bâti homogène en intégrant les parcelles AS11, AY282 et AT56
- L'ajout d'un périmètre imposant 60% de surface de pleine terre au plan des formes urbaines sur l'ensemble du secteur du village ainsi que sur les parcelles AS11, AY282 et AT56

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



Après

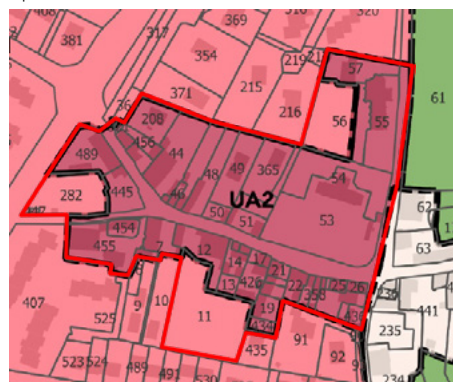


Planche provisoire
En rouge zone UA2

EXTRAITS DE L'ATLAS DI DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE J15) :

Avant



Après

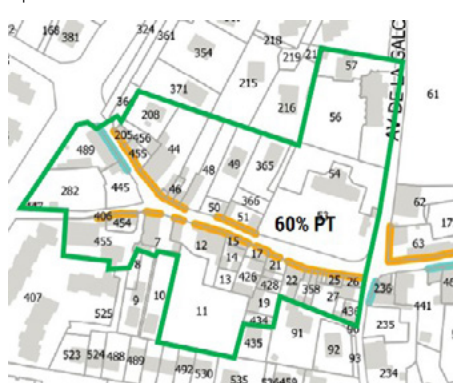


Planche provisoire

EXTRAITS DU PLAN F2 DU PATRIMOINE BÂTI PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE –VOL 2 (PLANCHE L7) :

Avant



Après



Planche provisoire

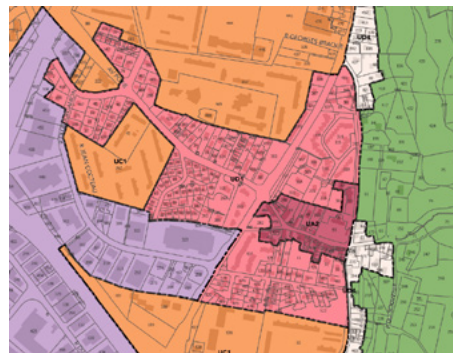
POINTS DE MODIFICATIONS SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Modification du zonage du secteur pavillonnaire au droit du Village (SMH-03)

Il est proposé de modifier le zonage de la zone classée en tissu pavillonnaire en mutation zone UD1 situé au droit du Village, le long de l'avenue Romain Rolland, pour le transformer en zone UD2 pavillonnaire en densification. Il est également proposé d'ajuster le périmètre de cette zone (cf « Evolutions liées au secteur du village »)

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F4) :

Avant



Après

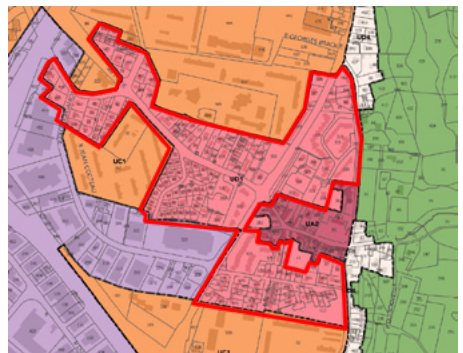


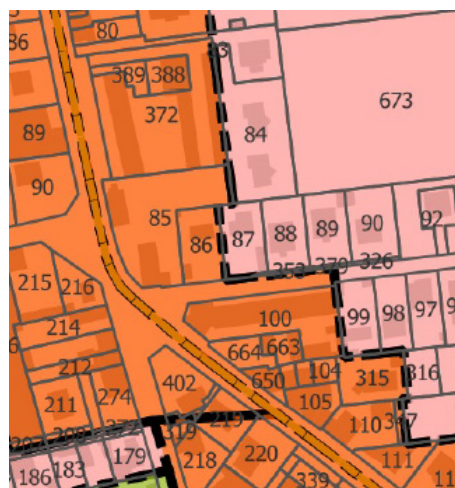
Planche provisoire
En rouge zone UD2

Modification du zonage rue de Belledonne (SMH-04)

Il s'agit de faire évoluer le zonage de la propriété située au 1 rue de Belledonne parcelle BL86 ainsi que la partie nord-est de la parcelle BL85, ces parcelles passent d'une UB, tissu hétérogène du cœur métropolitain, à une zone UD2 pavillonnaire en densification.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE F3) :

Avant



En rose : zone UD2
En orange UB

Après

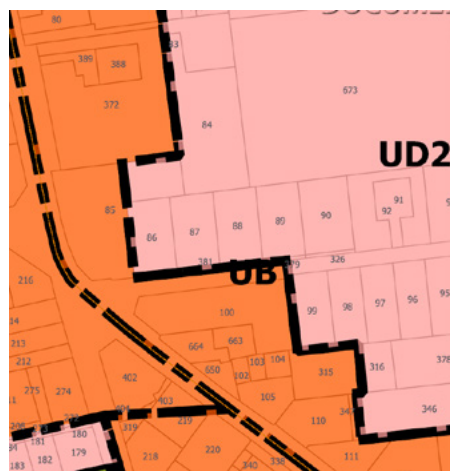


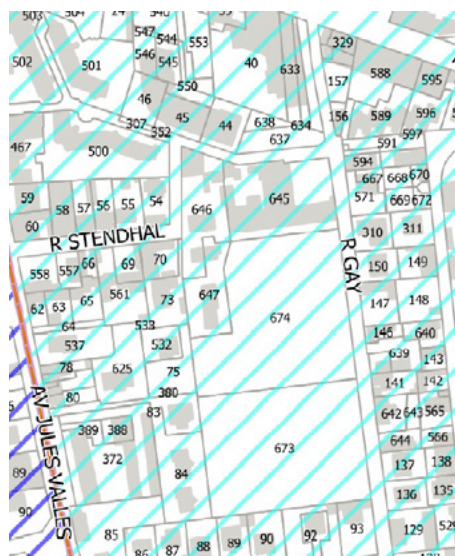
Planche provisoire
En rose : zone UD2

Modification du secteur de mixité sociale sur le secteur de Notre-Dame-de-la-Délivrande (SMH-05)

Il est proposé de supprimer l'obligation de création de logement social sur le tènement du couvent de Notre-Dame-de-la-Délivrande situé rue André Chénier composé des parcelles BL646, 645, 647 et 674.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE I13):

Avant



Après

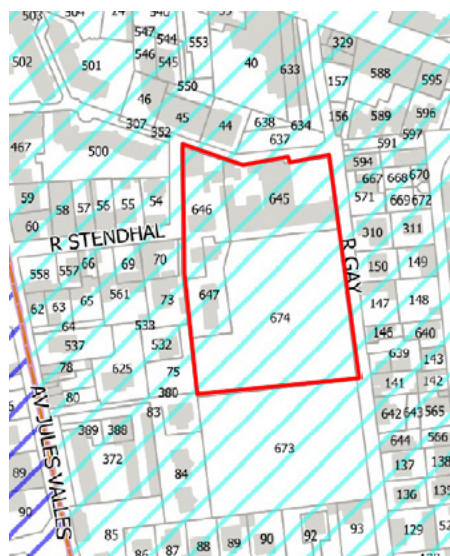


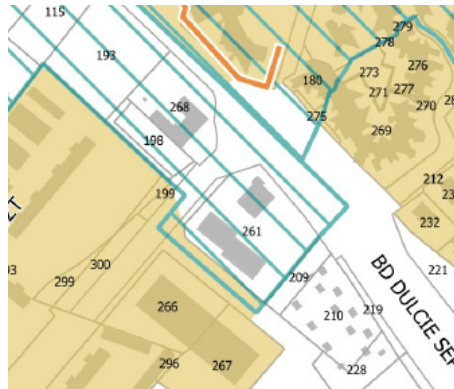
Planche provisoire
En rouge tènement concerné par la modification

Modification de la CUC sur le secteur de Pré Ruffier (SMH-06)

Ce point de modification consiste à modifier le périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) en supprimant la CUC sur la parcelle BE261.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE 115) :

Avant



Après

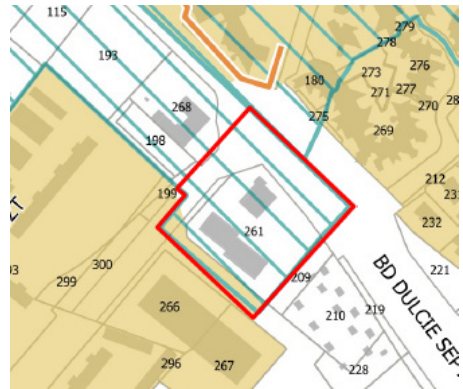


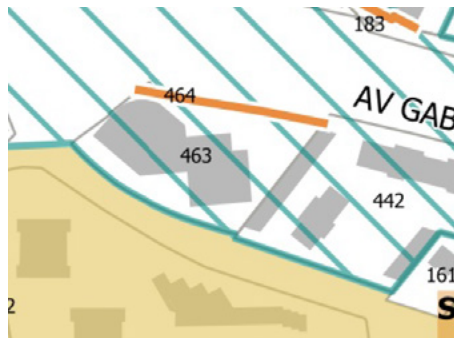
Planche provisoire
En rouge CUC supprimée

Modification du linéaire « commerces, artisanat et services » sur le tènement Ekosport (SMH-07)

Ce point de modification porte sur la création d'un linéaire de type L2 sur la partie ouest du tènement « Ekosport », parcelle BN463. Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé dans les centralités urbaines de proximité dans l'objectif de conforter les CUC de proximité en imposant dans les nouvelles constructions, ou lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes que les rez-de-chaussée côté rue soient uniquement dédiés à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE 113) :

Avant



Après

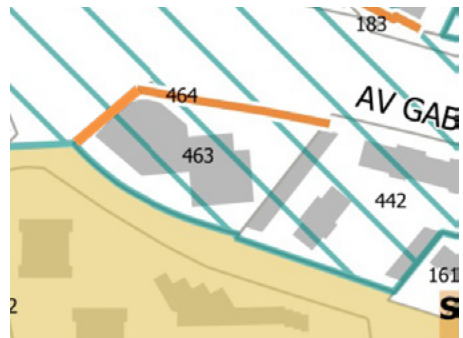


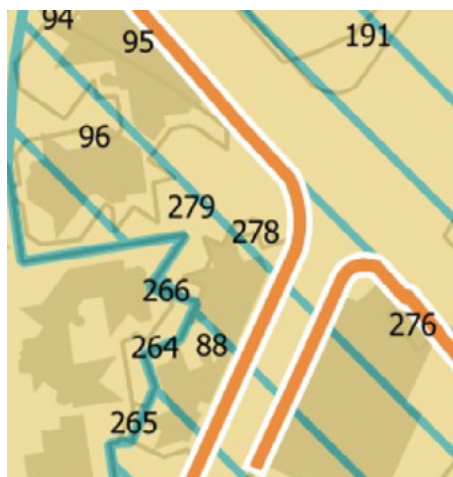
Planche provisoire
En orange linéaire L2

Modification du linéaire « commerces, artisanat et services » place Etienne Grappe (SMH-08)

Ce point de modification consiste à modifier l'emplacement du tracé du linéaire commercial L2 de la place Etienne Grappe afin que celui-ci corresponde à l'implantation des bâtiments.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE I14) :

Avant



Après

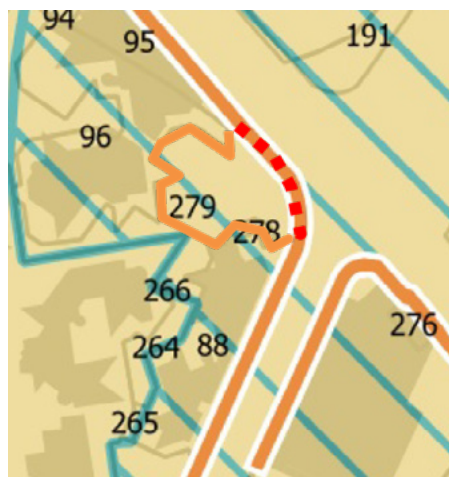


Planche provisoire
En orange linéaire L2
En rouge tracé supprimé

Modification des CUC « Voltaire » et « Renaudie » (SMH-09)

Ce point de modification concerne l'extension des CUC « Voltaire » et « Renaudie » à l'îlot des « 4 Seigneurs » sur les parcelles BH389, BH390 et BH391. Cette modification aura pour conséquence d'assembler les CUC « Voltaire » et « Renaudie » pour créer une seule et même centralité urbaine commerciale « Renaudie – La Plaine ».

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE I14) :

Avant



Après



Planche provisoire
En bleu périmètre d'extension

Ajout de linéaires « commerces, artisanat et services » L2 sur l'écoquartier Daudet (SMH-10)

Il s'agit d'ajouter des linéaires L2 « commerces, artisanat et services » sur les rez-de-chaussée commerciaux de l'écoquartier Daudet. Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé dans les centralités urbaines de proximité dans l'objectif de conforter les CUC de proximité en imposant dans les nouvelles constructions, ou lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes que les rez-de-chaussée côté rue soient uniquement dédiés à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE J14) :

Avant

Après

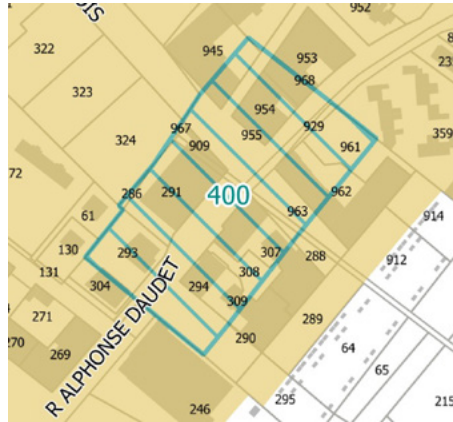


Planche provisoire
En orange linéaire L2

Ajout de linéaires « commerces, artisanat et services » L2 sur l'avenue Marcel Cachin (SMH-11)

Ce point de modification concerne l'ajout de deux linéaires L2 « commerces, artisanat et services » à l'angle de la rue Pierre Loti et de l'avenue Marcel Cachin. Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé dans les centralités urbaines de proximité dans l'objectif de conforter les CUC de proximité en imposant dans les nouvelles constructions, ou lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes que les rez-de-chaussée côté rue soient uniquement dédiés à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.

EXTRAITS DE L'ATLAS CI DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE I15) :

Avant

Après

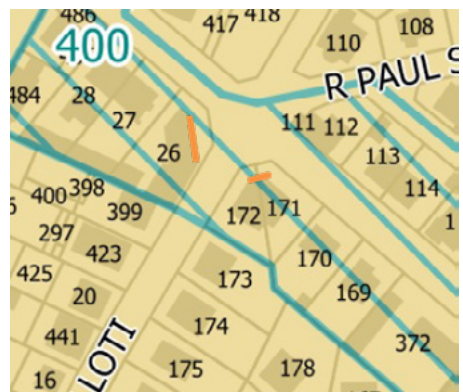
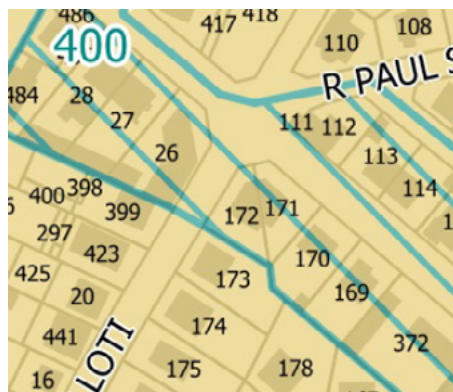


Planche provisoire
En orange linéaire L2

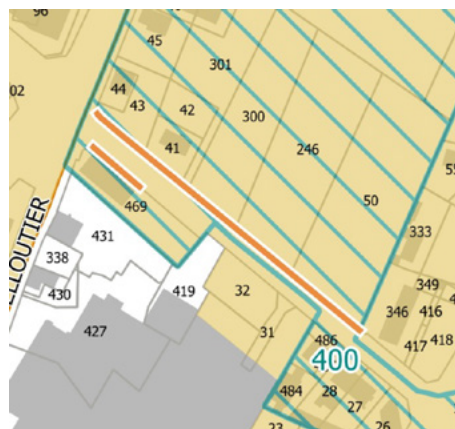
Suppression d'un linéaire commercial L2 sur l'avenue Marcel Cachin (SMH-12)

Ce point de modification concerne la suppression du linéaire commercial existant L2 – linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services sur la partie nord de l'avenue Marcel Cachin en lien avec le projet situé sur l'ancien tènement Rival.

Ce secteur est concerné par l'OAP 66 Rival, il est souhaité la suppression ce linéaire commercial pour laisser la possibilité d'implanter les futurs commerces là où cela sera le plus propice en fonction du projet. Le tènement se situe dans une CUC, l'implantation de commerces de proximité est donc possible sur ce secteur.

EXTRAITS DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE I15) :

Avant



Après

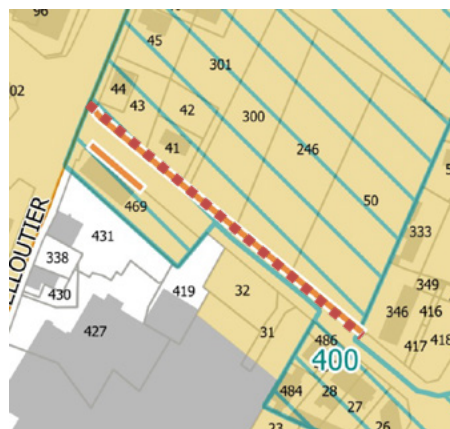


Planche provisoire
En rouge pointillé : linéaire supprimé

Modification de la CUC « Beethoven » / Cachin (SMH-13)

Ce point de modification concerne l'extension de la centralité urbaine commerciale de Cachin Sud/Beethoven afin d'intégrer les parcelles B012 et B0125.

EXTRAITS DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE I15) :

Avant



Après



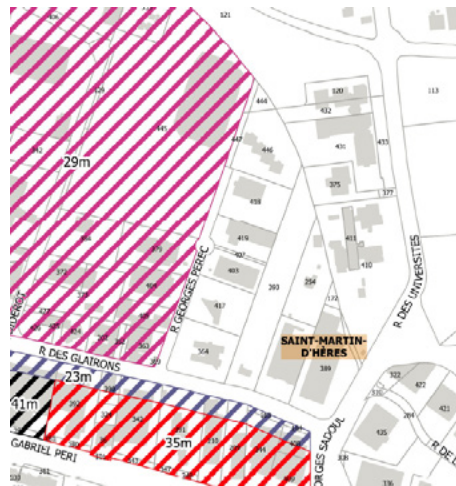
Planche provisoire
En bleu : extension de la CUC

Modification du Plan des Formes Urbaines (PFU) sur le secteur des Glairons Est (SMH-14)

Il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions à 29m sur le secteur des Glairons Est via l'ajout du plan des formes urbaines.

EXTRAITS DE L'ATLAS D2 DES FORMES URBAINES : HAUTEURS (PLANCHE J13)

Avant



Après

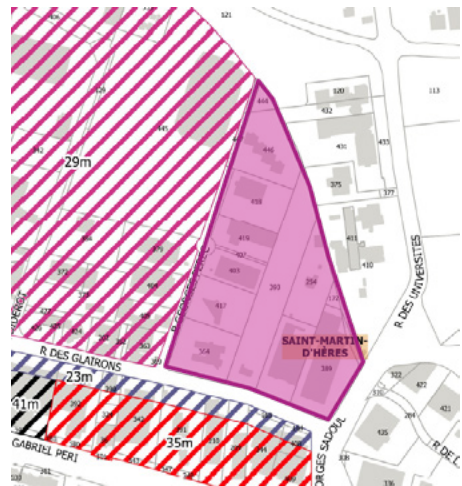


Planche provisoire

Modification du Plan des Formes Urbaines avenue Marcel Cachin et rue Léon Jouhaux (SMH-15)

Il est proposé de :

- Supprimer toutes les lignes d'implantation inscrites sur l'avenue Marcel Cachin
- Supprimer la ligne d'implantation inscrite sur la rue Léon Jouhaux
- Supprimer la marge de recul inscrite sur le square de la place Paul Eluard

EXTRAITS DU ATLAS D1 DES FORMES URBAINES : IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHES I14 ET I15) :

Avant



Après



Planche provisoire
Tirets rouge : lignes d'implantations et marge de recul supprimées

Ajouts de protections patrimoniales sur du patrimoine de proximité (SMH-16)

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire six nouvelles protections au patrimoine de proximité sur le territoire de la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Modification de l'emplacement d'un élément du patrimoine de proximité (SMH-17)

L'élément M_1413 « Structure Coffre Fort » sur le plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique est mal positionné. En effet, cet élément se situe sur la parcelle AK87 et non pas à l'angle des rues du tour de l'Eau et de l'Université. L'emplacement de cette structure sur le plan F2 est donc corrigé.

EXTRAITS DU PLAN F2 DU PATRIMOINE BÂTI PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE – VOL 2 (PLANCHE L6)



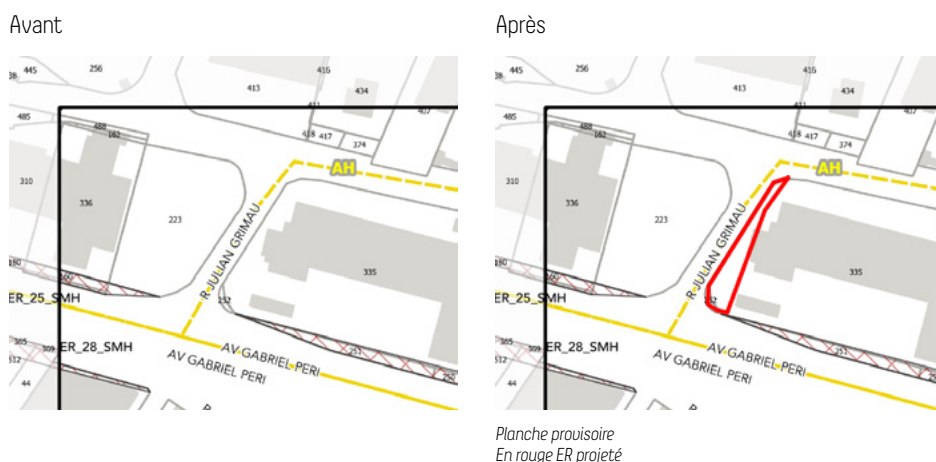
Correction d'une erreur matérielle sur la liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti paysager et écologique

Cette modification consiste à supprimer la protection patrimoniale B_12559 sur la liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine. Lors de la modification n°1 du PLUI, un objet B_12559 a été créé dans la liste T7 mais il ne renvoie à aucun objet sur le plan F2.

Inscription d'un emplacement réservé rue Julian Grimau (SMH-18)

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé rue Julian Grimau d'environ 500m² pour la requalification du carrefour avec l'avenue Gabriel Péri au bénéfice de la Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE S26) :



Ajout d'un emplacement réservé à l'angle des rues Colonel Manhès et des Taillés (SMH-19)

Il s'agit de la création d'un emplacement réservé à l'angle des rues Colonel Manhès et des Taillés sur la parcelle AE1 au bénéfice de la Métropole pour permettre le réaménagement et la végétalisation cet espace.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE R25) :

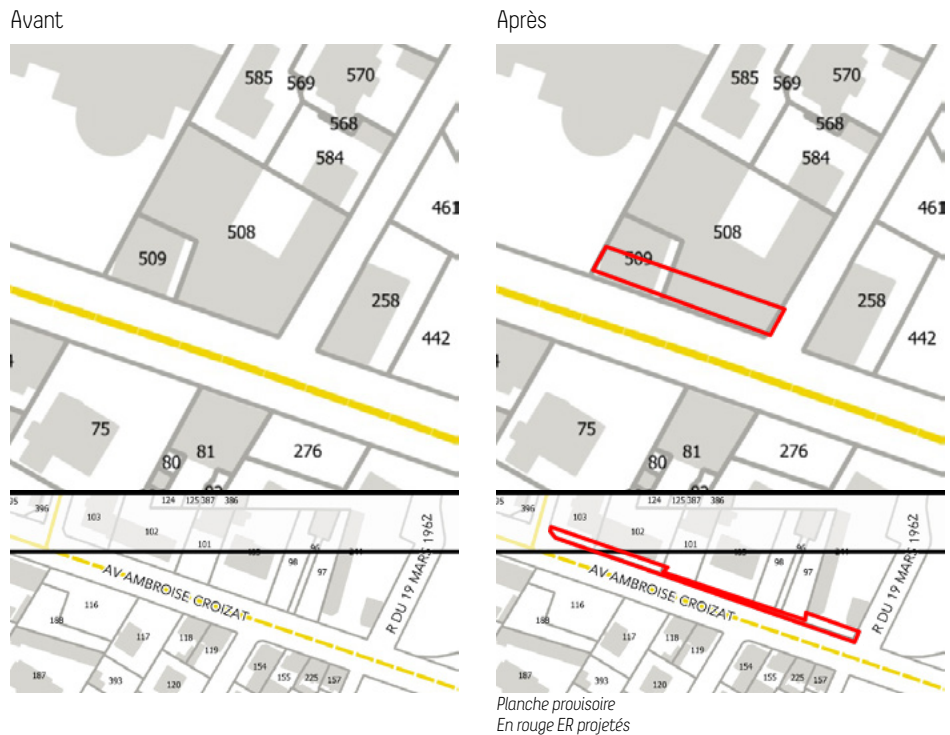


Inscription d'emplacements réservés avenue Ambroise Croizat (SMH-20)

Ce point de modification concerne l'inscription de 4 emplacements réservés sur l'avenue Ambroise Croizat au bénéfice de la Métropole:

- Inscription d'un ER qui concerne les parcelles AM 102, AM 103, et d'une surface d'environ 200m².
 - Inscription d'un ER qui concerne les parcelles AM 101, AM 405, AM 98, AM 96, AM 97. Cet ER, d'une largeur d'1m et d'une surface d'environ 70m².
 - Inscription d'un ER qui concerne la parcelle AM 244, et d'une surface d'environ 80m².
 - Inscription d'un ER sur les parcelles BM 508 et BM 509 d'une surface d'environ 115m².
- Ces emplacements réservés sont inscrits dans le but de conforter les cheminements piétons.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES S26 ETS27) :



Inscription d'un emplacement réservé avenue Jules Vallès (SMH-21)

Il s'agit de l'inscription d'un emplacement réservé parcelle BL85 avenue Jules Vallès d'une surface d'environ 200m² au bénéfice de la Métropole. Cet emplacement réservé est inscrit en vue d'un futur réaménagement d'espace public.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE Q26) :

Avant



Après



Planche provisoire
En rouge ER projeté

Inscription d'emplacements réservés avenue Marcel Cachin, rue Chopin, rue Zola et rue Sand (SMH-22)

Dans le cadre du projet CVCM Cachin, il est nécessaire d'inscrire de nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la Métropole sur l'avenue Marcel Cachin et les rues Chopin, Zola et Sand.

- Inscription d'un ER sur la parcelle B0 220 d'une surface d'environ 142m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles B06 et B07 d'une surface d'environ 210m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles B011 et B0187 d'une surface d'environ 70m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles B0 131, B0 12 et B0 125 d'une surface d'environ 900m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles B0131, B0121, B0147 d'une surface d'environ 2140m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles AZ154, AZ155, AZ85, AZ4, AZ3, AZ89 et AZ90 d'une surface d'environ 489m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles AZ196, AZ92 et AZ89 d'une surface d'environ 275m²,
- Inscription d'un ER sur les parcelles BE34 et BE294 d'une surface d'environ 560m².

Le projet d'espace public vise à redynamiser les pôles de vie, valoriser les modes actifs et végétaliser afin de répondre au plan canopée, désimperméabiliser les sols et viser la déconnexion des eaux pluviales. Les emplacements réservés identifiés ci-après permettent de garantir un dimensionnement des rues et avenue suffisamment large pour garantir une bonne prise en compte des différents enjeux du projet.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE R29 ET R30) :

Avant



Après

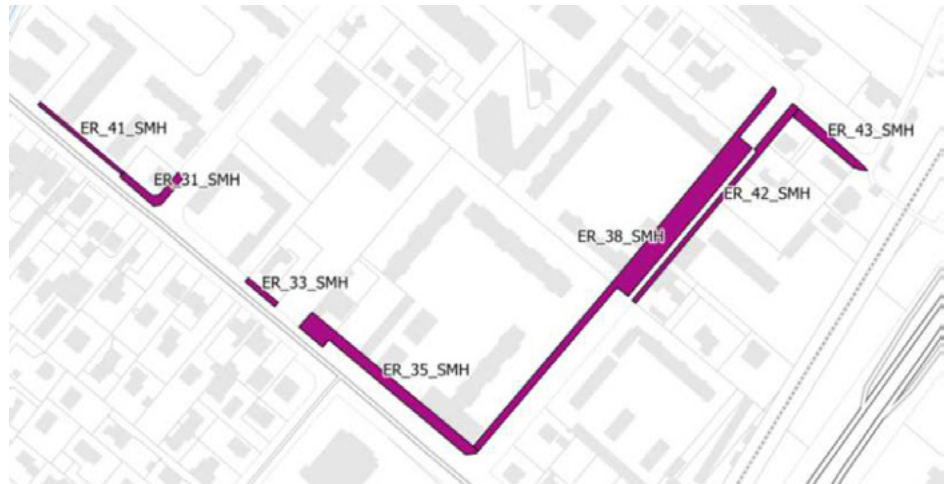


Planches provisoires
En rouge ER projetés

Avant

Planche R30 inexistante

Après



Planches provisoires
En violet ER projetés

Inscription d'un emplacement réservé rue Emile Combes (SMH-23)

Ce point de modification concerne l'ajout d'un emplacement réservé rue Emile Combes à destination de la Métropole, d'une surface d'environ 3200m² pour la création d'une voirie.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE S29) :

Avant

Après



Planche provisoire
En rouge ER projeté

Modification du bénéficiaire de l'ER 12 SMH (SMH-24)

Le bénéficiaire de cet emplacement réservé devient la commune de Saint-Martin-d'Hères au lieu de la Métropole.

Modification de la vocation de l'ER 19 SMH (SMH-25)

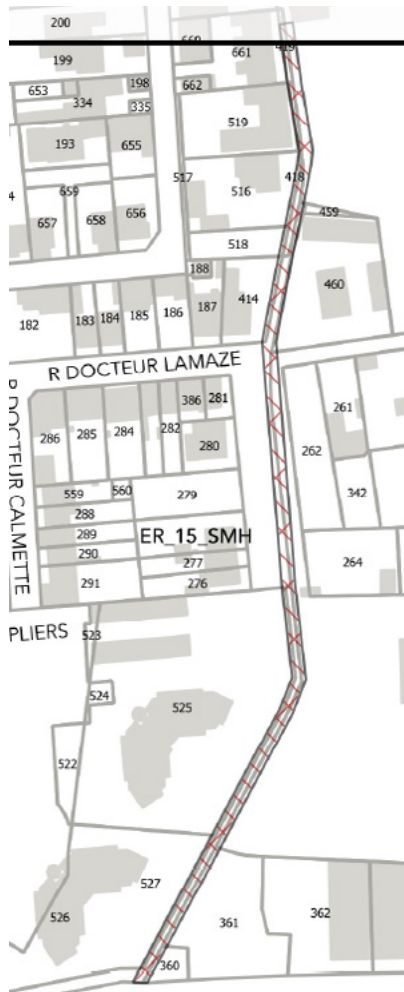
Ce point de modification concerne la modification de la vocation de l'emplacement réservé ER_19_SMH de « Création d'un équipement public à vocation de sports et de loisirs » en « Création d'un équipement public à vocation de sports, de loisirs équipement, d'agriculture urbaine et/ou exploitation agricole ».

Modification du périmètre l'ER 15 SMH (SMH-26)

Il s'agit de la modification du périmètre de l'emplacement réservé ER_15_SMH pour « Création d'un cheminement piéton » de 4m de large à destination de la Métropole, du Couvent des Minimes à la Rue Paul Langevin.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE R27) :

Avant



Après

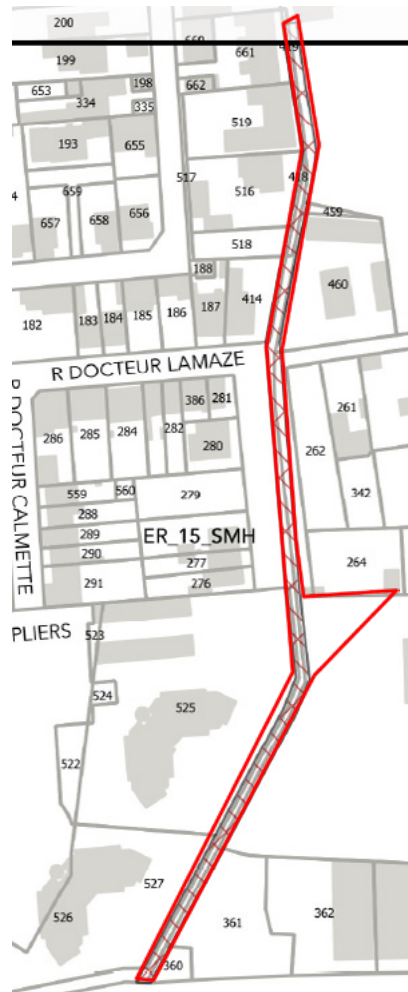


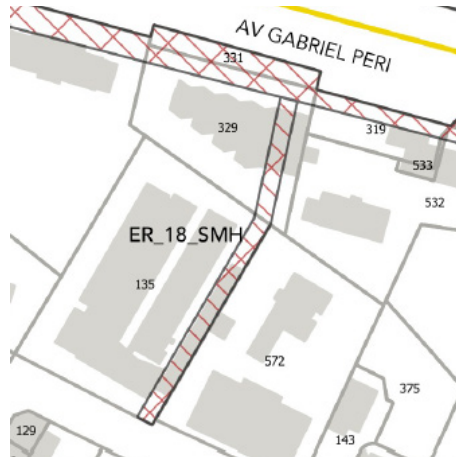
Planche provisoire

Transformation de l'ER 18 SMH en servitude de localisation (SMH-27)

Ce point de modification concerne la transformation de l'emplacement réservé ER_18_SMH en une servitude de localisation.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE S26) :

Avant



Après

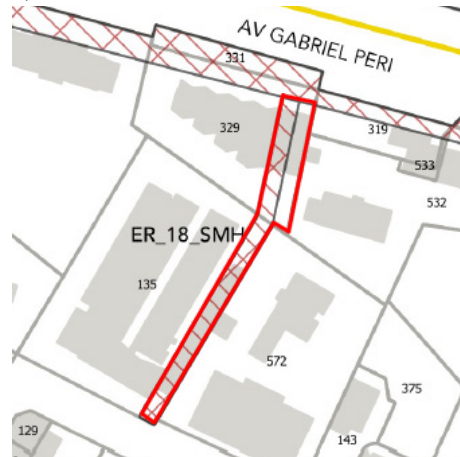


Planche provisoire
En rouge SL projetée

Suppression d'emplacements réservés ER_5 SMH et ER_10 SMH (SMH-28)

Ce point de modification concerne la suppression des emplacements réservés ER_5_SMH pour « Création de voie et création de dispositifs de gestion des eaux pluviales » d'une surface de 2308m² à destination d'Isère Aménagement, quartier Daudet et ER_10_SMH pour la « Création de voie » de 11m de large à destination de la Métropole, Rue Normandie Niemen. Ces deux emplacements réservés ont été acquis, il convient donc de les supprimer.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMBLEMENS RÉSERVÉS (PLANCHES S27 ET S28) :

Avant



Après



Planche provisoire



Planche provisoire
En rouge ER supprimés

Corrections d'erreurs matérielles sur les emplacements réservés de l'avenue Gabriel Péri (SMH-29)

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles sur la liste des emplacements réservés pièce « Tome 6_1 Liste des emplacements réservés ». Les emplacements réservés ER_25_SMH et ER_28_SMH apparaissent sur l'atlas J des emplacements réservés, planches R26 et S26 du tome 1 mais n'apparaissent pas dans la liste des emplacements réservés. La liste est donc corrigée pour faire apparaître :

- ER_25_SMH Emplacement réservé : Elargissement de l'espace public, 847m², Métropole, Avenue Gabriel Péri
- ER_28_SMH Emplacement réservé : Elargissement de l'espace public, 1529m², Métropole, Avenue Gabriel Péri

Aussi, dans la pièce « Tome 6_1 Liste des emplacements réservés », deux surfaces indiquées sont erronées :

- ER_26_SMH : il est inscrit 2466m², mais l'emplacement réservé fait 4038m²
- ER_27_SMH : il est inscrit 443m² mais l'emplacement réservé fait 3656m²

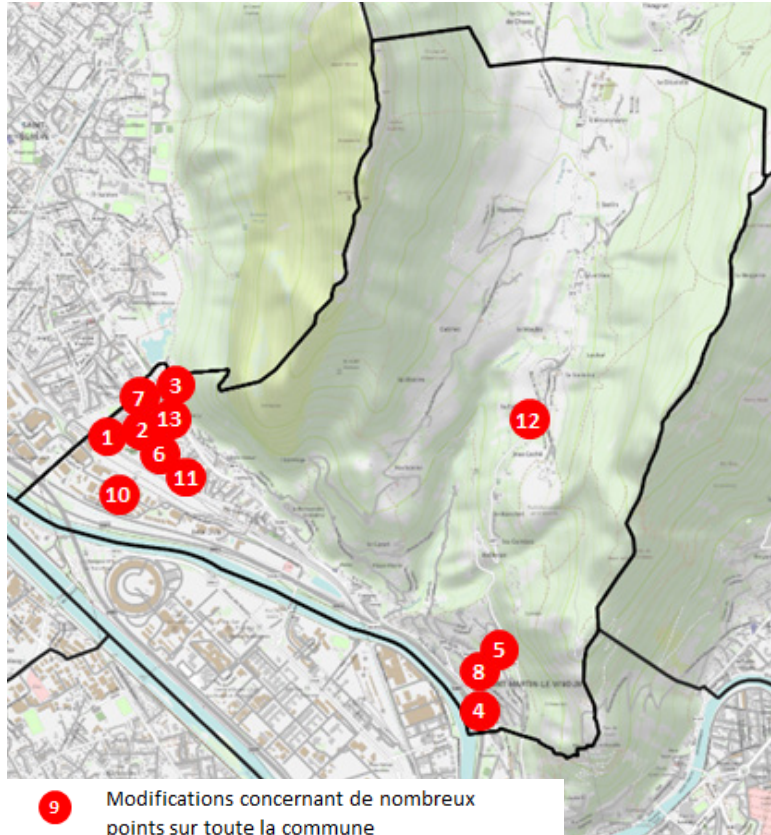
Les surfaces de ces deux emplacements réservés sont donc corrigées.

Intégration du schéma de référence de la Plaine des Sports au rapport de présentation (livret communal) du PLUi (SMH-30)

La Plaine des Sports est un vaste territoire d'environ 50 ha situé aux frontières des communes de Grenoble et de Saint Martin d'Hères. Les deux communes ont collaboré pour l'élaboration d'un schéma de référence partagé sur le secteur. L'objet de ce point de modification est l'intégration de ce schéma de référence dans le rapport de présentation du PLUi, au sein du livret communal de Saint Martin d'Hères. La même démarche est engagée de son côté par la commune de Grenoble.

Saint-Martin le Vinoux

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune

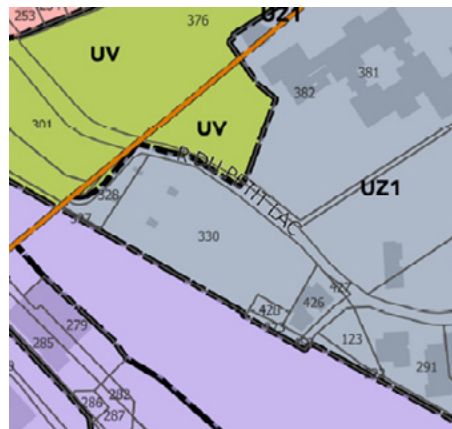


Changement de zonage du terrain des gens du voyage (SMV-1)

Les parcelles AY 330 (partie) et AY598, sont occupées par le terrain des gens du voyage sont classées en UZ1, zone réservée aux équipements collectifs. Le terrain des gens du voyage occupe actuellement une surface d'environ 2350m². En zone UZ1, les logements sont interdits, ce qui empêche les gens du voyage de créer des extensions de leurs logements. Il est donc proposé de classer cette aire d'accueil des gens du voyage en UZ1v, le secteur « v » étant spécifiquement prévu pour les gens du voyage et le logement y étant autorisé.

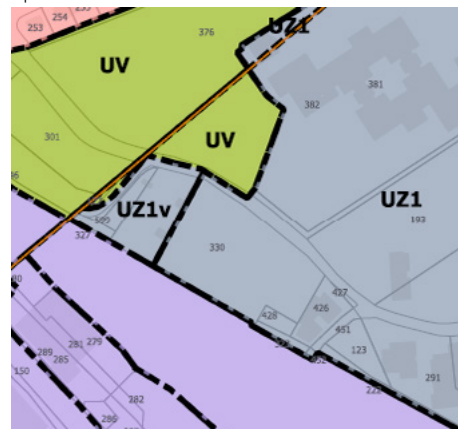
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3)

Avant



zone UZ1

Après



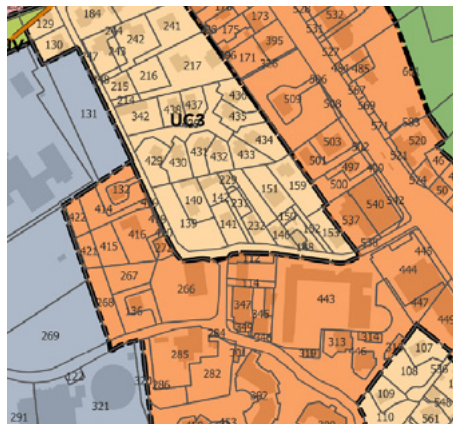
Création de la zone UZ1v

Modification du zonage entre rues de la Maladière et du Petit Lac (SMV-2)

Les terrains compris entre les rues de la Maladière et du Petit Lac sont pour certains classés en zone UC1, ce qui permet de construire des immeubles en R+5 avec une hauteur de 20m. Le tènement concerné d'une surface d'environ 9700m² est situé à l'arrière d'une zone UC3 bordant la route Nationale et pourrait donc faire l'objet d'une importante densification alors qu'il est peu bâti, comporte uniquement des maisons individuelles et présente une ambiance encore assez champêtre. Il est donc proposé de réduire la densité constructible dans ce secteur en mettant un zonage UC3 en prolongement de celui existant à proximité.

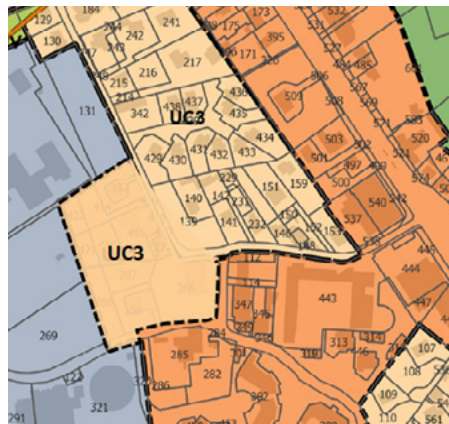
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3)

Avant



En orange : zone UC1 / en beige zone UC3

Après



Carte provisoire

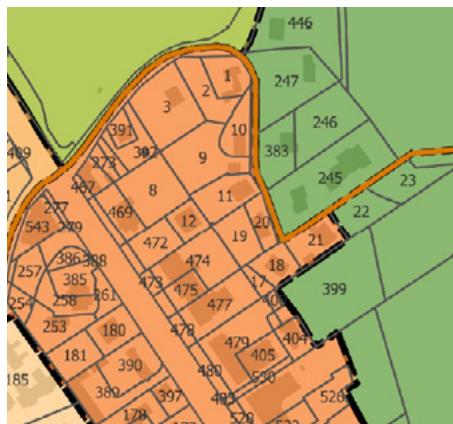
Modification du zonage chemin Fiancney (SMV-3)

Le terrain cadastré AY21 (637m²) situé sous le Néron chemin Fiancney est classé en zone UC1 tandis que les autres parcelles situées au-dessus du chemin, sont toutes classées en zone naturelle, même dans le cas où elles sont bâties. Ce type de zonage prévaut sur les parcelles voisines situées à Saint-Egrève, commune voisine, où le chemin se poursuit.

Ainsi il est proposé de la classer cette parcelle en zone naturelle N.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3)

Avant



En orange : zone UC1 / en vert : zone N

Après



Carte provisoire

Modification du zonage entre l'allée de la Casamaures et la rue de la Résistance (SMV-4)

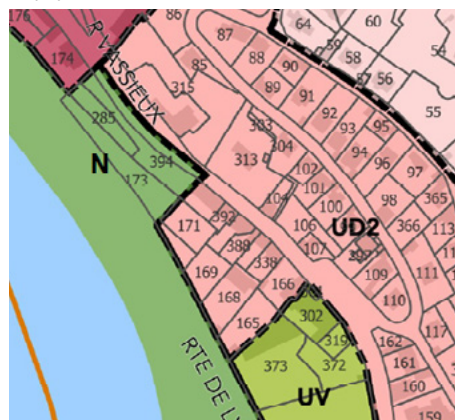
Les terrains cadastrés AT 169, 171 et partie de 173, situés entre la rue de la Résistance et l'autoroute, sont actuellement en zone UD2 mais ne sont pas desservis par l'électricité ni par l'eau potable, et l'extension des réseaux serait très coûteuse.

Ces parcelles non bâties sont séparées de la rue de Résistance par une autre propriété dont le bâtiment est aussi large que la parcelle, ce qui interdit la création d'un accès sur cette rue pour les parcelles AT 169 et 171. Il n'est pas non plus possible de créer d'accès sur l'allée de la Casamaures, puisqu'il s'agit d'une

piste cyclable et qu'elle est située plusieurs mètres en contrebas. Il est donc proposé de classer ces terrains en zone N (naturelle), comme les terrains adjacents, plus à l'ouest.

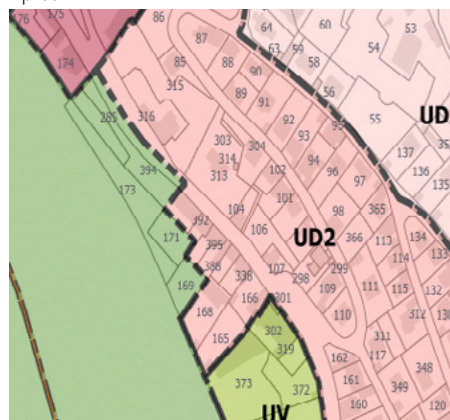
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE E3)

Avant



En rose : zone UD2

Après



En vert : zone N

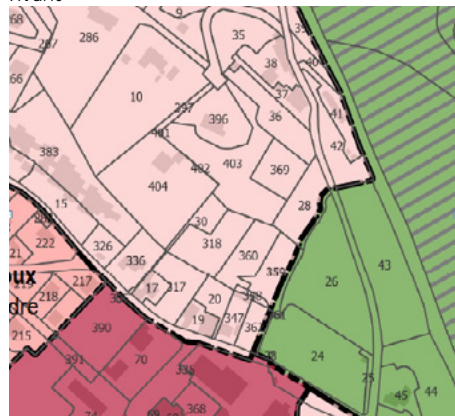
Modification du zonage à proximité du cimetière (SMV-5)

Les terrains cadastrés AT 28, 30, 36, 318, 358, 359, 360, et 369 en entier, et les parcelles AT 42 et 403 partiellement, situés au-dessus du cimetière sous le chemin des Fauvettes sont classés en zone UD3 et forment un ensemble de près de 9200m².

Des défrichements récents suivis de pluies importantes ont donné lieu à des ruissèlements qui ont dévalé jusque sur la place du village. Compte tenu de la sensibilité paysagère importante du secteur, (leur orientation et la pente les rendant très visibles depuis le contre-bas) il est proposé de classer ce secteur en zone N naturelle.

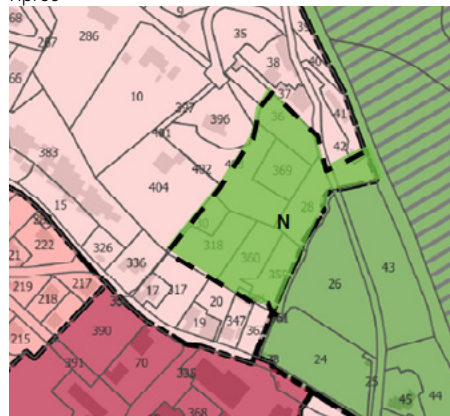
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE E3)

Avant



En rose clair : zone UD3

Après



En vert : zone N (carte provisoire)

Modification du secteur de mixité sociale rue du Petit Lac (SMV-6)

Les parcelles AY285 et 286 situées rue du Petit Lac ont fait l'objet d'un permis de construire délivré avant l'approbation du PLUI, pour édifier un immeuble neuf. La parcelle 285 comprend une ancienne ferme qui, à l'époque du permis, n'avait pas fait l'objet d'une demande de réhabilitation.

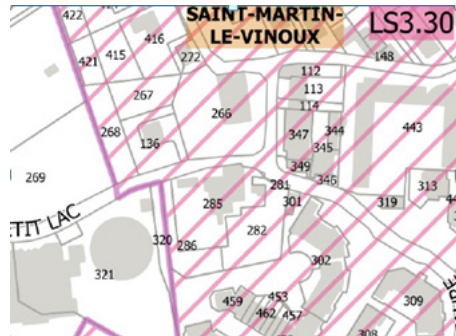
Aujourd'hui cette bâtisse est dégradée et le promoteur souhaite la réhabiliter en y créant 6 ou 7 logements. La réalisation de 30% de logements sociaux est obligatoire puisque les parcelles sont désormais situées dans un secteur de mixité sociale, ce qui n'était pas le cas avant l'approbation du PLUI.

Le promoteur indique que la réhabilitation de cette bâtisse ne sera pas réalisable s'il faut créer un ou deux logements sociaux.

Il est donc proposé de supprimer le secteur de mixité sociale sur les parcelles AY285 et 286 pour permettre de réhabiliter la ferme.

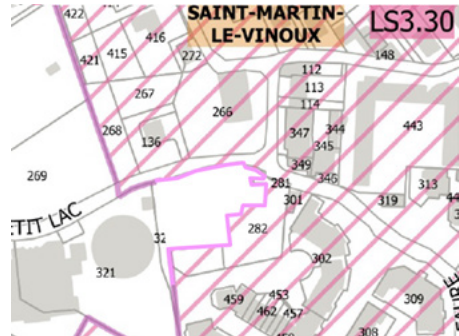
EXTRAIT DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F10)

Avant



Hachures roses : secteur de mixité sociale

Après



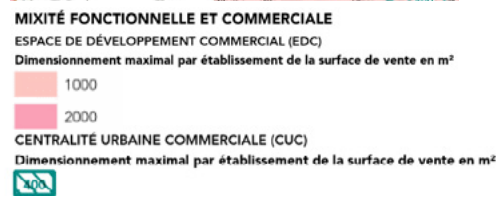
carte provisoire

Création d'une CUC (centralité urbaine commerciale) en limite nord de la commune (SMV-7)

Le secteur situé de part et d'autres de la route nationale en limite avec Saint-Egrève est peu dense et principalement composé de maisons individuelles. Il risque de muter dans les prochaines années puisqu'il est classé en zone UC1. La commune souhaite revitaliser l'entrée nord de la commune peu pourvue en petits commerces, et souhaite que les immeubles qui verront le jour puissent intégrer des commerces de proximité qui font défaut dans le secteur. Il faut donc créer une centralité urbaine commerciale sur ce secteur.

EXTRAIT DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHE F10)

Avant



Après



Ajout d'une CUC de proximité : 400m²
 carte provisoire

Création d'une CUC (centralité urbaine commerciale) au village autour de la place de l'église (SMV-8)

La commune souhaite dynamiser le cœur du village, en générant de nouvelles activités, afin d'éviter que des locaux restent vacants et que le secteur dépérisse. Après le départ de la maison de retraite, on peut craindre en effet que d'autres suivent sans être remplacés, notamment faute de pouvoir implanter du commerce de proximité ou de l'artisanat. Il a donc semblé opportun de créer une centralité urbaine commerciale sur le centre du village, autour de l'église, pour rendre possible ce type de projets et favoriser le maintien des équipements existants.

EXTRAIT DE L'ATLAS C1 DE LA MIXITÉ COMMERCIALE (PLANCHES H12 G12)

Avant



Après



Périmètre vert : Ajout d'une CUC de proximité : 400m²
carte provisoire

Ajout de protections patrimoniales sur le bâti et le végétal (SMU-9)

Plusieurs propriétés situées avenue Général Leclerc (maisons et murs), représentent quelques-uns des derniers témoignages de l'architecture traditionnelle de la commune. Il est donc souhaitable de les conserver et de les protéger au titre du patrimoine.

Alors que seulement 6 arbres sont déjà protégés au PLUI, la commune de Saint-Martin le Vinoux a décidé de protéger le patrimoine végétal de la commune. Ainsi vont être protégés plus de 60 ripisylves et haies agricoles bordant les champs et chemins, 5 arbres isolés et 16 alignements d'arbres ; c'est donc un complément important qui est apporté.

Création d'un emplacement réservé (ER) rue de Brotterode (SMU-10)

La Métropole va réaliser une piste cyclable (La Chrono vélo 2) qui permettra de relier Saint-Egrève à Saint-Martin / Gières en passant par la rue de Brotterode à Saint-Martin le Vinoux. Ce tracé a été étudié pour permettre de desservir les pôles identifiés au PADD, comme Cap des H à Saint-Egrève.

EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 1 PLANCHE L21)

Avant



Après



Ajout de l'ER 28

Création d'un Emplacement réservé (ER) à la Buisserate (SMU-11)

L'église de la Buisserate, propriété privée, est un bâtiment protégé au titre du patrimoine en niveau 3, ce qui interdit sa démolition. Elle est implantée sur un grand terrain sur lequel il n'y a pas d'autres constructions et qui sert à l'organisation de manifestations festives (pique niques, kermesses...). La commune souhaite mettre un emplacement réservé sur tout le tènement pour l'acquérir, transformer l'église en équipement culturel et continuer à organiser des événements festifs sur la pelouse.

EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 1 PLANCHE L21)

Avant



Après



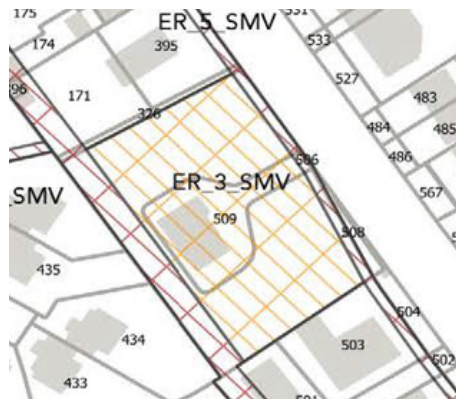
Ajout de l'ER (jaune) ; carte provisoire

Suppression de l'emplacement réservé n°3, 141 av GI Leclerc (SMV-12)

La propriété sise 141 avenue du GI Leclerc composée d'une maison et d'un parc est touchée par l'emplacement réservé N°3. Il était prévu pour réaliser un espace de loisir et de proximité. La propriété du 141 avenue du GI Leclerc a été achetée par la commune de Saint-Martin le Vinoux en janvier 2022. L'ER n°3 peut donc être supprimé du PLUI.

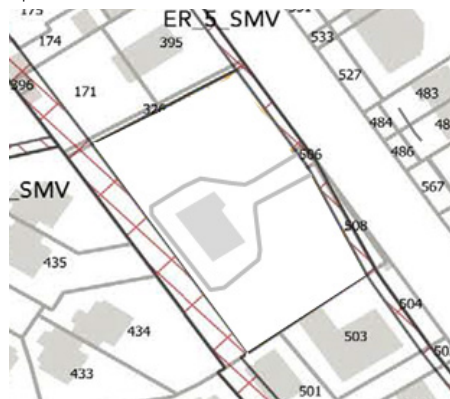
EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 1 PLANCHE L20)

Avant



ER 3

Après



[carte provisoire]

Suppression de l'emplacement réservé n°16 à Mas Caché (SMV-13)

L'emplacement réservé N°16 situé sur la parcelle ANI68, route de Clémencières au lieu-dit Mas-Caché, d'une surface de 360m², est prévu pour la réalisation d'un petit parking au départ d'un sentier de randonnée. La propriété cadastrée ANI68 a été acquise par la commune en 2020 et le parking est réalisé. L'emplacement réservé n°16 peut donc être supprimé du PLUI.

EXTRAIT DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 1 PLANCHE 020)

Avant



ER 16

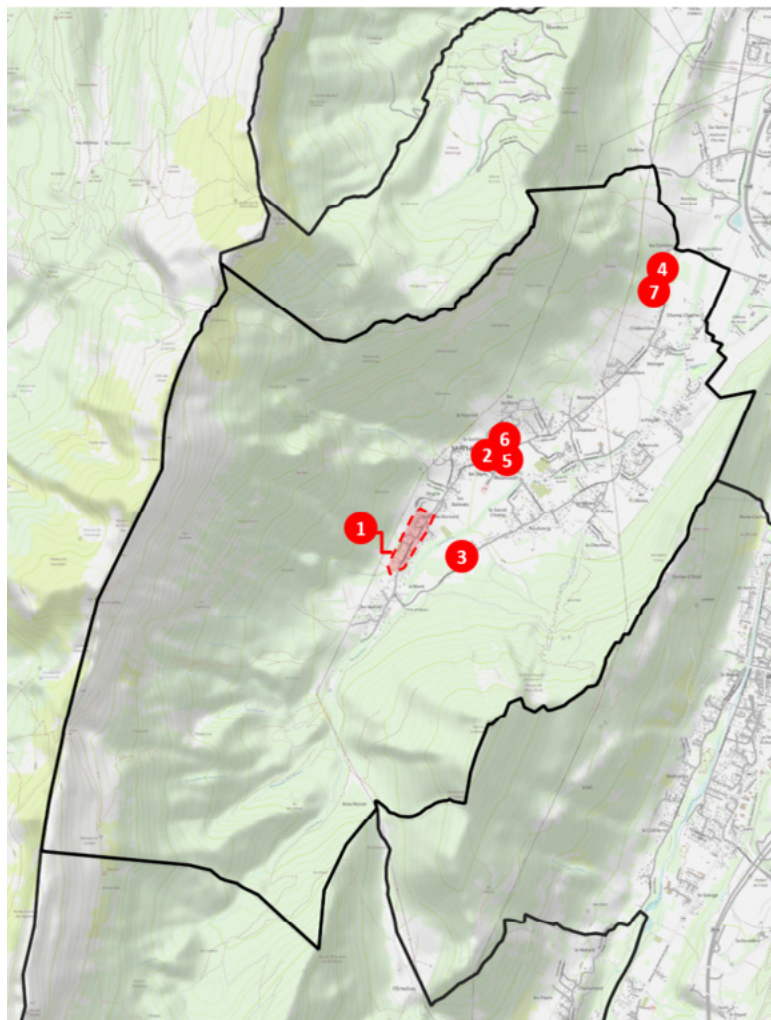
Après



[carte provisoire]

Saint-Paul-de-Varces

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



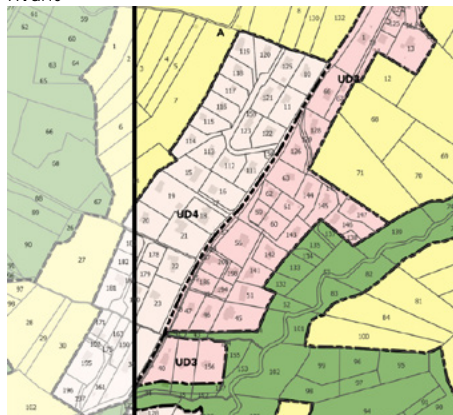
Modification du zonage sur le secteur de Lourme (SPV-1)

Cette évolution du PLUi porte sur la zone UD4 du secteur de Lourme et consiste à réduire la zone UD4 sur une partie des parcelles AI 119, 120, 125, 66 et 10 et AL 1, 10 et 11 vers la zone A et des parcelles AI 67 181, 180, 23, 171, 172, 163, 160, 33, 40, 39 et 156 vers un zonage N. Cette modification consiste également à reclasser l'autre partie des parcelles AI 10 et 33 ainsi que l'ensemble des parcelles AI 121, 11, 123, 122, 158, 112, 111, 16, 22 de la zone UD4 vers la zone UD3.

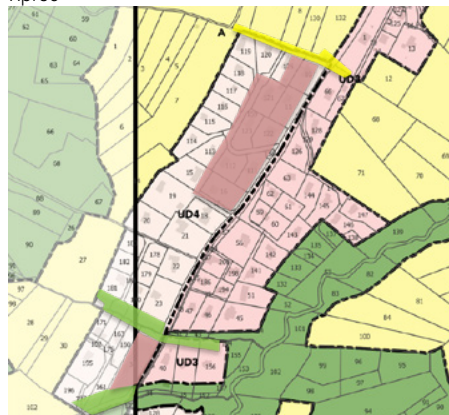
L'objectif de cette modification est de réévaluer le zonage UD4 au regard de la connaissance actuelle des risques présents sur le secteur de Lourme.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES B6 ET C6) :

Avant



Après



Carte provisoire (vert zone N, rose zone UD3 et jaune zone A)

Ajout d'une nouvelle protection du patrimoine végétal sur le parvis de la mairie (SPV-2)

La commune de Saint-Paul-de-Varces a souhaité protéger le grand Tilleul planté sur le parvis de la mairie en 1989 à l'occasion du bicentenaire de la révolution pour sa valeur historique. Cette évolution du PLUI consiste donc à inscrire une protection patrimoniale sur le grand tilleul comme patrimoine végétal du PLUI.

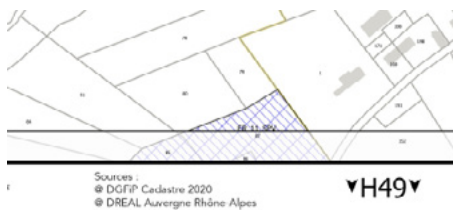
Suppression de l'emplacement réservé ER_11_SPV (SPV-3)

Cette évolution du PLUI consiste à supprimer l'ER_11_SPV inscrit sur les parcelles AI 85, 86, 87 et 89, le long du chemin du Bémont qui a pour objet la protection d'un périmètre de captage d'eau potable. Ce projet ne figure pas dans le schéma directeur d'assainissement et d'eau potable de la Métropole. Cet emplacement réservé n'a donc plus d'objet.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES H48 ET H49) :

Avant

Planche H48



Après

Planche H48

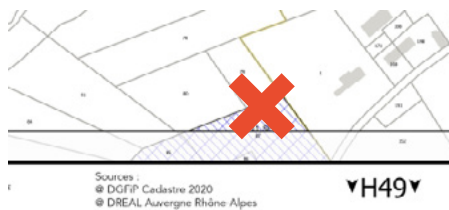


Planche H49



Planche H49



Cartes provisoires

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHES H47 ET I47) :

Avant

Planche H47



Planche I47



▲H47▲

Après

Planche H47



Planche I47



Cartes provisoires

Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie chemin des Combes (SPV-7)

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé le long du chemin des Combes sur une partie des parcelles A 85 / 87 et AY 29. Cet emplacement a pour objet l'élargissement du chemin des Combes (2m de large). Son bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE J45) :

Avant



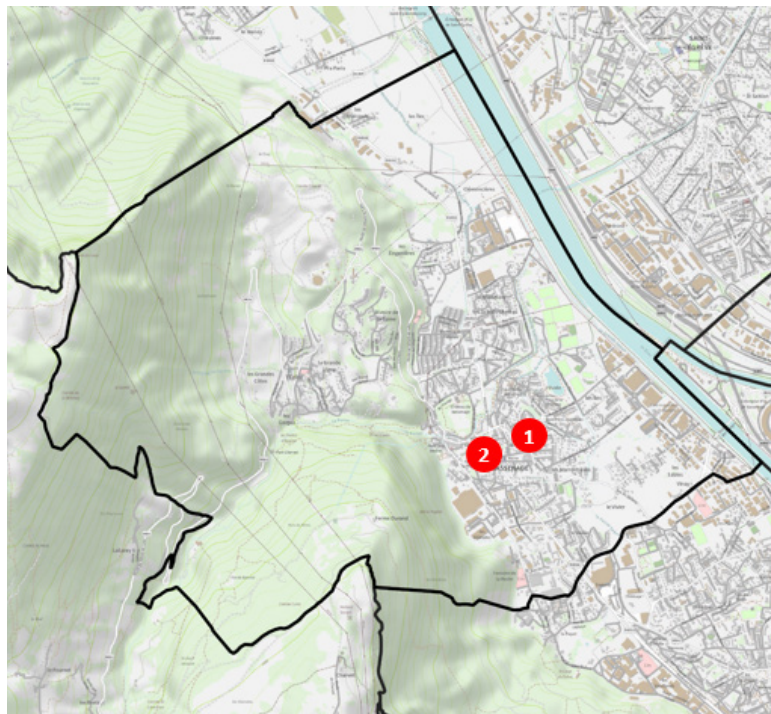
Après



Carte provisoire

Sassenage

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



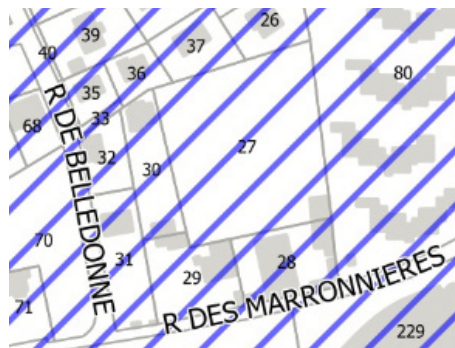
Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale sur les parcelles cadastrées AY 27 et AY 28 et d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton, rue des Marronniers (SAS-1)

Cette évolution du PLUi porte sur la création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) sur les parcelles cadastrées AY 27 et AY 28 situées 9 et 11 rue des Marronniers, afin de permettre la réalisation d'un programme mixte de logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) et d'accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS). Le nouvel emplacement réservé correspond au programme suivant : « Programme comportant au moins 45 logements et 3150 m² de surface de plancher, comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont 40% de PLAI, et le reste de l'opération en accession sociale via le BRS ».

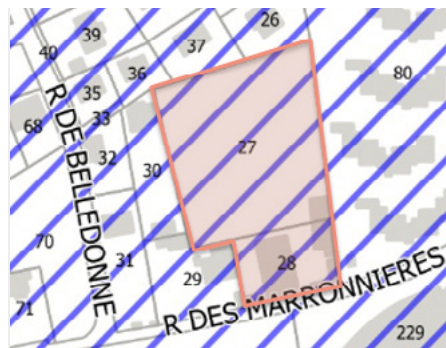
Cette modification s'accompagne de l'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AY 28 destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton d'une largeur de deux mètres le long de la rue des Marronniers. Cet emplacement réservé, inscrit au profit de Grenoble-Alpes Métropole, permettra d'organiser une traversée piétonne sécurisée vers l'esplanade.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE E11) :

Avant



Après



En rose : emplacement réservé mixité sociale

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE N°J22) :



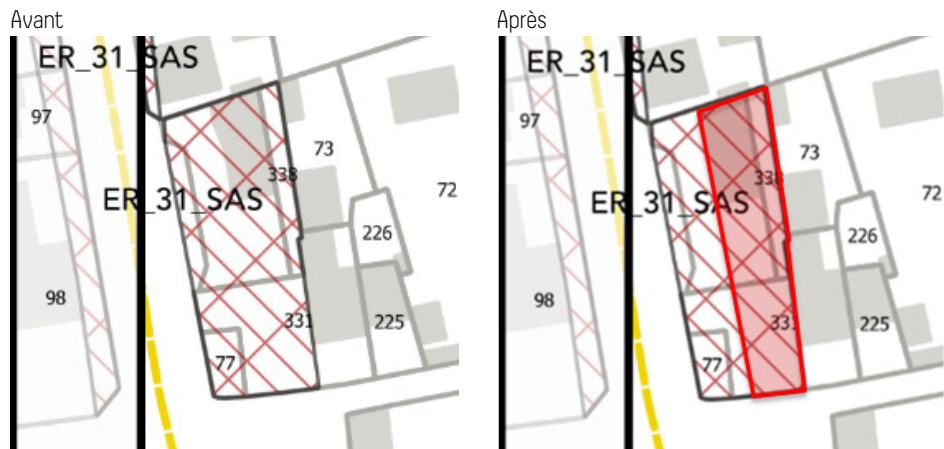
En bleu : emplacement réservé pour cheminement

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé ER_31_SAS sur les parcelles cadastrées AY331, AY337 et AY338, avenue de Valence (SAS-2)

Cette modification consiste à réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER_31_SAS destiné à la création d'une ligne de transport en commun structurante. Cet emplacement réservé au profit du SMMAG longe l'avenue de Romans puis l'avenue de Valence sur une grande partie du territoire communal, depuis la rue de l'Argentière en limite avec la commune de Fontaine jusqu'à la rue de Clémencière au Nord. La réduction d'emprise porte sur les parcelles cadastrées AY 331, AY 337 et AY 338.

Une emprise élargie avait en effet été prévue au niveau du pôle d'équipements publics, qui comprend notamment l'hôtel de ville, afin de permettre l'implantation d'une station de la future ligne de transport en commun en site propre. Le SMMAG ayant précisé l'emprise nécessaire à son projet sur ce secteur, l'emplacement réservé peut être réduit en conséquence.

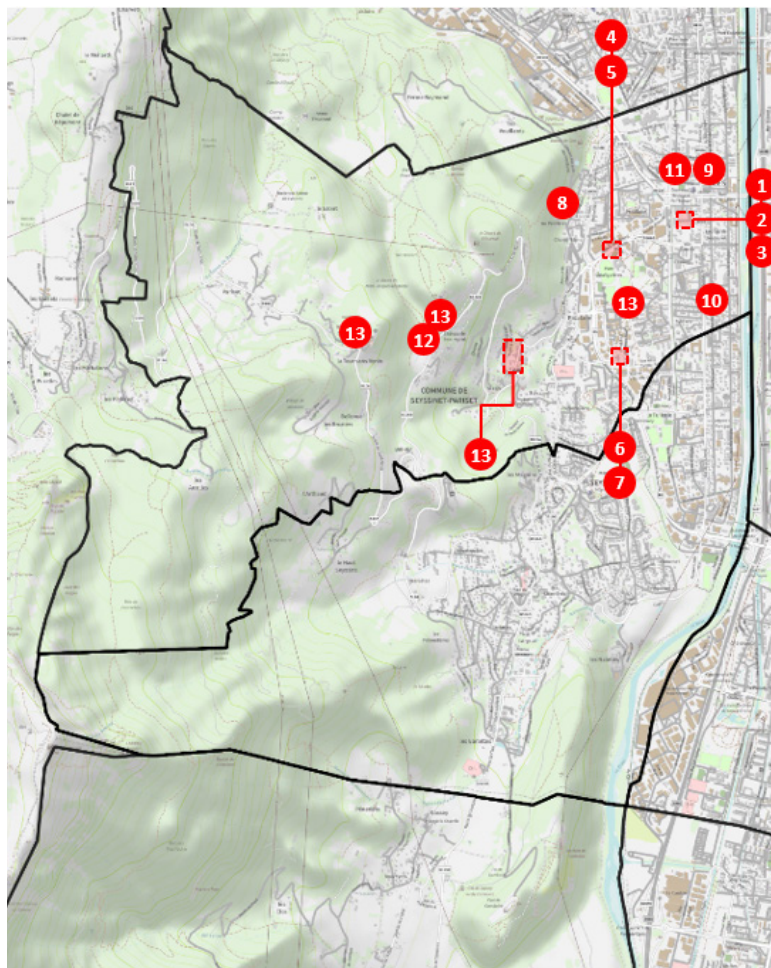
EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE N°J22) :



En rouge : emprise d'ER à supprimer

Seyssinet-Pariset

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE LA CASERNE DES POMPIERS

Modification de zonage de UE3 en UC1 et de UC2 en UC1 avenue Victor Hugo (SSP-1)

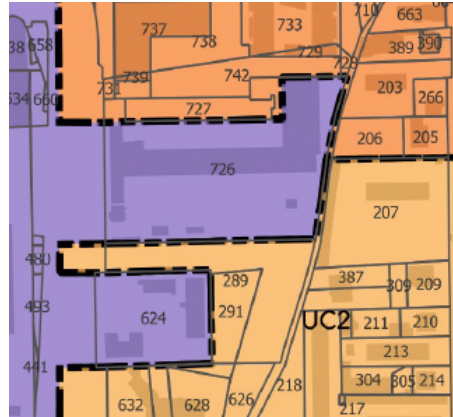
La modification porte sur trois parcelles situées avenue Victor Hugo actuellement occupées par une caserne de pompiers et par des aires de stationnement.

La parcelle cadastrée AD726 sur laquelle est implantée la caserne du SDIS est actuellement inscrite en zone UE3 (activités productives et de services). Les parcelles cadastrées AD289 et AD291 sont inscrites en zone UC2 (habitat collectif en R+4).

La modification vise à reclasser l'ensemble de ces parcelles en zone UC1 (habitat collectif en R+5) afin de permettre la réalisation d'une opération-tiroir consistant en la démolition-reconstruction de la caserne de pompiers et la réalisation d'un programme de logements sociaux.

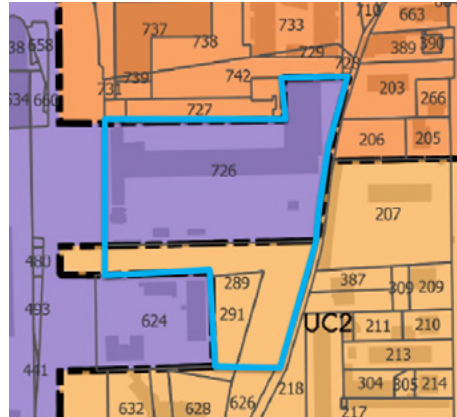
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



- UC1 : Habitat collectif en R+5
- UC2 : Habitat collectif en R+4
- UE3 : Activités productives et de services

Après



En bleu : zone UC1

Modification de l'emplacement réservé pour mixité sociale ERS 16 SSP avenue Victor Hugo [SSP-2]

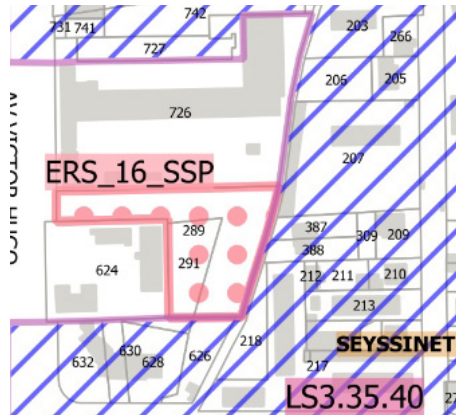
La modification concerne les parcelles cadastrées AD726, AD727, AD289 et AD291. Elle a pour objet de déplacer et modifier l'emprise de l'emplacement réservé ERS_16_SSP vers le Nord sur les parcelles cadastrées AD726 (pour partie) et AD727. Le nouvel emplacement réservé représentera une superficie d'environ 4200 m².

Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est par ailleurs augmenté. L'emplacement réservé ainsi modifié impose la réalisation d'un programme comportant au moins 25 logements et 1750 m² de SP et 100% dédiés au LLS comportant au moins 40% de PLAI. Le secteur de mixité sociale LS3.35.40 est ajusté en conséquence afin que la totalité du secteur soit couverte par l'une ou l'autre des règles de mixité sociale.

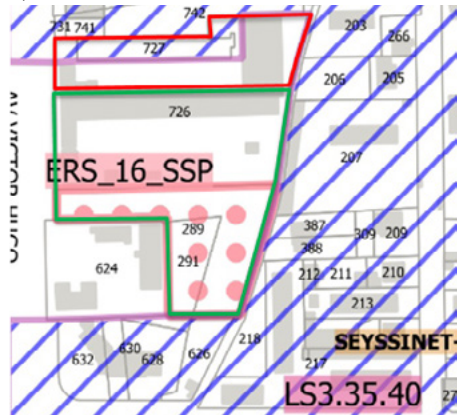
239

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G14) :

Avant



Après



En rouge : ER_16_SSP
En vert : LS3.35.40

Inscription d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton à l'Est de la caserne des pompiers (SSP-3)

La modification porte sur les parcelles cadastrées AD726 et AD289. Elle consiste à inscrire à l'Est de ces deux parcelles un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un cheminement d'une largeur de 4 mètres, afin de créer une continuité paysagère et piétonne Nord-Sud entre la rue de Lamartine et la rue de Sisteron. Cet emplacement réservé est inscrit au profit de Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE M27) :



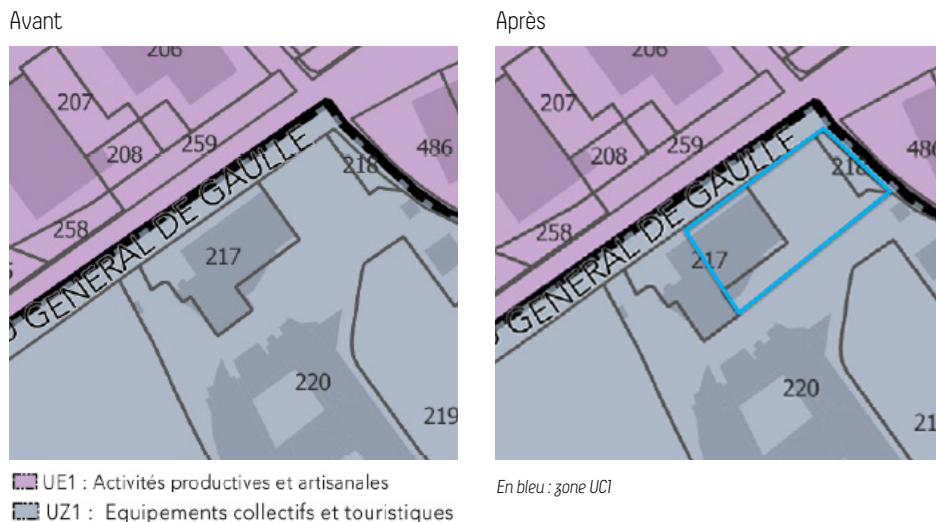
ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR NOMINÉ

Modification de zonage de UZI en UCI avenue Général de Gaulle (SSP-4)

La modification porte sur un tènement d'environ 2600 m² composé des parcelles AK217 (pour partie), AK218 et AK220 (pour partie) et situé avenue du Général de Gaulle, à proximité du collège Pierre Dubois. Elle vise à reclasser ce tènement actuellement inscrit en zone UZI (équipements collectifs et touristiques) en zone UCI (habitat collectif en R+5).

Suite à la démolition de l'ancien gymnase Nominé implanté sur la parcelle cadastrée AK217 et la reconstruction d'un nouveau gymnase intercommunal à proximité, la commune a en effet souhaité profiter du foncier ainsi libéré pour accueillir un nouveau programme de logements locatifs sociaux.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

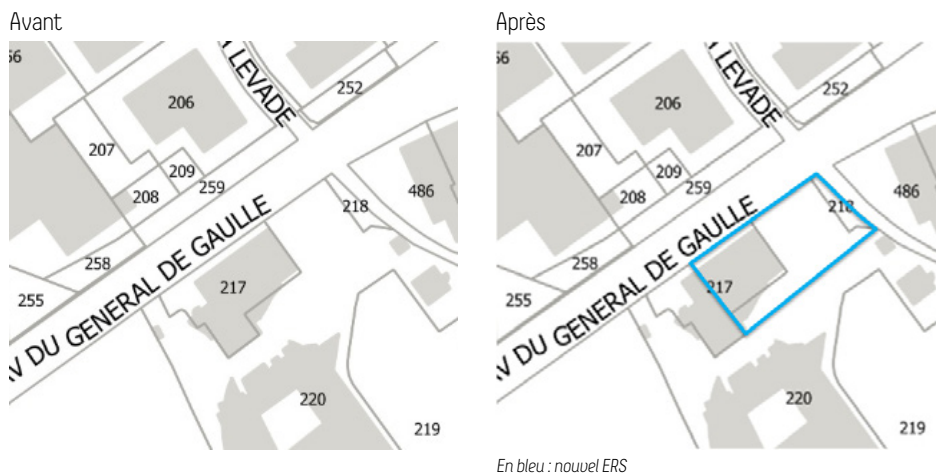


Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale avenue Général de Gaulle (SSP-5)

La modification porte sur le même tènement que celui faisant l'objet de la modification de zonage de UZI en UCI. Ce tènement est composé des parcelles AK217 (pour partie), AK218 et AK220 (pour partie) et situé avenue du Général de Gaulle.

Elle vise à créer sur cette emprise un emplacement réservé pour mixité sociale imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 20 logements et 1400 m² de surface de plancher et 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 40% de PLAi.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F14) :



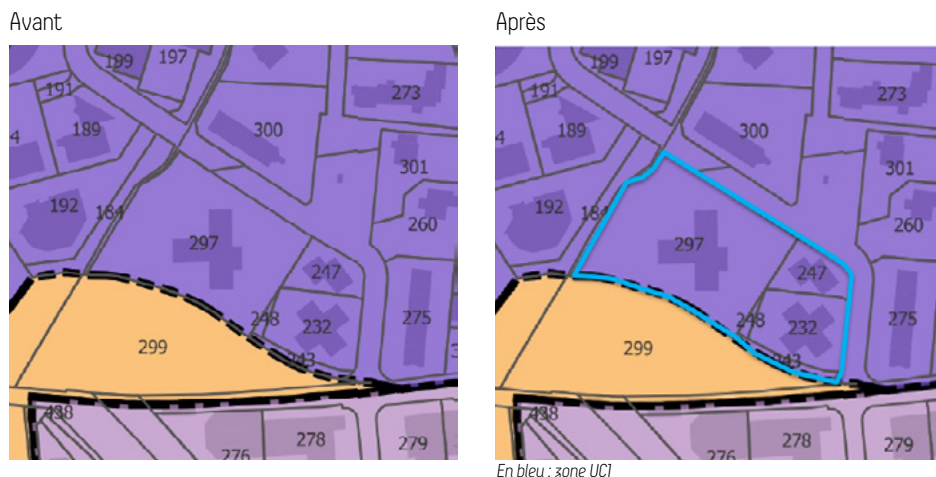
ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR CARTALE

Modification de zonage de UE4 en UCI rue de Cartale (SSP-6)

La modification porte sur un tènement d'environ 7300 m² composé des parcelles cadastrées AI232, AI243, AI247, AI248 et AI297, situé rue de Cartale, à l'extrémité Sud de la zone d'activités des Tuileries.

Elle vise à reclasser ce tènement actuellement inscrit en zone UE4 (activités tertiaires et technologiques) en zone UCI (habitat collectif en R+5). Cette modification de zonage au profit d'une zone urbaine mixte vise à permettre à la commune de Seyssinet-Pariset de remplir ses obligations au regard de la loi SRU en produisant de nouveaux logements locatifs sociaux.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D4) :



Création de deux emplacements réservés pour mixité sociale rue de Cartale (SSP-7)

La modification porte sur deux tènements situés rue de Cartale, à l'extrémité Sud de la zone d'activités des Tuileries :

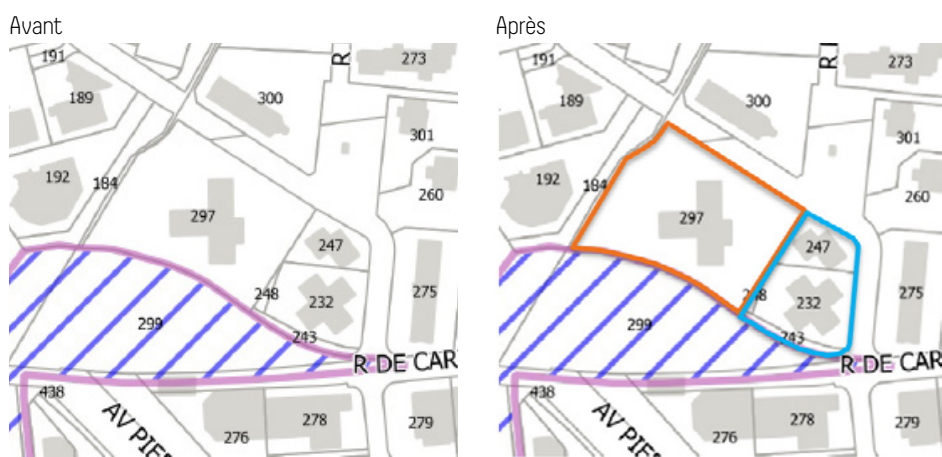
1) Le premier tènement de 2380 m² est composé des parcelles cadastrées AI232, AI243, AI247 et AI248.

La modification vise à créer sur cette emprise un emplacement réservé pour mixité sociale imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 52 logements et 3640 m² de surface de plancher dont au moins 50% dédiés au logement locatif social comportant au moins 40% de PLAI.

2) Le second terrain d'une superficie de 4905 m² correspond à la parcelle cadastrée AI297.

La modification vise à créer sur cette emprise un emplacement réservé pour mixité sociale imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 50 logements et 3500 m² de surface de plancher dont au moins 50% dédiés au logement locatif social comportant au moins 40% de PLAI.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F15) :



En bleu : ERS 52 logements dont 50% LLS
En orange : ERS 50 logements dont 50% LLS

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

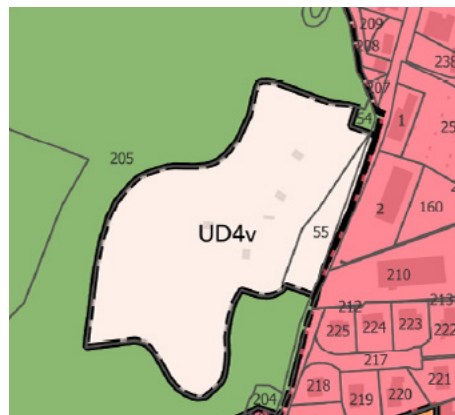
Modification de zonage de UD4v en N sur les parcelles cadastrées B55 et B56 (SSP-8)


La modification porte sur les parcelles cadastrées B55 et B56 situées rue de la Résistance et sur lesquelles est implantée une aire d'accueil des gens du voyage en cours de relocalisation en raison des risques naturels.

Ces deux parcelles sont classées en zone UD4v (habitat pavillonnaire au développement limité, réservé à l'accueil des gens du voyage) et compte tenu de l'impossibilité d'y autoriser de nouvelles constructions du fait de son exposition au risque de chutes de blocs, il convient de les reclasser en zone naturelle, dans le prolongement de la zone naturelle des Vouillants limitrophe.

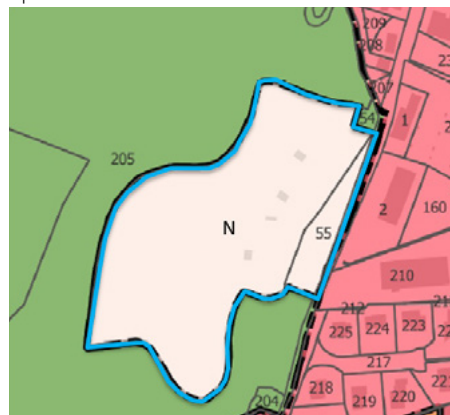
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D3) :

Avant



 N : Naturelle

Après



En bleu : à classer en zone N

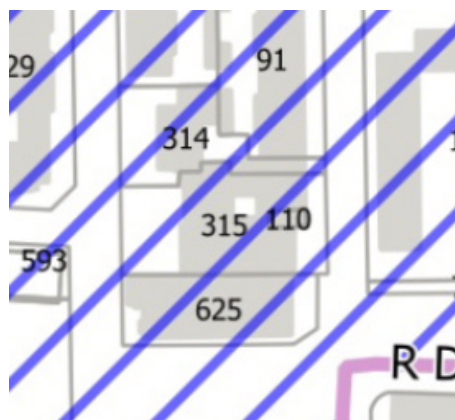
Création d'un emplacement réservé mixité sociale avenue de la République (SSP-9)

La modification porte sur les parcelles cadastrées AD110, AD314 et AD315 et situées 65 avenue de la République. Elle vise à remplacer le secteur de mixité sociale LS3.35.40 actuellement en vigueur par un emplacement réservé pour mixité sociale imposant sur cette emprise la réalisation d'un programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, dont au moins 70% dédiés au logement locatif social comportant au moins 40% de PLAi.

Les parcelles concernées par cette modification correspondent à un tènement d'environ 1800 m², classé en zone UC2. Il pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+4 et 17 mètres.

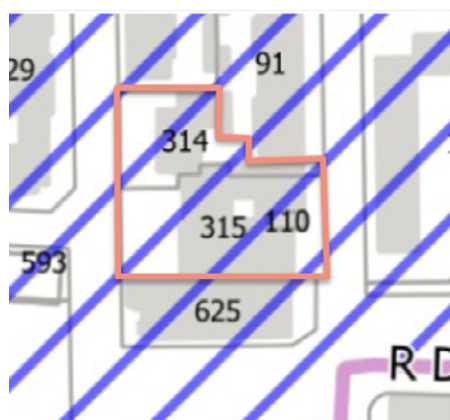
EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G14) :

Avant



 SMS LS3.35.40

Après



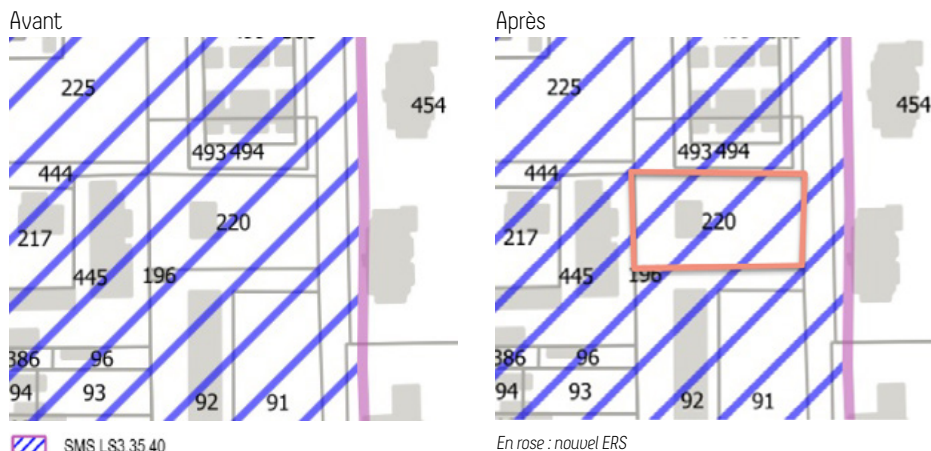
En rose : nouvel ERS

Création d'un emplacement réservé mixité sociale rue du Progrès (SSP-10)

La modification porte sur la parcelle cadastrée AH220 située rue du Progrès, au Sud du groupe scolaire Chamrousse. Elle vise à remplacer le secteur de mixité sociale LS3.35.40 actuellement en vigueur par un emplacement réservé pour mixité sociale imposant sur cette emprise la réalisation d'un programme comportant au moins 10 logements et 700 m² de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 40% de PLAi.

Les parcelles concernées par cette modification correspondent à un tènement d'environ 1700 m², classé en zone UC2. Il pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+4 et 17 mètres.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G14) :

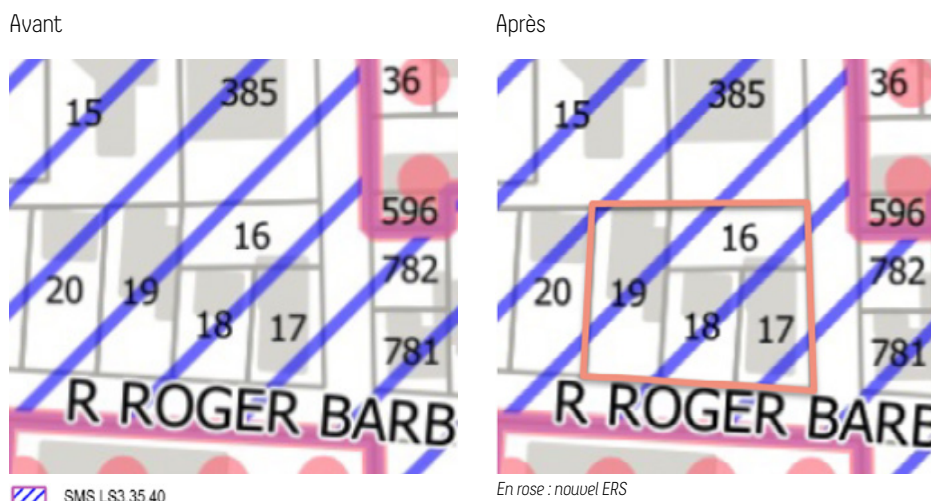


Création d'un emplacement réservé mixité sociale rue Roger Barbe (SSP-11)

La modification porte sur les parcelles cadastrées AD16, AD17, AD18 et AD19 situées rue Roger Barbe, au Nord-Ouest de l'Hôtel de Ville. Elle vise à remplacer le secteur de mixité sociale LS3.35.40 actuellement en vigueur par un emplacement réservé pour mixité sociale imposant sur cette emprise la réalisation d'un programme comportant au moins 20 logements et 1400 m² de SP et 100% dédiés au LLS comportant au moins 40% de PLAI.

Les parcelles concernées par cette modification correspondent à un tènement d'environ 1500 m², classé en zone UCI. Il pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+5 et 20 mètres.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE G14) :



Ajout de protections patrimoniales sur des alignements d'arbres (SSP-12)

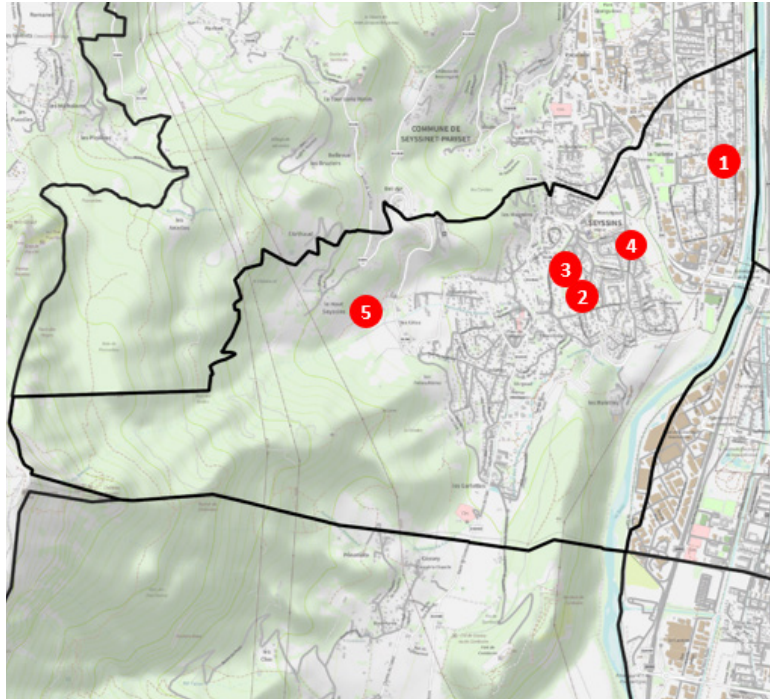
Cette modification consiste à inscrire une nouvelle protection au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et végétal. La protection porte sur deux alignements d'arbres situés à l'entrée du Désert Jean-Jacques Rousseau et encadrant l'ancienne allée.

Ajout de nouvelles protections patrimoniales sur des éléments bâtis (SSP-13)

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire de nouvelles protections au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Les protections portent sur du patrimoine de proximité (fontaines, murs, monument aux morts...), sur du bâti repère et sur un ensemble homogène.

Seyssins

Localisation des points de modification du PLUI sur la commune



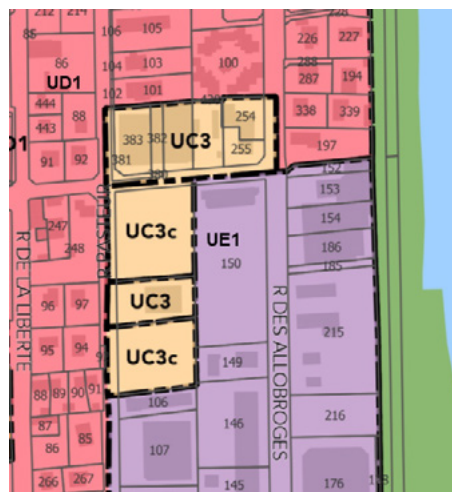
Ajout de l'indice (c) à la zone UE1 pour une parcelle du camping (SEY-1)

La modification porte sur l'ajout d'un indice (c) à la zone UE1, pour une parcelle du camping « Les 3 pucelles » situé rue des Allobroges.

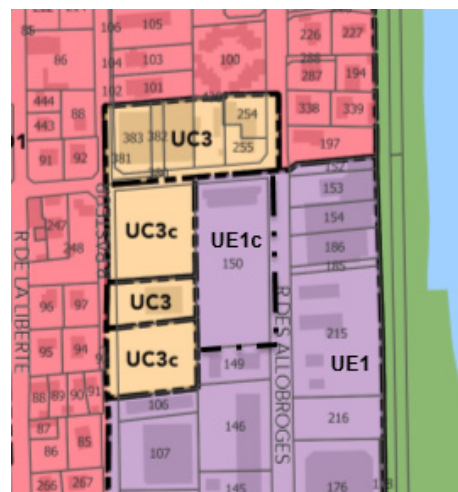
L'indice (c), offrira la possibilité d'installer des habitations légères de loisirs (HLL) dans la partie du camping située en UE1 tout comme dans la zone UC3c.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D4) :

Avant



Après



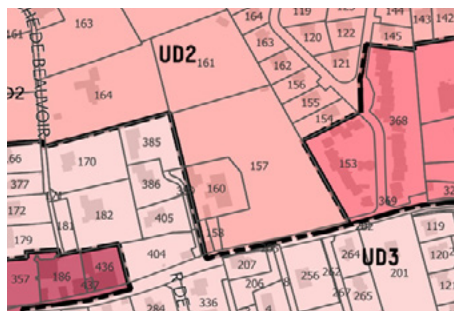
Plan provisoire

Extension du zonage UD1 vers la zone UD2, rue Grenière (SEY-2)

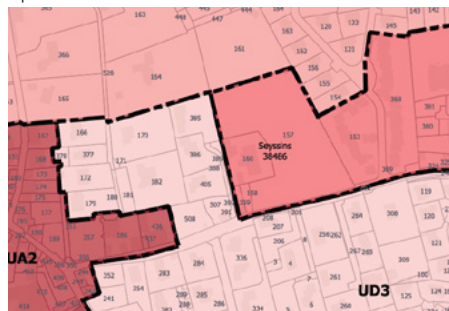
Le projet de modification porte sur l'extension de la zone UD1 vers la zone UD2, sur les parcelles AC157 et AC160, AC 158 et AC 159 situées rue de la Grenière, pour une plus grande diversité de constructions et notamment la réalisation de bureaux qui seraient nécessaires à l'accueil d'une activité.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D4) :

Avant



Après



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

Ce secteur est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUi. Par conséquent, le changement de zonage vers UD1 n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation et n'engendre donc pas de consommation d'espaces naturels ni agricoles.

La modification du zonage s'accompagne d'une diminution du coefficient de pleine terre et des surfaces végétalisées ou perméables qui aura une incidence négative sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques, mais le parc de niveau 1, protégé dans le PLUi, sera préservé. Les constructions futures seront limitées et devront s'inscrire dans les recommandations de l'OAP paysage et biodiversité pour préserver le parc.

Le règlement de la zone UD1 impose les mêmes prescriptions pour la gestion des eaux pluviales que le règlement de la zone UD2. Il n'y a donc pas d'incidence sur ce point. La construction de bureaux s'accompagne d'une création d'emplois, ce qui est positif au niveau du volet population.

A ce stade de la procédure, cette modification apparaît sans incidence sur l'environnement.

Ajout de protections pour le patrimoine végétal (SEY-3 et 4)

La commune a souhaité inscrire de nouvelles protections au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et végétal pour protéger plusieurs arbres :

- Un séquoia géant situé dans la parcelle Beauvoir, rue Grenière.
- Le classement de plusieurs cèdres situés dans la parcelle de la Résidence Mutualiste « Les orchidées », rue Joseph Moutin. Le classement des cèdres diffère en fonction de leur intérêt écologique et paysager.

Suppression de l'emplacement réservé ER_20_SEY (SEY-5)

La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé ER_20_SEY, destiné à un cheminement piéton, propriété communale, situé rue du Haut-Seyssins et au bénéfice de la Métropole. Cette dernière renonce à son acquisition, il convient donc de supprimer l'ER_20_SEY du PLUi.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE J31)

Avant



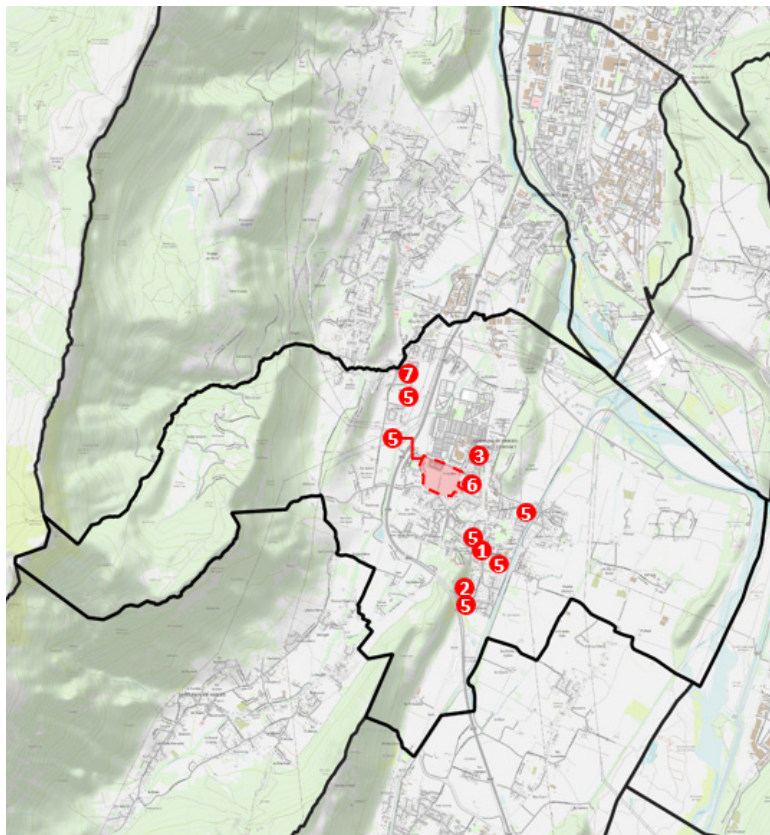
Après



Plan prouisoire

Varces-Allières-et-Risset

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



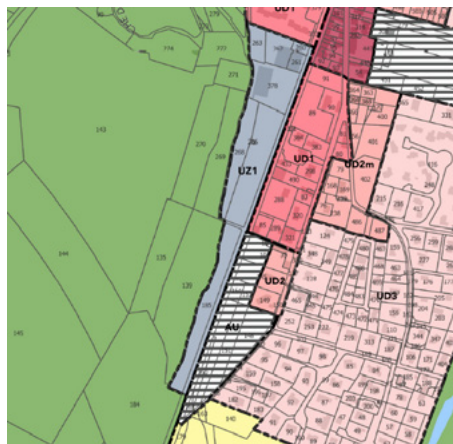
Elargissement de la zone N sur le secteur sud autour de l'avenue de Provence (VAR-2)

Cette évolution du PLUi porte sur l'élargissement du périmètre de la zone N sur les parcelles cadastrées AV 185 et AS 268 situées le long de l'avenue de Provence actuellement classées en zone UZ1.

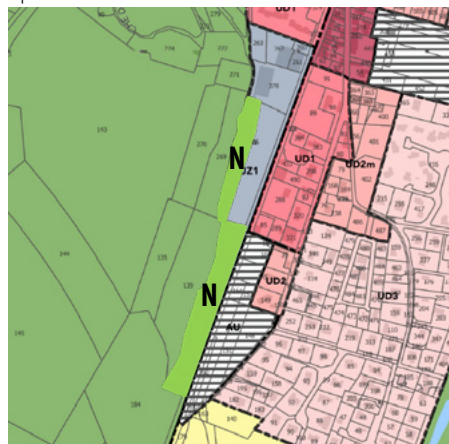
Cette modification permet d'acter la vocation naturelle de la zone afin de devenir un espace paysager qualitatif en entrée sud de la commune.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D5):

Avant



Après



Carte provisoire

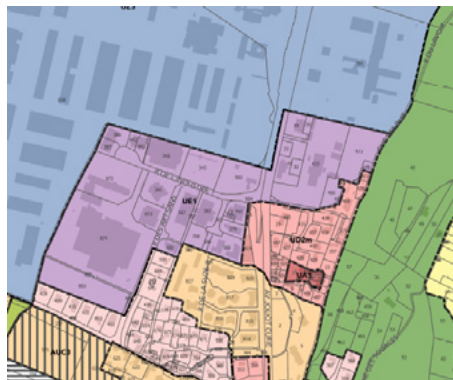
Modification du zonage UE1 vers UE3 sur la zone d'activité champ Saint Ange (VAR-3)

Cette évolution du PLUi porte sur la zone d'activité champ Saint Ange actuellement en zone UE1 au PLUi. La modification consiste à classer cette zone en UE3 (zone économique productive et de services) permettant l'implantation d'activités de service, interdites en zone UE1 en dehors des espaces de développement commerciale (EDC) et des centralités urbaines commerciales (CUC).

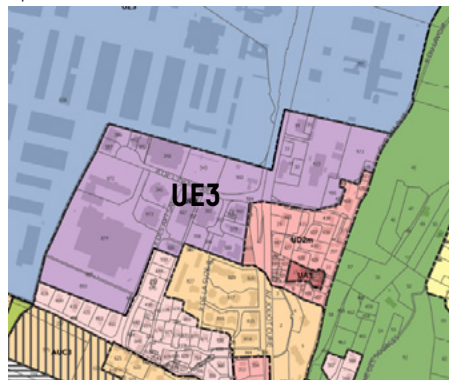
L'objectif est de permettre le développement d'activités de service tout en préservant la partie non concernée par une CUC d'une possible évolution commerciale, qui n'est pas souhaitée sur ce secteur.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D5):

Avant



Après



Carte provisoire

Renforcement du taux de logement social dans les secteurs de mixité sociale (SMS) de la Giraudière, des secteurs d'OAP et des zones AU de la commune (VAR-5)

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale sur la commune Varcès-Allières-et-Risset, l'augmentation du taux de logement social associé à la possibilité de réaliser de l'accession sociale via le BRS sur les principaux secteurs de projet de la commune permet de répondre aux besoins de la population et diversifier les typologies de logements sociaux.

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur de la Giraudière (partie est et ouest), le secteur d'OAP 81 « Bas de Varcès » et sur les zones AU de « Nivelon », « Rue des Plantées », « Entrée sud » et « Bombonnais ».

Elle consiste à modifier les secteurs de mixité sociale (LS3.30.40) en introduisant la possibilité de réaliser de l'accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) et en augmentant le taux de logement social minimum :

- Sur le secteur de la Giraudière à 40% au lieu de 30% dédiés au logement social en PLUS, PLAI, PLS et en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) comportant au moins 40% de PLAI et pouvant comporter 10% au maximum de PLS et/ou d'accession sociale via le BRS. L'ERS_3_VAR est supprimé en conséquence.
- Sur le secteur d'OAP 81 « Bas de Varcès » et les zones AU à 45% au lieu de 30% dédiés au logement social en PLUS, PLAI, PLS et en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) comportant au moins 40% de PLAI et pouvant comporter 10% au maximum de PLS et/ou d'accession sociale via le BRS.

Les taux minimums de PLAI s'appliqueront aux programmes de logements locatifs sociaux dans leur ensemble. Les taux de PLS et/ou d'accession sociale via le BRS autorisés sont maximums et s'appliqueront aux opérations dans leur ensemble.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES F21, F22, G22 ET F23) :

Avant

Planche F21



Après

Planche F21

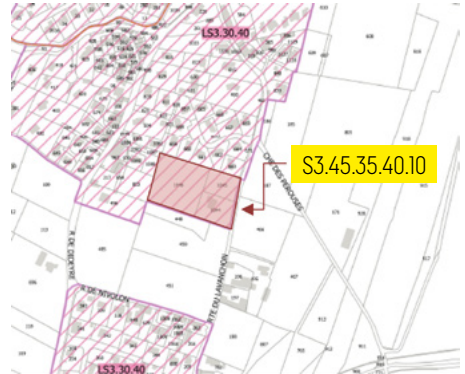


Planche F22

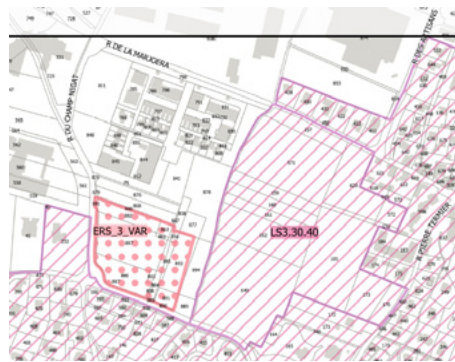
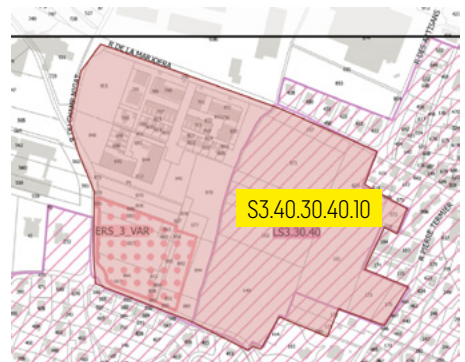


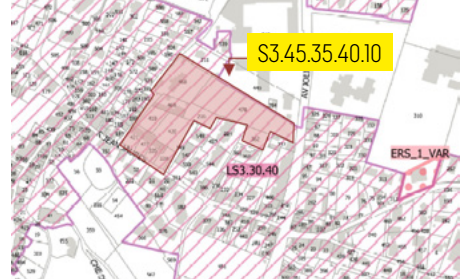
Planche F22



Planches F22/G22



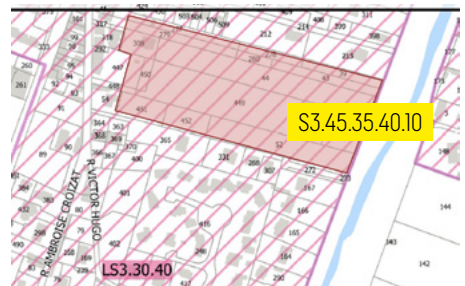
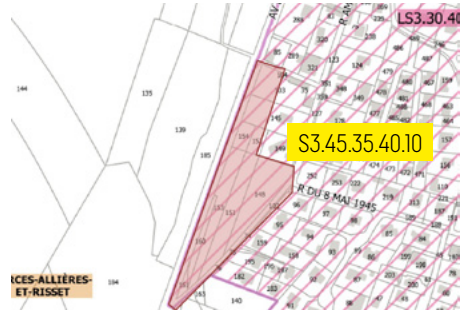
Planches F22/G22



Planches F23



Planches F23



Cartes prouisoires

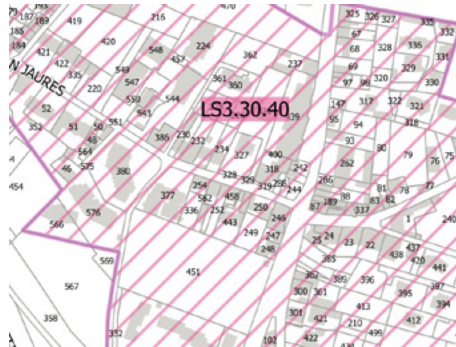
Inscription d'un emplacement réservé pour la mixité sociale (VAR-1)

Cette évolution du PLUI porte sur les parcelles AS 249 / 250 / 246 / 247 / 248 entre la place de la République et la place Denis Estin.

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociales sur la commune Varces-Allières-et-Risset et dans le cadre du réaménagement de cet îlot stratégique, cette modification consiste à remplacer le secteur de mixité sociale (LS3.30.40) par un emplacement réservé de mixité sociale (ERS) obligeant la réalisation d'un programme comportant au moins 10 logements ou 700m² de surface de plancher dont 40% minimum dédiés aux logements locatifs sociaux.

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHE F22) :

Avant



Après



Carte provisoire (suppression du SMS et ajout d'un ERS)

Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'un trottoir rue Pierre Termier (VAR-6)

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé le long de la rue Pierre Termier, sur une partie des parcelles AC 775, 200 et 837. Cet emplacement a pour objet l'élargissement du trottoir sur une largeur de 1,5 mètres à partir de la bordure du trottoir. Son bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE L43) :

Avant



Après



Carte provisoire

Prolongement de l’emplacement réservé ER_5_VAR sur les parcelles au nord, le long de la route du Lavanchon (VAR-7)

Cette évolution du PLUI consiste à inscrire un emplacement réservé dans la continuité de l’ER_5_VAR au nord, le long de la route du Lavanchon sur une partie des parcelles AD 226, 261, 1033, 1032, 815, et 461. Cet emplacement a pour objet la création d’un cheminement piétons/cycles sur une largeur de 3 mètres de large depuis la bordure de la voirie. Son bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L’ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE L41) :

Avant



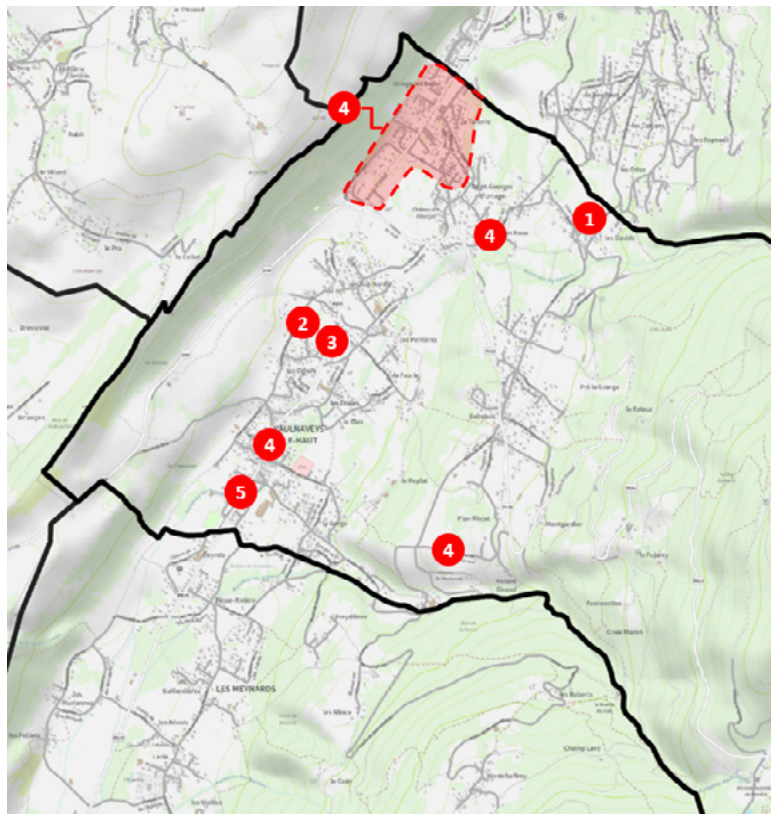
Après



Carte provisoire

Vaulnaveys-le-Haut

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



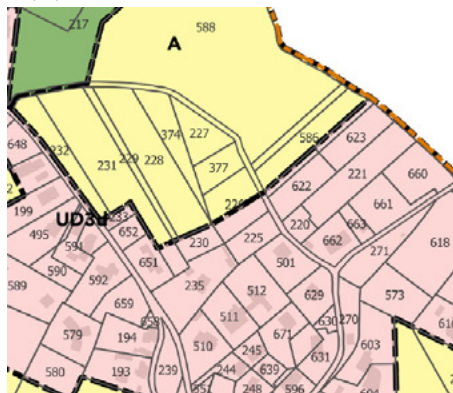
Extension de la zone agricole sur le secteur des Davids (VLH-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur les parcelles AC225, 226 et 231 situées dans le secteur des Davids à proximité de la route du Vernon. Elle consiste à étendre la zone agricole sur les trois parcelles ou parties de parcelles non bâties et aujourd'hui classées en zone UD3d.

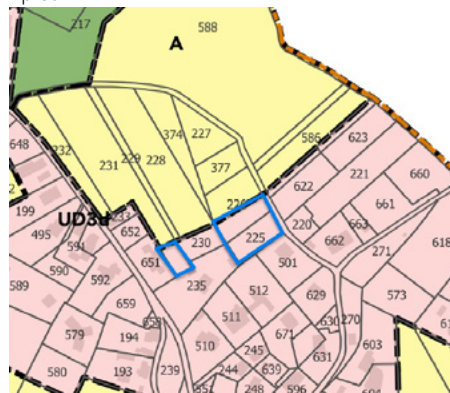
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE H4) :

Avant



Plan provisoire

Après



Extension de la zone agricole sur les 3 parcelles encerclées de bleu

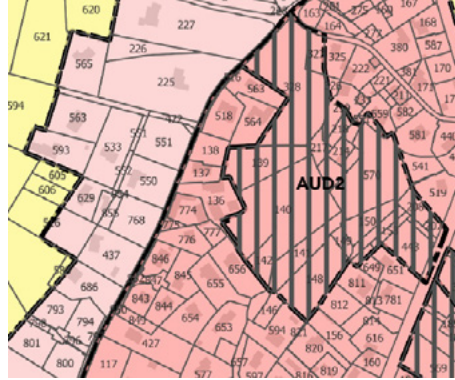
Modification du zonage de AUD2 vers UD2 sur le secteur du Barginet (VLH-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUI porte sur une partie de la parcelle A1139 située dans le secteur du Barginet. Cette partie de parcelle est déjà bâtie avec une piscine. Il s'agit d'un changement de zonage depuis la zone AUD2 vers la zone UD2.

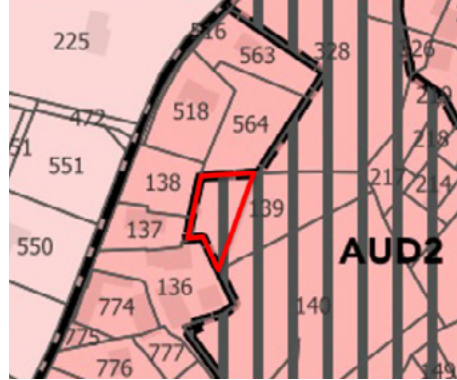
EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE H4) :

Avant



En rose clair : zone UD3d
En rose foncé non hachuré : Zone UD2

Après



Plan provisoire
Partie cerclée de rouge à repasser en zone UD2

Création d'un recul obligatoire de part et d'autre de l'avenue d'Uriage au nord du bourg (VLH-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUI concerne les parcelles situées de part et d'autre de l'avenue d'Uriage entre le chemin des Combes au nord et l'école au sud dans un secteur comprenant des maisons individuelles et des terrains à bâtir.

Elle consiste à inscrire sur l'atlas DI des formes urbaines – Implantation et emprise une marge de recul de 7m depuis la limite parcellaire avec l'avenue. Cette disposition vient interdire les nouvelles constructions ou les extensions en surface à l'intérieur de la marge de recul.

EXTRAITS DE L'ATLAS DI DES FORMES URBAINES – IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHE L19) :

Avant

Planche inexistante

Après



Plan provisoire

Ajout de nouvelles protections patrimoniales et renforcement de protections patrimoniales existantes sur les secteurs d'Uriage, du bourg, des Roux et du chemin du Mollard Girond (VLH-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une trentaine de nouvelles protections du patrimoine bâti, paysager et végétal et à modifier trois protections existantes sur le secteur d'Uriage (avenue d'Uriage et route de Prémol) pour valoriser l'histoire de la station thermale.

Plus ponctuellement, quelques nouvelles protections sont ajoutées sur le bourg, chemin des Roux et chemin du Mollard Girond.

Par ailleurs, une nouvelle marge de recul est inscrite le long de l'avenue d'Uriage entre le golf et le rond-point de la Tuilerie d'une largeur de 15m depuis la limite parcellaire avec la contre-allée.

EXTRAITS DE L'ATLAS DI DES FORMES URBAINES – IMPLANTATIONS ET EMPRISES (PLANCHES L18 ET L19) :

Avant

Après

Planche inexistante



Plan provisoire
Nouvelle marge de recul d'une largeur de 15m depuis la contre-allée
(emprise en rouge)

Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton le long de l'avenue d'Uriage (VLH-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé ER_16_VLH sur les parcelles AH 46,47 et 48 le long de l'avenue d'Uriage au niveau du chemin du Moulin. Cet emplacement a pour objet la réalisation d'un cheminement piéton. Son bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE W38) :

Avant

Planche inexistante

Après



Carte provisoire
Nouvel emplacement réservé sur l'emprise cerclée de rouge



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION VISANT À INSCRIRE UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Cet emplacement réservé vise à créer une continuité piétonne depuis le bourg de Vaulnaves-le-Haut jusqu'au terrain de rugby. En encourageant les mobilités douces, cette évolution du PLUi a une incidence positive sur le climat et la qualité de l'air.

Le tracé initial du cheminement passait en partie sur la zone humide du ruisseau du Vernon. Pour limiter l'impact environnemental, l'emprise de l'emplacement réservé a été réduite pour ne plus passer sur la zone humide.

Au niveau des risques naturels, l'emprise du futur cheminement piéton est classée en zone RT2 de risques de crues torrentielles. À ce titre, les berges et la stabilité du talus doivent être préservées.

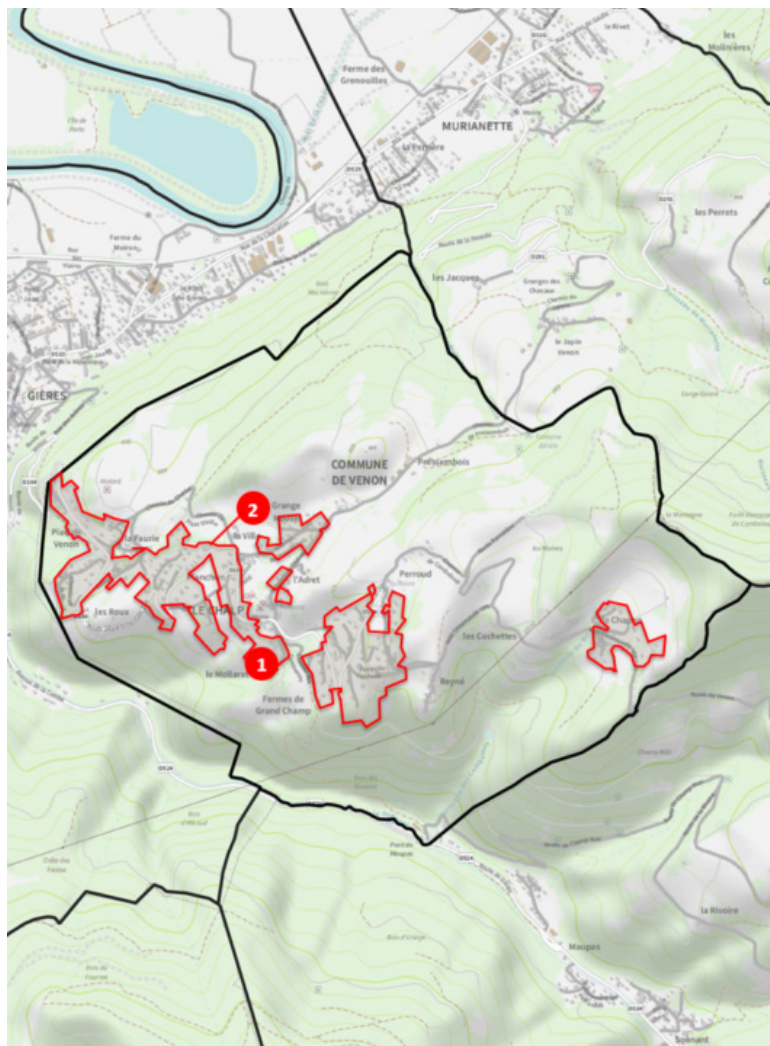
En matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, de patrimoine bâti et paysager, d'eau potable et d'assainissement et de population, la création de cet emplacement réservé est sans incidence sur l'environnement.

La sécurisation de ce cheminement piétonnier, principalement emprunté par de jeunes populations, a une incidence positive d'amélioration du cadre de vie.

Au regard de ces éléments, l'opportunité de mise en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sera étudiée pour la conduite des travaux et les caractéristiques de l'ouvrage de franchissement du ruisseau du Vernon.

Venon

Localisation des points de modification du PLUI sur la commune



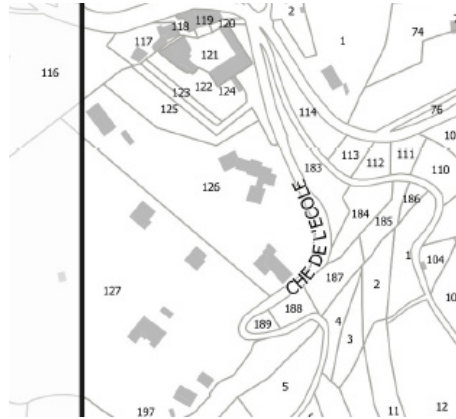
ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR « LE MOLLARET »

Création d'une OAP sectorielle sur le site « Le Mollaret » [VEN-1]

Une OAP sectorielle est créée au lieu-dit Le Mollaret, sur un grand tènement d'environ 6000m² situé sous l'école (parcelle cadastrée AB 127 pour partie). Le terrain est en pente, en continuité du centre-village mais aussi en frange d'espaces agricoles et forestiers. Il est occupé actuellement par une maison individuelle et quelques annexes, classé en zone « UD2m » au plan de zonage.

EXTRAITS DU PLAN GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE D4) :

Avant



Après



En bleu : périmètre de l'OAP sectorielle créée

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE N°X « LE MOLLARET » SUR CE PÉRIMÈTRE :

Orientations d'aménagement et de programmation

- Préserver la qualité du site et les vues sur le grand paysage
- Conforter le centre-bourg de Venon et respecter la logique de hameaux
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

--- PERIMÈTRE DE L'OAP

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

POINT DE VUE OUVERT À PRÉSERVER

TRAME VÉGÉTALE

RUISSEAU EXISTANT À PRÉSERVER

LISIÈRE À TRAITER

CONNEXIONS ET MAILLAGE RESEAUX

PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES

ESPACES COMMUNS

ESPACE À ENJEUX ÉCOLOGIQUES À PRÉSERVER ET À VALORISER

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES DANS LA PENTE

Création d'une servitude de localisation pour création de stationnements publics (VEN-1)

Une servitude de localisation est réservée sur une partie de la parcelle cadastrée AB 127 et sur une partie de la parcelle attenante AB 156 pour pouvoir aménager de nouveaux stationnements publics communaux. Le bénéficiaire de cette servitude de localisation est la commune de Venon.

EXTRAITS DU PLAN J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T1 (PLANCHE W28) :

Avant



Après



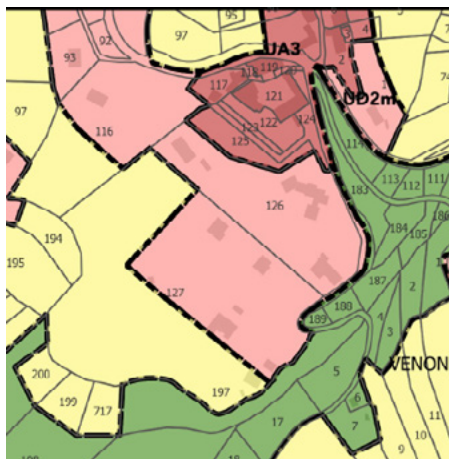
En bleu : servitude de localisation créée

Reclassement en zone agricole de la zone ouest du tènement faisant l'objet de l'OAP sectorielle « Le Mollaret » (VEN-1)

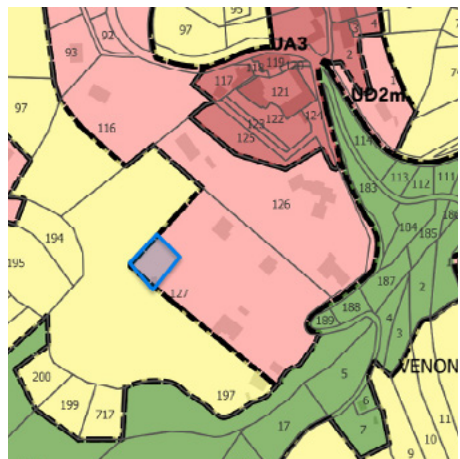
L'angle ouest constructible en « UD2m » de la parcelle concernée par l'OAP « Le Mollaret » est reclassée en zone Agricole A sur le plan de zonage. Cet espace est concerné par un réservoir de biodiversité.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE G4) :

Avant



Après



En bleu : reclassement en zone A Agricole



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION DU SECTEUR « LE MOLLARET » :

Ce secteur est classé au PLUI approuvé en zone urbanisable UD2m. Il est comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUI. La création de l'OAP n'induit donc pas d'ouverture à l'urbanisation mais permet son encadrement plus précis.

Les dispositions de l'OAP cherchent à minimiser l'artificialisation des sols à travers le parti pris de l'aménagement d'un espace de stationnement perméable et en proposant une offre de logement alternative à la maison individuelle. En complément, l'OAP s'accompagne du reclassement en zone Agricole de son extrémité, limite identifiée comme appartenant au réservoir de biodiversité.

Tenant compte de la proximité de ce réservoir de biodiversité, les dispositions de l'OAP impliquent la recherche d'aménagements perméables. Les orientations veillent à l'intégration paysagère des nouvelles constructions prévues par le projet. La non aggravation des risques naturels (inondation et mouvement de terrain) est bien intégrée.

A travers « l'aménagement de chemins piétons pour rejoindre l'école puis le bourg », les orientations favorisent les mobilités douces et améliore substantiellement la sécurisation du cheminement des jeunes publics ou de personnes plus vulnérables.

La création de l'OAP peut permettre la réalisation de nouveaux services publics (crèche ou logements pour personnes âgées, en fonction du projet).

Ces modifications ont un impact positif dans la prise en compte de l'enjeu environnemental du secteur.

POINTS DE MODIFICATION SUR D'AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE

Evolution des règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées sur l'ensemble des zones UD2m de la commune de Venon (VEN-2)

Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de 60% et de pleine terre de 40% sont ajoutés sur le document graphique DI- «Atlas des formes urbaines - implantations et emprises», sur le périmètre des zones urbaines classées « UD2m » au plan de zonage.

Ces pourcentages s'imposent par rapport aux pourcentages minimums indiqués dans le règlement de zone.

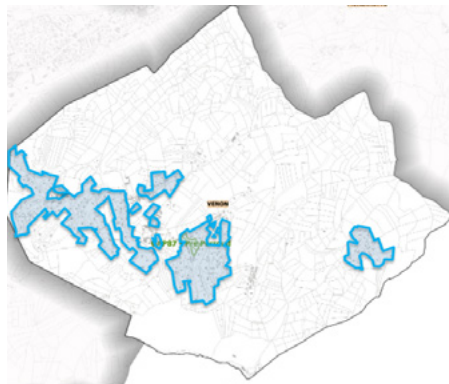
EXTRAITS DU PLAN DI DES FORMES URBAINES (PLANCHES K14, CRÉATION DE PLANCHES L14 ET L15) :

Avant



Planche K14 sans règle graphique sur Venon
Pas de planche L14, L15

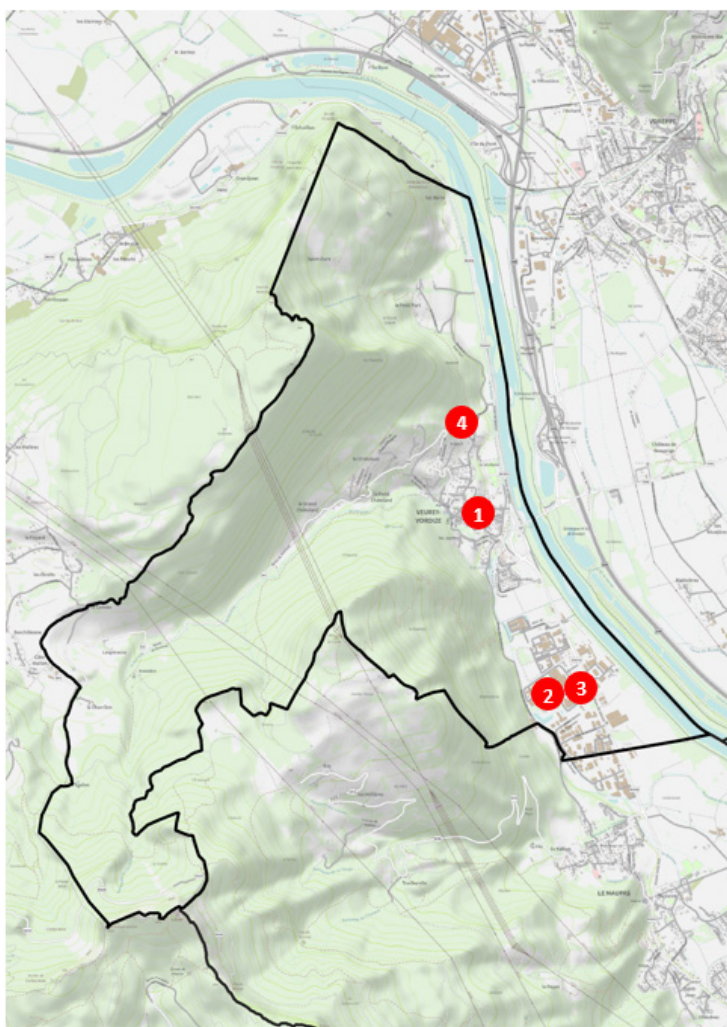
Après



En bleu : variation du minimum de pleine terre (PT) et des surfaces végétalisées (SV) : 40% PT ; 60%SV

Veurey-Voroize

Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



Ajout d'un monument historique protégé sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (VEV-1)

La modification consiste à indiquer sur le plan F2, à titre d'information, la présence d'un monument historique protégé sur la parcelle cadastrée AD 298, à savoir la Tour des Templiers.

Les monuments historiques classés ou inscrits, protégés par une réglementation propre au titre des articles L611-1 et suivants du code du patrimoine, sont en effet reportés au plan F2. Or la Tour des Templiers, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 28 décembre 1984 n'y figure pas. Il convient donc de rectifier cet oubli.

Suppression de l'emplacement réservé ER_12_VEV destiné à l'élargissement de l'allée du Dauphiné (VEV-3)

Cette évolution du PLUI consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_12_VEV inscrit sur la parcelle cadastrée AI 264 située dans la zone d'activités Actipole. Cet emplacement réservé au profit de Grenoble-Alpes Métropole était destiné à l'élargissement de l'allée du Dauphiné, en lien le projet de création de voirie correspondant à l'emplacement réservé ER_8_VEV également supprimé dans le cadre de la présente procédure.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE F13) :



En rouge : emplacement réservé à supprimer

Suppression de l'emplacement réservé ER_3_VEV destiné à l'extension du cimetière (VEV-4)

Cette évolution du PLUI consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_3_VEV inscrit sur les parcelles cadastrées B 1068 et B 1069 situées au Nord du territoire communal, route du Beryl. L'emplacement réservé ER_3_VEV avait été inscrit au PLUi afin de permettre à la commune de Veurey-Voroize de devenir propriétaire du foncier nécessaire à l'extension du cimetière. Le terrain d'assiette du projet ayant été acquis par la commune, l'emplacement réservé ER_3_VEV ne se justifie plus et il convient désormais de le supprimer.

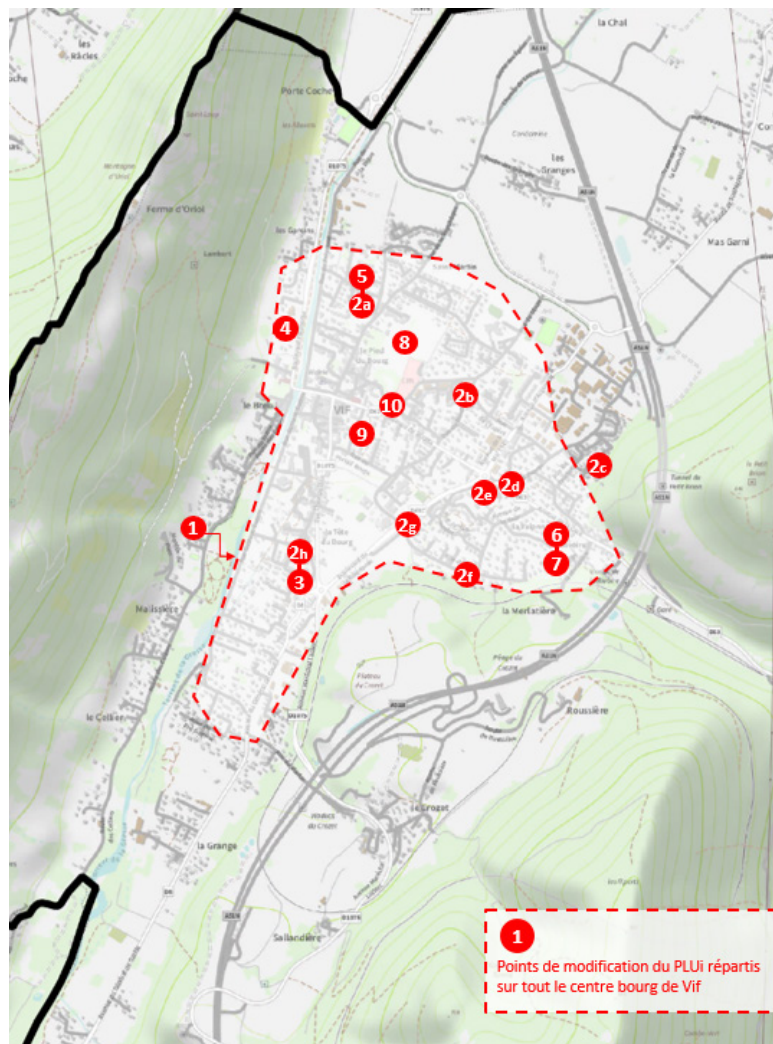
EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - TI (PLANCHE E9) :



En rouge : emplacement réservé à supprimer



Localisation des points de modification du PLUi sur la commune



ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA MIXITÉ SOCIALE MAIS QUI S’ACCOMPAGNENT D’ÉVOLUTIONS DE ZONAGE ET DE CRÉATIONS D’ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Élargissement du secteur de mixité sociale et évolution du zonage UD3 vers UD2 et UD2m autour du centre bourg (VIF-1)

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, la commune a souhaité étendre son secteur de mixité sociale LS3.35.35 au-delà des zones urbaines denses, sur le tissu pavillonnaire à proximité du cœur de bourg. Cette évolution du PLUi porte sur les secteurs : de la Valonne, autour de la rue du Nord, rue des Pierres, le long de l’avenue Faidherbe, ainsi qu’au sud de la commune jusqu’à l’intersection entre la rue Gustave Guerre et l’avenue du Général de Gaulle. Elle consiste à étendre le secteur de mixité sociale (LS3.35.35.) en imposant la réalisation d’au moins 35% de logement locatif social PLAI pour toute opération de plus de 3 logements. Cette évolution a également mené à une évolution du zonage UD3 vers UD2 sur les secteurs



autour de la rue du Nord, boulevard Faidherbe et sur la partie sud jusqu'à l'intersection entre la rue Gustave Guerre et l'avenue du Général de Gaulle et du zonage UD3 vers UD2m sur les secteurs autour de la rue des Pierres et de la Valonne. Le zonage UD3 vers l'UD2 est également modifié sur le secteur autour du parc Champollion et du collège.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHES C6 ET D6):

Avant

Après

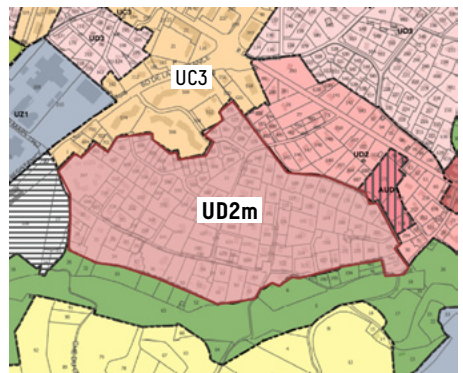
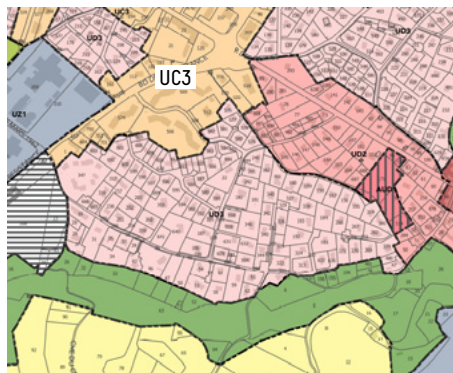
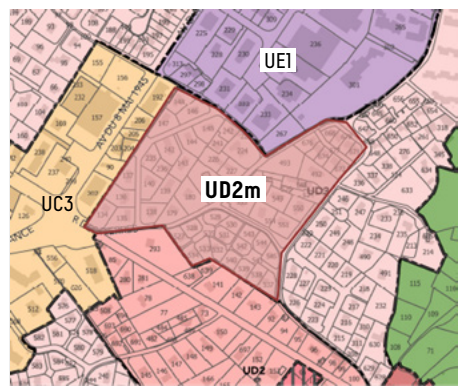
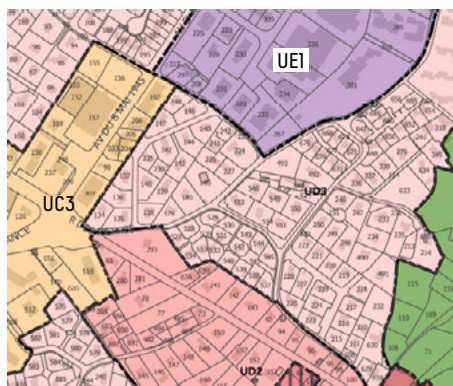
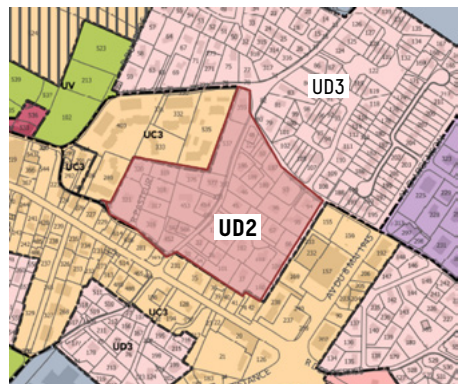
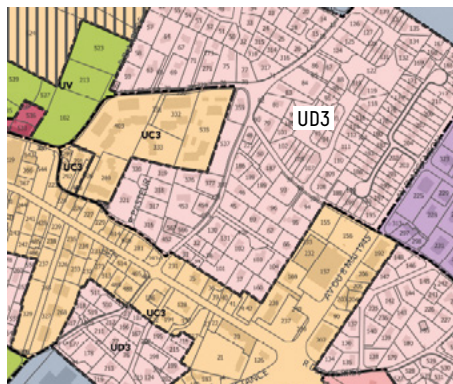
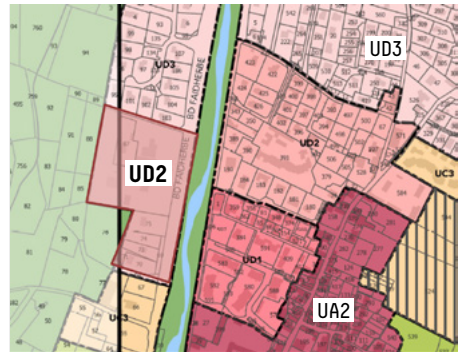
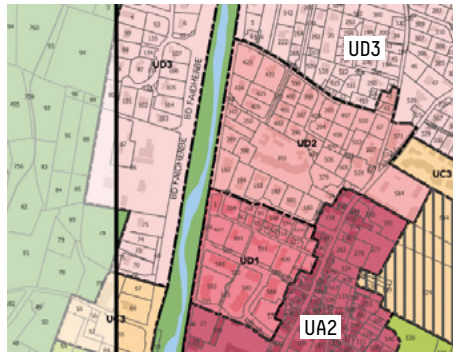
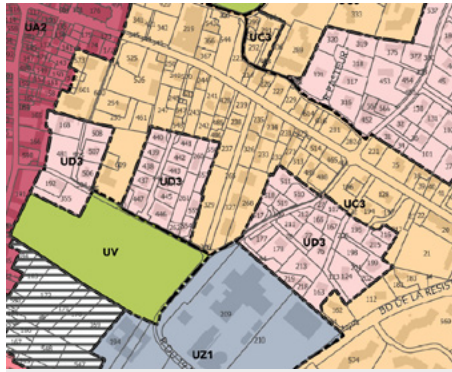
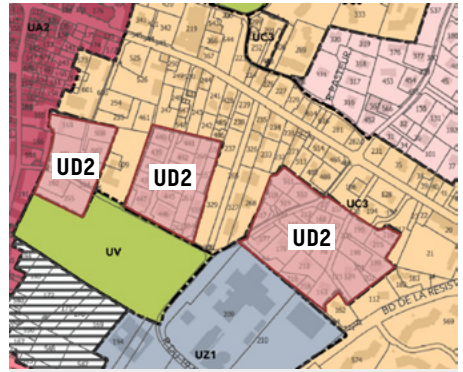


Planche D6

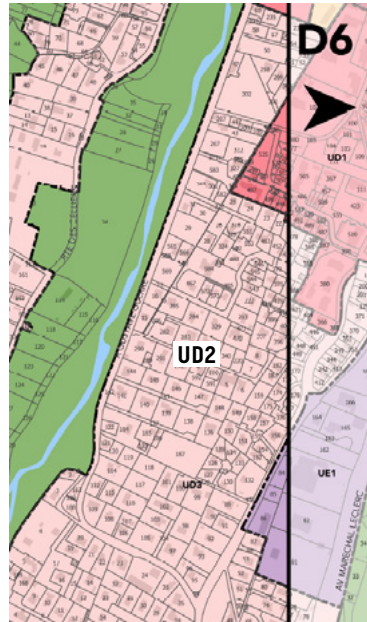
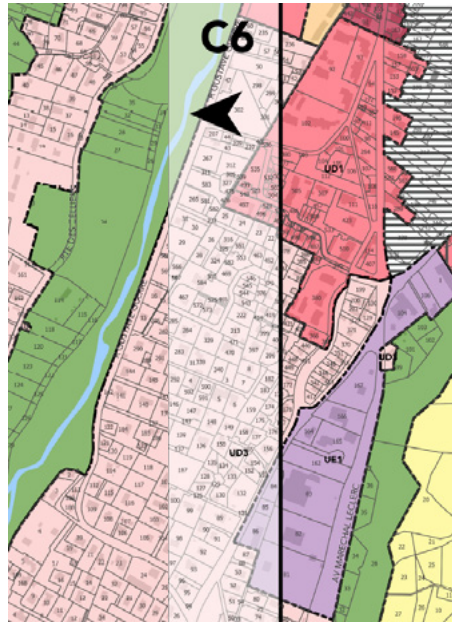
Planche D6



Planches D6/C6



Planches D6/C6



Cartes prouisoires

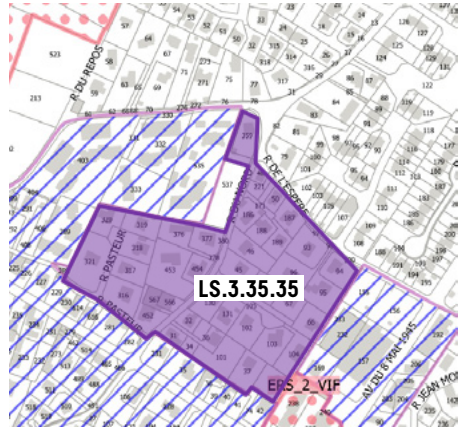
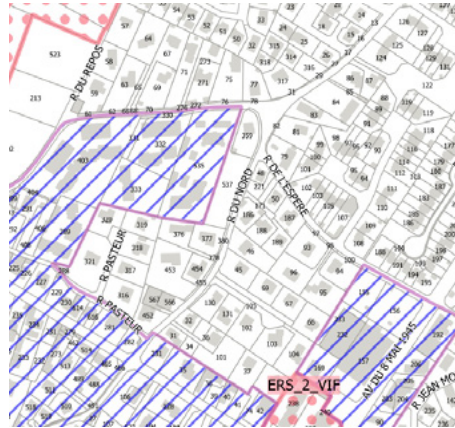
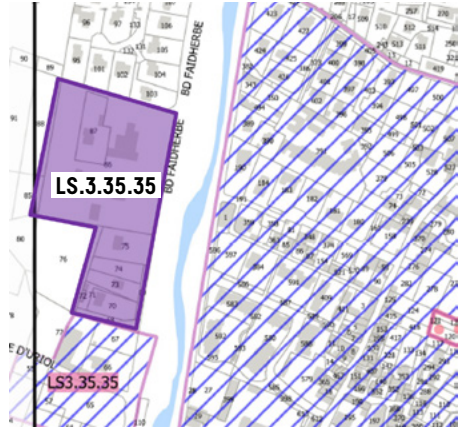


EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES F25, F26 ET E26) :

Avant

Après

Planche F25



Planches F25/F26

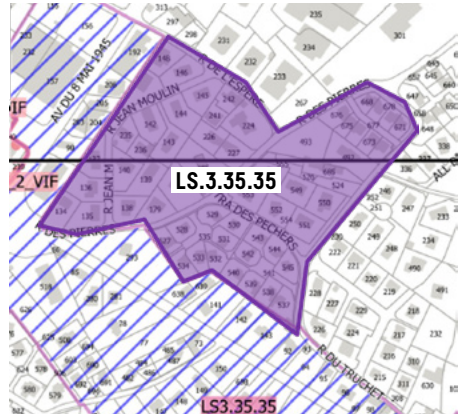
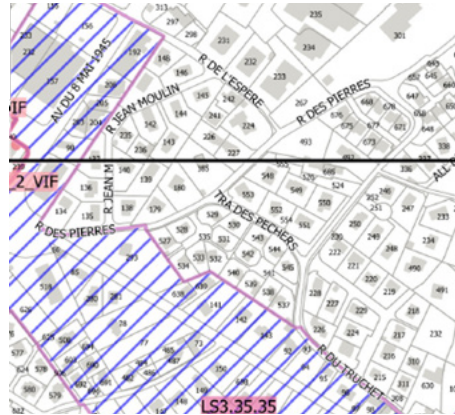
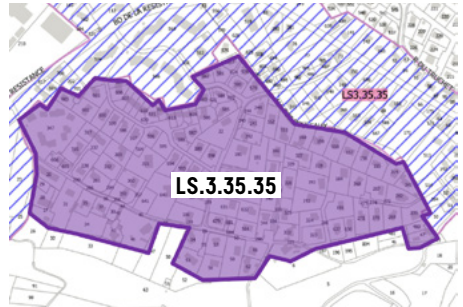
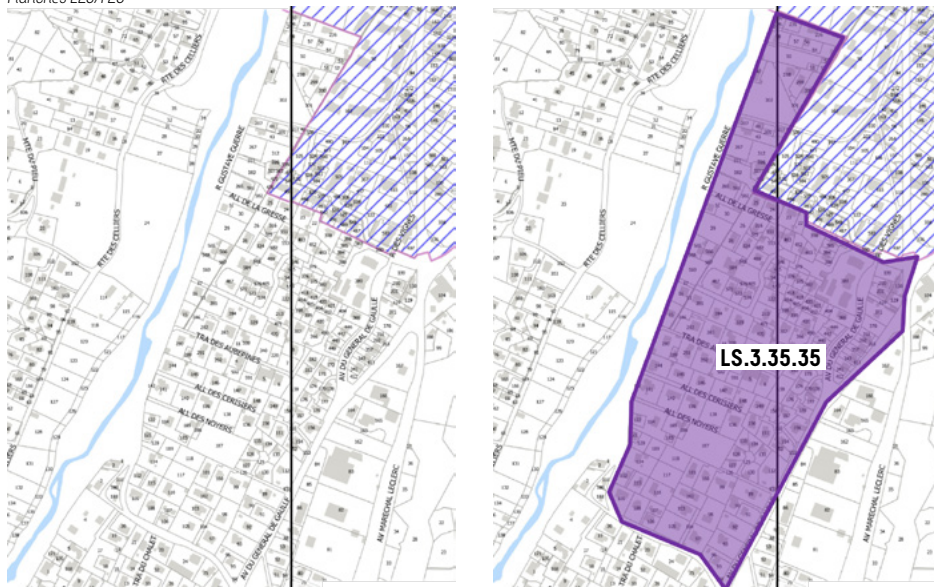


Planche F26



Planches E25/F26



Cartes provisoires

Inscription de nouveaux emplacements réservés pour la mixité sociale (VIF-2)

Cette évolution consiste à ajouter huit nouveaux emplacements réservés de mixité sociale (ERS) sur des tènements autour du centre bourg:

- ERS_6_VIF(VIF-2a), parcelles cadastrées AK 497, 500, 67, 498, 501, 502, 499, 504 et 506 à l'angle de la rue du Ravier et rue de la Colombe: réalisation d'un programme comportant au moins 26 logements et 1 820 m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI. Cet ERS remplace l'actuel secteur de mixité sociale (SMS). Ce site fait également l'objet d'une création d'une orientation d'aménagement de programmation (OAP) (voir VIF-5)
- ERS_7_VIF (VIF-2b), parcelle AL 537, rue du Nord: réalisation d'un programme comportant au moins 13 logements et 910m² de surface de plancher, 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI.
- ERS_8_VIF(VIF-2c), parcelle A0 633, montée du Petit Brion : réalisation d'un programme comportant au moins 6 logements et 420 m² de surface de plancher, 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI.
- ERS_9_VIF (VIF-2d), parcelle A0 293, rue des Pierres: réalisation d'un programme comportant au moins 20 logements et 1 400m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI. Cet ERS remplace l'actuel secteur de mixité sociale (SMS).
- ERS_10_VIF(VIF-2e), parcelles cadastrées A0 626 et 556, rue Célestin Nicolas: réalisation d'un programme comportant au moins 15 logements et 1 050 m² de surface de plancher, 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI.
- ERS_11_VIF (VIF-2f), parcelles cadastrées B 47 et 50, rue du Bois du Gua : réalisation d'un programme comportant au moins 12 logements et 840 m² de surface de plancher, 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI.
- ERS_12_VIF (VIF-2g), parcelle A0 1, boulevard de la Résistance: réalisation d'un programme comportant au moins 15 logements et 1 050m² de surface de plancher, 100% dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI. Cet ERS remplace l'actuel secteur de mixité sociale (SMS).
- ERS_13_VIF (VIF-2h), parcelles cadastrées AN 480, 477, 103 et 112 entre la rue Salicon et le chemin de la Ganterie : réalisation d'un programme comportant au moins 20 logements et 1 400 m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social comportant au moins 35% de PLAI. Cet ERS remplace l'actuel secteur de mixité sociale (SMS). Ce site fait également l'objet d'une création d'OAP (voir VIF-3).



EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITÉ SOCIALE (PLANCHES F22) :

Avant

Après

Planche F25

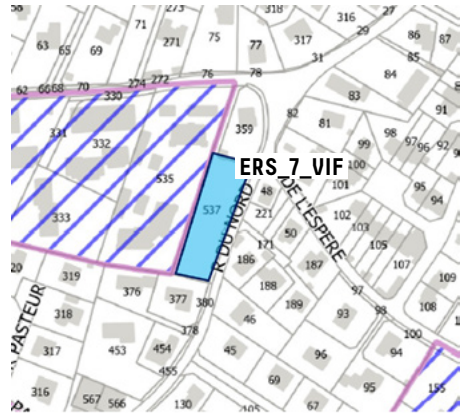
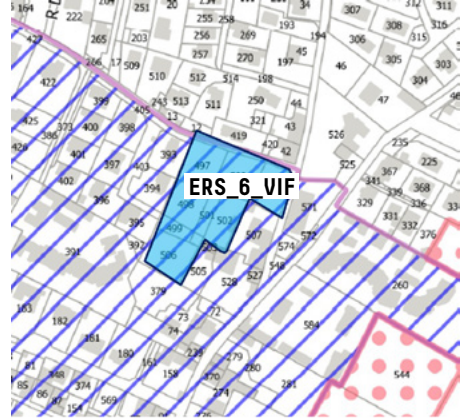
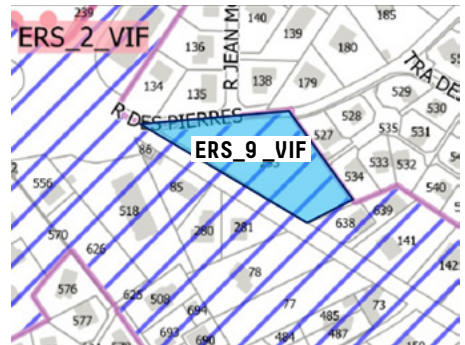
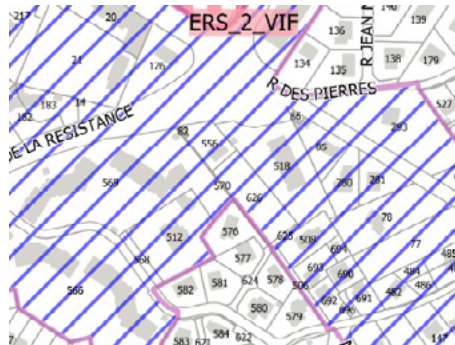
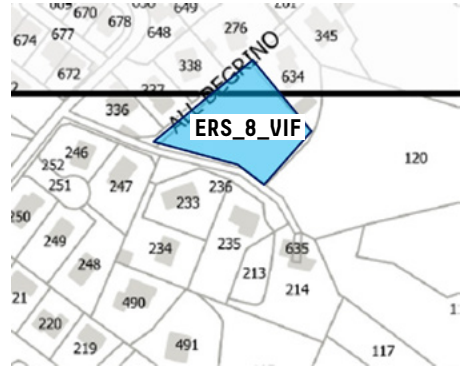
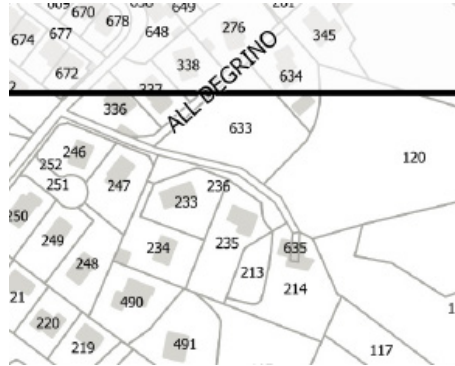
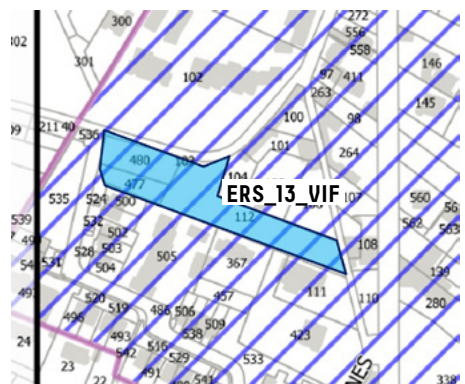
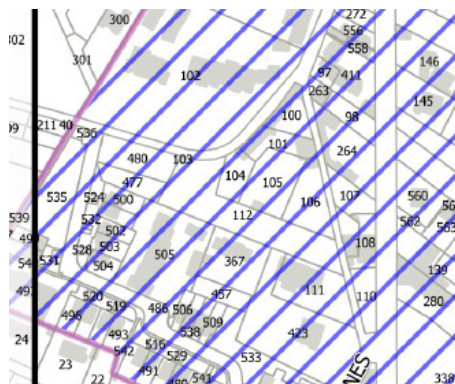
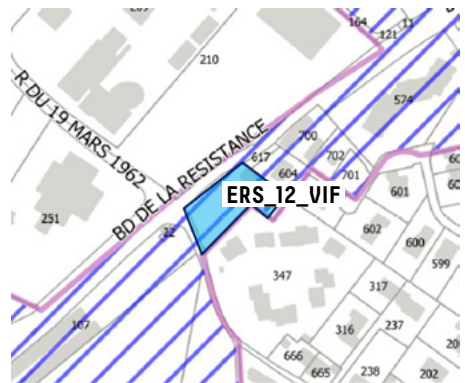
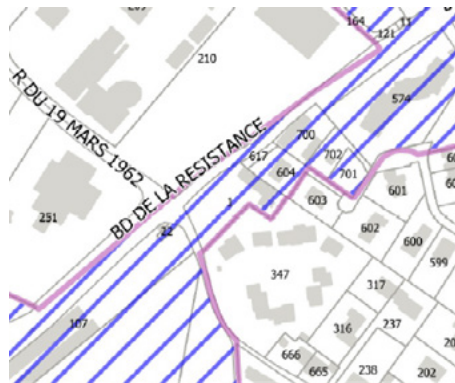
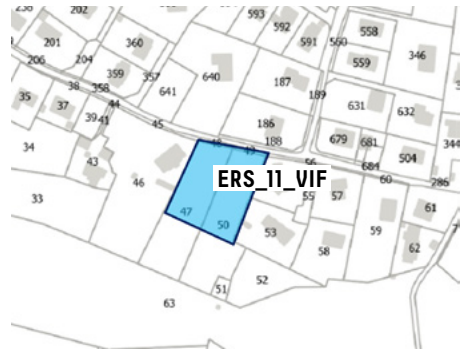
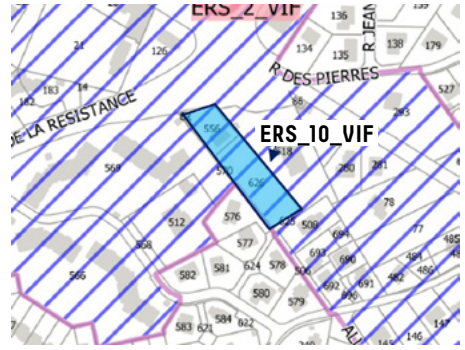
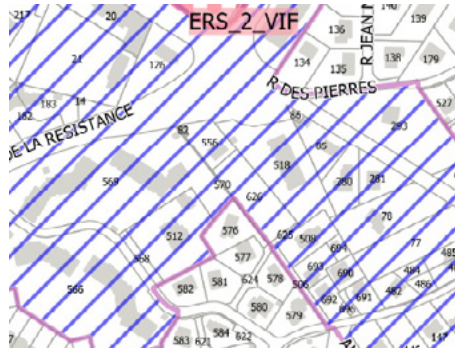


Planche F26





Cartes prouisoires

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle entre la rue Salicon et le chemin de la Ganterie (VIF-3)

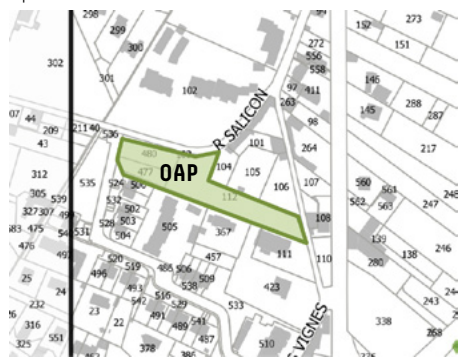
Une OAP sectorielle est créée sur les parcelles cadastrées AN 480, 477, 103 et 112 classées en zone UD1 au PLUI. Cette OAP se situe au sud du centre-ville de Vif, au sein d'un tissu mixte, entre le torrent de la Gresse et le secteur de Tête de Bourg. L'ensemble, accessible depuis la départementale 1075 via la rue Salicon ou le chemin de la Ganterie, représente environ 5 000 m², aujourd'hui non bâtis.

EXTRAITS DU PLAN GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE F26) :

Avant



Après



*En vert: périmètre de l'OAP sectorielle créée
Carte provisoire*

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE « SALICON GANTERIE » SUR CE PÉRIMÈTRE :

Orientations d'aménagement et de programmation

- Adapter les nouvelles constructions à l'environnement bâti
- Développer la qualité résidentielle du site en protégeant les éléments de patrimoine existants et en intégrant de nouveaux aménagements paysagers
- Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la perméabilité des déplacements
- Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

□ LOCALISATION À PRIVILÉGIER D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

→ PRINCIPE DE TRAVERSÉE MODÈS ACTIFS

← VOIE DE DESSERTE EN IMPASSE À CRÉER

••• LISIÈRE ARBUSTIVE À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

••• ARBRES ET VERGERS À PRÉSERVER

••• ESPACE COMMUN PAYSAGÉ À CRÉER

— MUR ET CONSTRUCTION EXISTANTS À PRÉSERVER ET À VALORISER

∧ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

••• ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUI sur le secteur rues Salicon/Garterie à Vif a fait ressortir que la création d'une OAP permet d'encadrer l'aménagement du site plus précisément que le règlement de la zone UDI. Dans ce sens, l'OAP vise à limiter l'imperméabilisation des sols, à conserver les espaces végétalisés et aménager des espaces de stationnements perméables pour limiter l'artificialisation du site.

En plus de conserver les éléments de continuité écologique existants, l'OAP vise à créer de nouveaux espaces d'intérêts écologiques et favorise les percées visuelles et l'intégration paysagère des nouveaux aménagements.

L'OAP présente des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales et participe ainsi à la prévention du risque inondation. Par ailleurs, l'OAP favorise les mobilités douces et permet une voie de desserte unique. En lien avec la création de l'espace végétalisé central, elle participe à l'adaptation au changement climatique par la réduction de l'effet d'îlot de fraîcheur.

A ce stade de la procédure, cette modification a donc un impact positif sur la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur le boulevard Faidherbe (VIF-4)

Une OAP sectorielle est créée sur les parcelles cadastrées CL 87, 86, 75, 74, 73, 70, 68, 69, 71 et 72 afin de définir sur cet ensemble, des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'inscrire les conditions d'aménagement du secteur et d'accompagner sa mutation.

Ce site d'OAP d'une superficie de plus de 2 hectares actuellement occupé par une pépinière et 5 habitations est situé stratégiquement à l'entrée du cœur de ville, à proximité de la mairie, des espaces publics et des commerces.

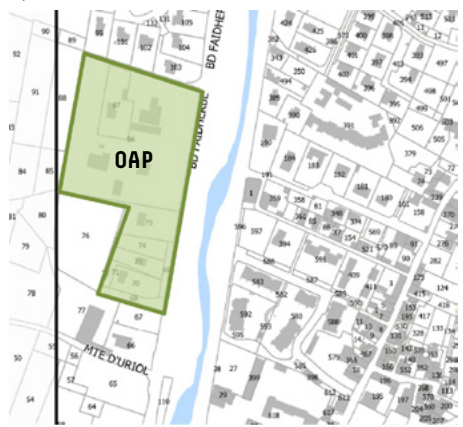
Afin d'accompagner la mutation de ce secteur actuellement classé en zone UD3 et renforcer la mixité sociale sur la commune, une évolution vers un zonage UD2 ainsi que l'extension du secteur de mixité sociale font également partis des points de modification (voir VIF-1).

EXTRAITS DU PLAN GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE F25) :

Avant



Après



En vert: périmètre de l'OAP sectorielle créée
Carte provisoire

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE « BOULEVARD FAIDHERBE » SUR CE PÉRIMÈTRE :



Orientations d'aménagement et de programmation

- Marquer l'entrée de ville et apaiser la circulation en permettant l'aménagement d'espaces libres de qualité
- Garantir la qualité résidentielle du site en protégeant les éléments de patrimoine bâti et écologiques existants et en valorisant l'insertion paysagère
- Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site





Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
-  LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
-  BANDE DE PRÉCAUTION INCONSTRUCTIBLE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
-  LISIÈRE À TRAITER
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE A MAINTENIR
-  MUR EXISTANT A PRESERVER



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUI sur le secteur Boulevard Faidherbe à Vif a fait ressortir que bien que l'évolution du zonage de l'UD3 vers UD2 implique une réduction du coefficient de pleine terre, l'OAP permet de donner des orientations d'aménagement visant notamment à soigner l'intégration paysagère et écologique, ainsi qu'à limiter l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols, ce qui compense la modification de zonage.

Aussi, la création de l'OAP prévoit dans ces orientations la préservation du patrimoine naturel, paysager et écologique du site notamment par : la prise en compte d'une transition paysagère et écologique qualitative entre les nouvelles constructions et les espaces naturels, la consolidation de la trame naturelle présente, ainsi l'aménagement d'un espace végétal commun.

La gestion de l'eau et la limitation du risque d'inondation sont intégrées dans les orientations de l'OAP. Aucun enjeu lié à l'eau potable, l'assainissement et à la population n'a été identifié.

A ce stade de la procédure, cette modification a donc un impact positif sur la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle à l'angle de la rue du Ravier et rue de la Colombe (VIF-5)

Une OAP sectorielle est créée sur les parcelles cadastrées AK 497, 500, 67, 498, 501, 502, 499, 504 et 506 à l'angle de la rue du Ravier et rue de la Colombe sur un grand tènement de 5 350m², aujourd'hui non bâti. Le site de projet se situe en zone UD2 du PLUI, à l'interface entre le centre historique et le développement résidentiel nord de la commune.

EXTRAITS DU PLAN GI DES OAP ET SECTEURS DE PROJET (PLANCHE F25) :



*En vert: périmètre de l'OAP sectorielle créée
Carte provisoire*

EXTRAITS DE L'OAP SECTORIELLE « RAVIER COLOMBE » SUR CE PÉRIMÈTRE :

- Orientations d'aménagement et de programmation**
- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site
 - Assurer une densification qualitative du secteur pour marquer la proximité du centre-ville
 - Connecter le site à son environnement urbain
 - Consolider une trame naturelle d'intérêt écologique qui accompagne la résilience du site

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

- | | |
|---|---|
| <p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> <p>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</p> <p>□ LOCALISATION À PRIVILÉGIER D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT</p> <p>→ PRINCIPE DE TRAVERSÉE MODES ACTIFS</p> <p>→ VOIE DE DESSERTE À PRIVILÉGIER</p> <p>▨ STATIONNEMENT AVEC REVÊTEMENT PERMÉABLE</p> | <p>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</p> <p>● ARBRES ET VERGERS À PRÉSERVER</p> <p>■ ESPACE COMMUN PAYSAGÉ À CRÉER</p> <p>▬ MUR EXISTANT À PRÉSERVER ET À VALORISER</p> <p>∨ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR</p> <p>CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION</p> <p>▨ ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> |
|---|---|

ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUI sur le secteur rues Ravier/Colombe à Vif a fait ressortir que la création d'une OAP permet d'encadrer l'aménagement du site plus précisément que le règlement de la zone UD2. Ainsi, l'OAP permet de donner des orientations d'aménagement visant notamment à assurer une densification qualitative du secteur et à consolider la trame naturelle d'intérêt écologique qui accompagne la résilience du site.

La création de l'OAP a également un impact positif sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques (aménagement d'un espace boisé, création d'alignements ou haies d'arbres...)

L'OAP permet de valoriser les qualités paysagères du site et propose un projet en accord avec le bâti existant.

Les orientations limitent l'imperméabilisation des sols et intègrent un système de gestion des eaux de pluie. Elles participent donc à réduire le risque d'inondation.

Les orientations favorisent les modes doux, proposent des formes urbaines permettant d'économiser de l'énergie liée à l'isolation des bâtiments. Elles ont donc des incidences positives sur la prise en compte de l'énergie et la qualité de l'air. Aucun enjeu lié à l'eau potable et l'assainissement n'a été identifié.

A ce stade de la procédure, ces modifications apparaissent sans incidence sur l'environnement.

ÉVOLUTIONS LIÉES AU SECTEUR DE « LA RIVOIRE »

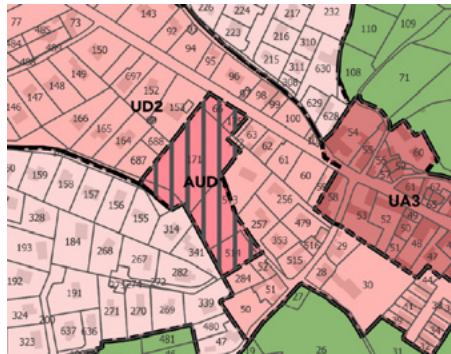
Ajout de l'indice « q » à la zone AUDI de l'OAP n°91 « La Rivoire » (VIF-6)

Ce point de modification du PLUI porte la zone AUDI de l'OAP n°91 « La Rivoire » située entre l'allée des Bouleaux, l'allée des 2 Brions et l'avenue de la Gare. Le règlement de la zone AUDI stipule que les constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble couvrant l'intégralité de la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement sectorielles sur le secteur.

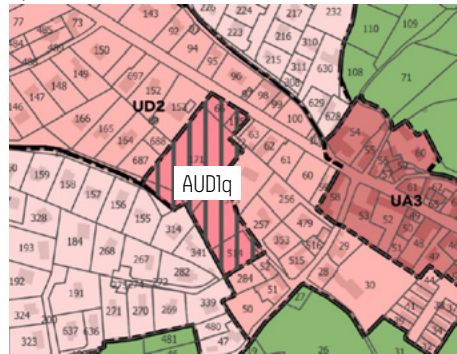
Cette modification vise à permettre de mettre en œuvre l'OAP n°91 en plusieurs opérations d'ensemble par l'ajout d'un indice (q) à cette zone AUDI.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D6) :

Avant



Après



Carte provisoire

Modification de l'OAP n°91 « La Rivoire » et modification en conséquence de la servitude de localisation SL_5_VIF (VIF-7)

Ce point de modification du PLUI vise à actualiser l'OAP 91 « La Rivoire » située entre l'allée des Bouleaux, l'allée des 2 Brions et l'avenue de la Gare.

Il porte sur différents aspects :

- Intégration d'une analyse écologique du site ;
- Ajout d'une orientation concernant la préservation du bosquet pour son intérêt écologique ;
- Ajout d'un bosquet à préserver dans le schéma d'aménagement et modification du cheminement piétons/cycles.

Afin de permettre davantage de souplesse aux projets, la servitude de localisation SL_5_VIF est étendue sur les parcelles cadastrées A0 171 et 513 en partie, A0 514 et un bout de la parcelle cadastrée A0 52.

LE SCHÉMA « ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE » EST MODIFIÉ COMME SUIT :

Avant



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PONTONS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- JARDIN VERGER ET POTAGER EXISTANT

Après



ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PONTONS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- JARDIN VERGER ET POTAGER EXISTANT
- BOSQUET D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE EXISTANT

Le texte de l'OAP est modifié au paragraphe « Structurer le site par la présence du végétal » comme suit :

- Une lisière doit être maintenue au niveau de l'avenue de la gare, en continuité des clôtures végétalisées qui structurent aujourd'hui cette voie.
- **Préserver le bosquet diversifié, d'intérêt écologique, composé d'essences locales en partie ouest du site. Ces arbres existants en partie sud du projet sont un atout à valoriser.**

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP ET SA LÉGENDE SONT MODIFIÉS COMME SUIT :



EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - T2 (PLANCHE L51) :





ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

L'analyse des incidences environnementales probables de la mise en œuvre de la modification du PLUI sur le secteur d'OAP de la Rivoire à Vif n'a pas relevé d'incidence environnementale notable.

Les modifications de l'OAP permettent notamment l'identification et la préservation des éléments favorisant les continuités écologiques du site. La préservation du bosquet aura également une incidence positive sur la qualité paysagère de site.

Aucun enjeu lié aux risques et nuisances, à l'eau potable et l'assainissement, au climat, à l'énergie et la qualité de l'air et à la population n'a été identifié.

La modification de la servitude de localisation et l'ajout d'un indice au zonage n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

A ce stade de la procédure, ces modifications ont donc un impact positif sur la prise en compte de l'enjeu environnemental sur ce secteur.

Modification de l'OAP n°93 « Sous le Pré » (VIF-8)

Ce point de modification du PLUI vise à actualiser l'OAP 93 « Sous le Pré » située au nord du centre-ville, conformément au plan-guide du projet mis à jour récemment.

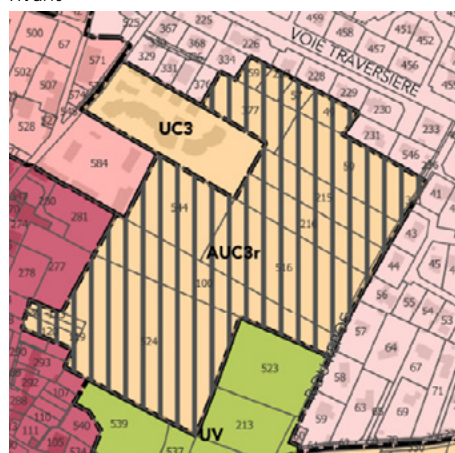
La modification de cette OAP porte sur différents aspects :

- Affirmer la prise en compte des enjeux environnementaux du site ;
- Modification de l'emplacement du réseau de cheminements piétons/cycles à créer ;
- Création d'une nouvelle zone d'implantation des constructions ;
- Déplacement de l'aire de stationnement à aménager ;
- Ajout de trames végétales à créer ou renforcer ;
- Modification du périmètre de l'OAP : sorti des parcelles cadastrées AK 59, AK 227, AK 57 et AK 49.

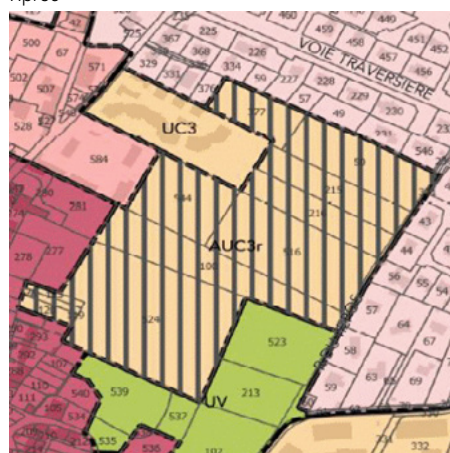
Par conséquence, le zonage AUC3 des parcelles cadastrées AK 59, AK 227, AK 57 et AK 49 est modifié en UD3.

EXTRAITS DU PLAN A DE ZONAGE (PLANCHE D6):

Avant



Après



Modification de l’OAP sectorielle n°93 « Sous le Pré » :

LA PARTIE « SITUATION » DE L’OAP EST MODIFIÉE COMME SUIT :

L’aménagement de ce secteur doit accompagner la revitalisation du centre-bourg de Vif et permettre l’établissement d’une trame verte piétonne et cyclable à l’échelle communale. Le projet doit notamment être abordé au regard d’enjeux environnementaux et patrimoniaux : le site est soumis à un risque d’inondation (zones Bc2 et Bc3 du PPRN) et est inscrit dans le périmètre de protection des abords de l’église St-Jean, Monument Historique. **Le projet bénéficie d’un arrêté préfectoral portant autorisation au titre des articles L.214-3 et L.411-2 du code de l’environnement, autorisant la dérogation à l’interdiction de destruction des habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées protégées.**

LA PARTIE « CONTEXTE » DE L’OAP EST MODIFIÉE COMME SUIT :

Un patrimoine naturel et faunistique à valoriser

Le site présente un intérêt écologique, lié à la diversité des habitats présents, accueillant de nombreuses espèces animales et végétales.

Néanmoins ce site n’est pas reconnu à la trame verte et bleue d’échelle métropolitaine intégrée au PLUi (pas de corridors écologiques ni de réservoirs de biodiversité).

En partie nord du site, une zone d’habitat favorable à deux espèces d’oiseau protégées, la Chevêche d’Athéna et la Pie-Grièche écorcheur. Ceci s’explique par la présence de nombreux arbustes épineux, haies et boisements qui sont un refuge pour la biodiversité et constituent une trame paysagère à préserver.

Un vaste espace enherbé, offrant des vues dégagées sur le grand paysage.

Un secteur concerné par le Plan de Protection des Risques Naturels (PPRN) pour des risques d’inondation : Bc2 en partie sud et Bc3 en partie nord.

Un risque faible lié au transport de matières dangereuses avec le passage de la canalisation d’éthylène reliant St-Auban à Pont-de-Claix.

LES PLANS ET SCHÉMAS DE L’OAP SONT MODIFIÉS COMME SUIT :

Avant

Plan de Situation



Après

Plan de Situation



Analyse du site



ANALYSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PONT DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- ☀ ZONE D'HABITAT FAVORABLE AU CHEVÈCHE EXTRÊME
- 🌳 PARC-KITZ

Analyse du site

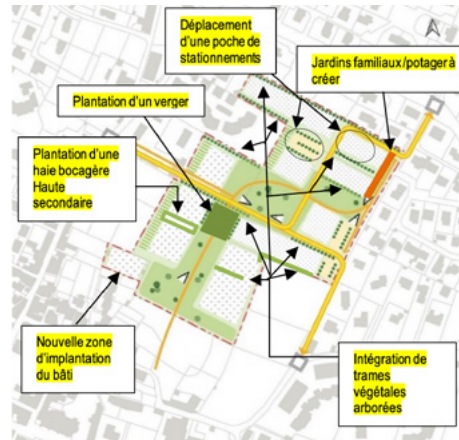


ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- PONT DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
- ☀ ZONE D'HABITAT FAVORABLE AU CHEVÈCHE EXTRÊME
- 🌳 PARC-KITZ

Carte provisoire

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> <p>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</p> <p>→ VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER</p> <p>→ INDICATION POTENTIELLE D'UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER</p> <p>□ LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT</p> | <p>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</p> <p>◁ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR</p> <p>🌳 PARC VERGER CENTRAL À CRÉER</p> <p>🌿 ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER</p> <p> LIÈRE URBAINE À TRAITER</p> <p>●●●● TRAME VÉGÉTALE ARBORÉE ET ARBUSTIVE À CRÉER OU RENFORCER</p> | <p>CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION</p> <p>⬆ ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES</p> <p>⬆ ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES</p> | <p>AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE</p> <p>🚗 STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER</p> <p>🌳 PLANTATION D'UN VERGER</p> |
|--|---|---|--|

Le **texte de l'OAP** est modifié aux paragraphes « Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site » et « Organiser un maillage viaire qui favorise les circulations piétonnes et cyclables » comme suit :

- Des alignements ou haies d'arbres doivent être créés en plus des haies bocagères existantes. Ils permettront de préserver ou de reconstituer **des refuges** des espaces favorables à la biodiversité **et de maintenir des zones d'habitat favorables aux espèces protégées présentes sur le site**. Ces espaces devront être constitués par des essences et espèces locales, diversifiées, avec des zones boisées et arbustives pluristratifiées.
- Des espaces tampons hydrauliques doivent être créés au niveau des franges nord/est et ouest du site, au niveau de la rue du repos et des logements accessibles par la rue de la République.
- Les espèces végétales allergisantes doivent être évitées.
- Au niveau des constructions, les interfaces entre les espaces publics et privés doivent être traitées via un système de dessertes secondaires **avec circulation alternée**. Celui-ci accompagne une gradation de l'intimité à proximité des entrées de logements, sans altérer l'ambiance apaisée de l'espace verger central.



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES POINTS DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

L'analyse des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLUI sur le secteur d'OAP Sous le Pré à Vif n'a pas relevé d'incidence environnementale notable.

En effet, bien que la modification de l'OAP prévoit plus de surface constructible cela est compensé par l'intégration de nouveaux espaces végétalisés (intégration de nombreuses trames végétales arborées, d'un jardin potager, plantation d'un verger) permettant une meilleure identification et préservation des éléments favorisant les continuités écologiques du site.

En outre la réduction du périmètre d'OAP et par conséquent de la zone AUC3r n'a pas d'impact sur la chouette chevêche, espèce protégée identifiée sur le secteur, puisque ce site fait l'objet d'une dérogation espèces protégées, accordée par arrêté préfectoral en décembre 2022 qui prévoit notamment des mesures de compensation (ERC) afin de déplacer le nid de la chouette dans un autre secteur de Vif puisque l'aménagement du site ne permet pas de maintenir la chouette sur le secteur.

De plus, les services de la DREAL et le CNPN n'ont pas réclamé la sanctuarisation des parcelles concernées par ce changement de zonage dans l'arrêté de dérogation à la protection des espèces.

Aussi, le dossier de dérogation des espèces protégées prévoit des mesures de réduction retranscrites dans l'OAP modifiée.

A ce stade de la procédure, cette modification apparaît donc sans incidence notable sur l'environnement.

Transformation de la servitude de localisation SL 7_VIF en emplacement réservé (VIF-9)

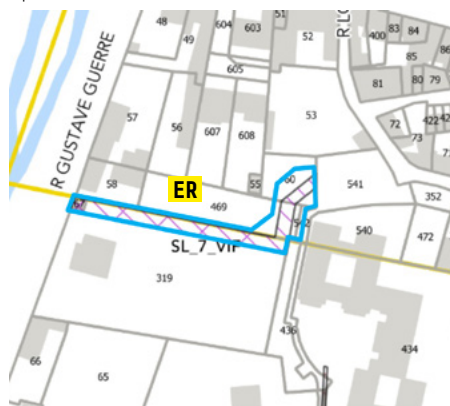
Cette évolution du PLUI consiste à remplacer la servitude de localisation SL_7_VIF située sur les parcelles AN 67 et 319, AL 469, AL 542 et AL 60 entre la rue Gustave Guerre et la rue Louise Molière par un emplacement réservé.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE K50) :

Avant



Après

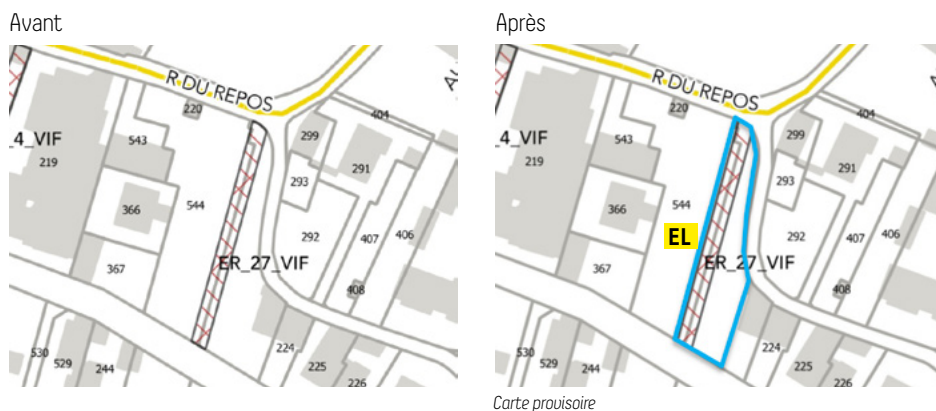


Carte provisoire

Transformation de l'emplacement réservé ER 27_VIF en servitude de localisation (VIF-10)

Cette évolution du PLUI consiste à remplacer l'emplacement réservé ER_27_VIF située sur une partie des parcelles cadastrées AL 544 et 223 entre la rue du Repos et l'avenue de Rivalta par une servitude de localisation sur une portion plus importante des parcelles cadastrées AL 544 et 223.

EXTRAITS DE L'ATLAS J2 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE K50) :



Corrections d'erreurs sur le volet transport en commun du livret communal

Cette modification porte sur la rectification d'une erreur sur les lignes de transport en commun indiqués dans le chapitre dédié à la justification complémentaire des périmètres d'intensification urbaine du livret communal.

EXTRAITS DU LIVRET COMMUNAL DE VIF (PAGE 14) :

JUSTIFICATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GRéG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Vif, il s'agit des lignes ~~P15 et P17 ainsi que les express 2 et 3~~ **25 et 26**.

EXTRAITS DU LIVRET COMMUNAL DE VIF (PAGE 15) :

JUSTIFICATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRE D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Vif est identifiée en tant que pôle principal au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de transports en commun des lignes ~~P15 et P17 ainsi que les express 2 et 3~~ **25 et 26** sont classés majoritairement en zones UC3, UDI et AU, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

Ajout de la possibilité d'implantation d'une médiathèque dans la justification de l'OAP « Passage de Thôt » du livret communal de Vif

La commune souhaite que soit mentionné la possibilité d'implantation d'une médiathèque au sud du secteur d'OAP n°90 « Passage de Thôt » en vue du projet communal de réalisation d'une médiathèque sur ce site. L'OAP permettant déjà la réalisation de cet équipement public, cette modification prévoit d'ajouter cette mention dans la justification de l'OAP du livret communal de Vif.

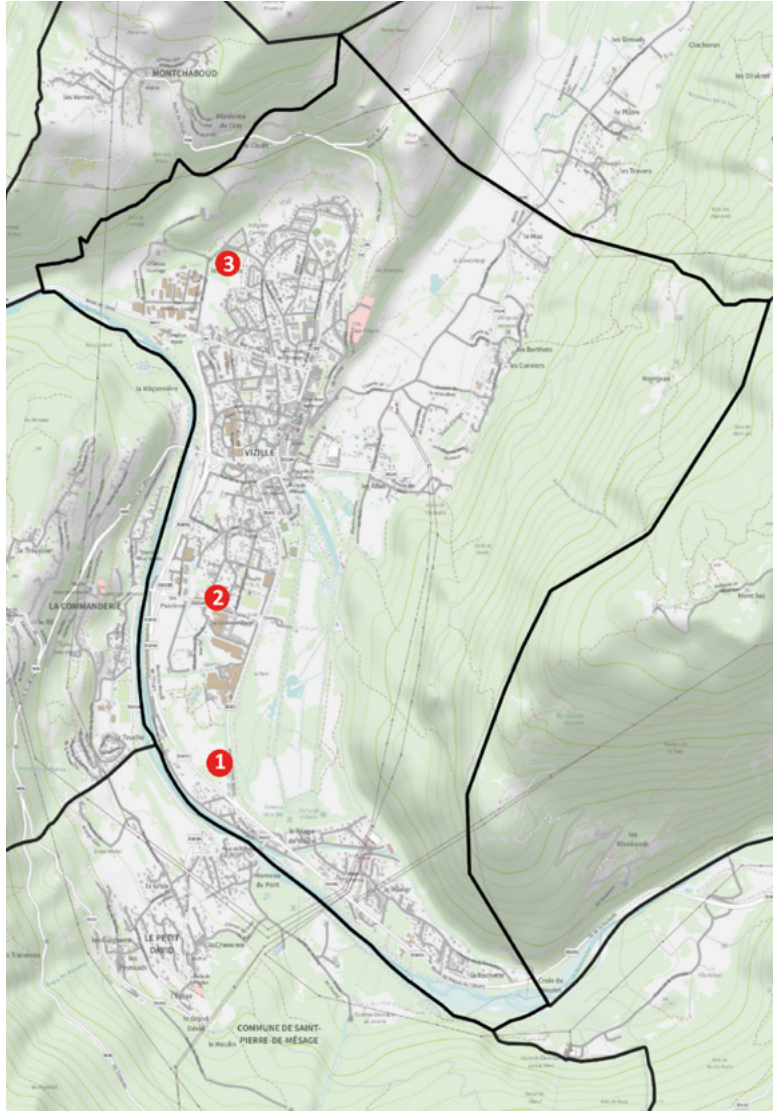
EXTRAITS DU LIVRET COMMUNAL DE VIF (PAGE 50) :

CONTEXTE ET ENJEUX

En raison de sa localisation, l'aménagement de ce secteur doit accompagner la revitalisation du centre-bourg de Vif. Les questions de perméabilité des déplacements et de liaison avec les grands équipements (collège, salle polyvalente, maison Champollion, ...) doivent être abordées au regard d'enjeux environnementaux et patrimoniaux : le site est soumis au risque d'inondation et s'inscrit dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint Jean-Baptiste, Monument Historique. La réalisation de ce projet en cœur de ville est aussi une opportunité pour regrouper les équipements publics. **Dans ce sens, la commune prévoit la possibilité d'implantation d'une médiathèque sur la partie sud de l'OAP.**

Vizille

Localisation des évolutions du PLUI sur la commune



Modification du zonage de la zone UZ1 de Chaudon vers un classement en zone naturelle N (VIZ-1)

Lors de l’élaboration du PLUi, le déplacement de la gendarmerie de Vizille était envisagé sur un tènement situé au lieu-dit Chaudon au Sud de la commune. Ce projet avait motivé la création d’une zone à vocation d’équipements collectifs et touristiques UZ1 d’une emprise de 1.7 ha environ. Aujourd’hui, le projet de déplacement de la gendarmerie sur le site de Chaudon n’est plus d’actualité. L’objet de la présente modification consiste en la suppression de cette UZ1 qui ne se justifie donc plus.

EXTRAITS DU PLAN A_ZONAGE (PLANCHE F6) :

Avant



Après



Plan provisoire
Modification du zonage UZ vers N

Inscription d’une règle graphique alternative sur le PFU Hauteurs au droit de la parcelle AL170 (gendarmerie actuelle) (VIZ-2)

La gendarmerie de Vizille est implantée sur la parcelle AL 170, à l’angle de l’avenue Paul Eluard et de l’avenue Pasteur. Il s’agit d’une propriété communale, incluse en zone UD3 du PLUi. Pour permettre le confortement de la gendarmerie sur le site actuel, il est prévu de pouvoir autoriser la construction de bâtiments d’une hauteur équivalente au bâtiment le plus haut situé sur le terrain (R+3+combles). L’objet du présent point de modification consiste en l’instauration d’une règle graphique alternative linéaire à 17 mètres sur le plan « D2_Atlas des formes urbaines : hauteurs » au droit de la parcelle AL 170.

EXTRAITS DU PLAN D2_ATLAS DES FORMES URBAINES - HAUTEURS (PLANCHE J24) :

Avant



Après



Plan provisoire
Inscription d’un PFU

Création d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle A0 75 pour l'élargissement du chemin du camping et la création d'un cheminement piéton (VIZ-3)

Le chemin du camping à Vizille est une voie à double sens de circulation qui présente un profil de voirie assez étroit par endroits, au point que deux véhicules ne peuvent pas se croiser.

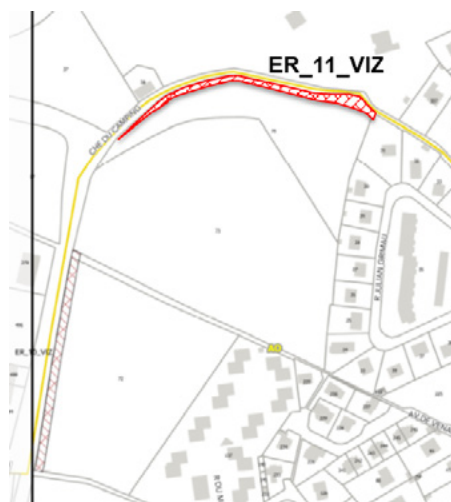
Un emplacement réservé (n°ER_10_VIZ) existe au droit de la parcelle A0 72, Chemin du Bois de Cornage, et dont la vocation est l'élargissement de la partie Sud de la voie. La présente modification a pour objet d'instaurer un nouvel emplacement réservé (ER), dans le prolongement de l'emplacement réservé existant ER_10_VIZ, pour permettre l'élargissement du chemin du camping sur toute la longueur du linéaire de la voie. Ce nouvel emplacement réservé s'implante sur la parcelle A0 75 et est numéroté ER_11_VIZ.

L'emplacement réservé ER_11_VIZ à créer pour élargissement de la voie et création d'un cheminement piéton est inscrit au bénéfice de la Métropole, gestionnaire de la voie, et possède une emprise de 695 m².

EXTRAITS DU PLAN J_ATLAS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION (TOME 2 - PLANCHE T44) :

Avant

Après



Plan provisoire
Inscription ER_11_VIZ

285



ÉLÉMENTS D'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU POINT DE MODIFICATION SUR CE SECTEUR :

Le secteur est classé en zone agricole A et n'est pas comptabilisé dans les objectifs de la consommation d'espace du PLUi. La création d'un emplacement réservé à destination d'un cheminement piéton entraîne donc une consommation d'espace agricole.

L'emprise du projet se situe au sein d'une zone humide identifiée au SRADDET AURA. La création d'un ER aura un impact négatif sur cette zone humide. Néanmoins, l'emprise se situe le long de la voie existante, en bordure de la zone humide qui s'étend sur une surface relativement importante.

La création du cheminement piéton entraînera la suppression d'arbres et d'éléments végétaux. La qualité paysagère de l'emprise du site s'en trouvera impactée.

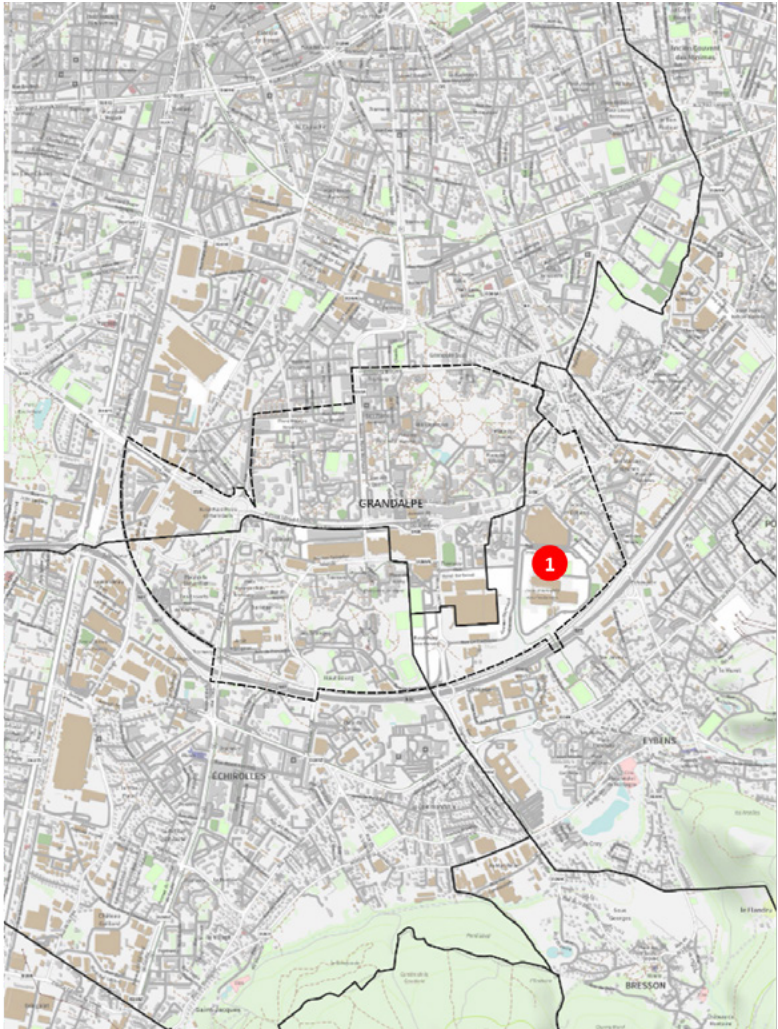
L'artificialisation, avec la création d'un cheminement piéton, a un impact négligeable sur le risque d'inondation lié au ruissellement, au vu de la faible surface impactée.

La création de ce cheminement doux est positive sur les mobilités et le climat en favorisant une mobilité décarbonnée et en améliorant substantiellement la sécurisation des piétons en provenance ou à destination du camping.

A ce stade de la procédure, l'impact de cette modification semble négatif sur certaines thématiques ; des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pourront, le cas échéant, être nécessaires.

GrandAlpe

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune

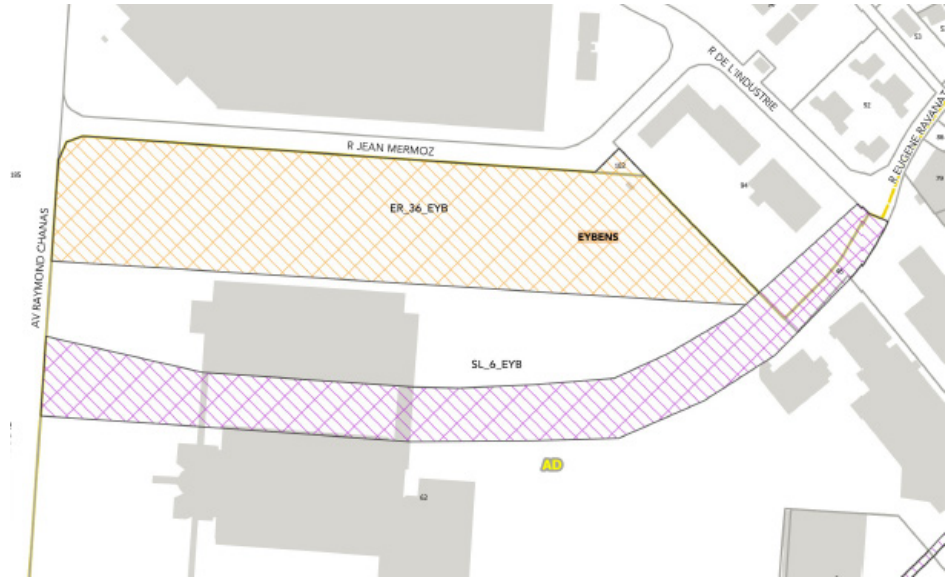


Modification de l'emplacement réservé ER_36_EYB pour la réalisation d'un dépôt de la SEMITAG et de la servitude de localisation SL_6_EYB pour le déplacement de la rue Jean Mermoz (GA-01)

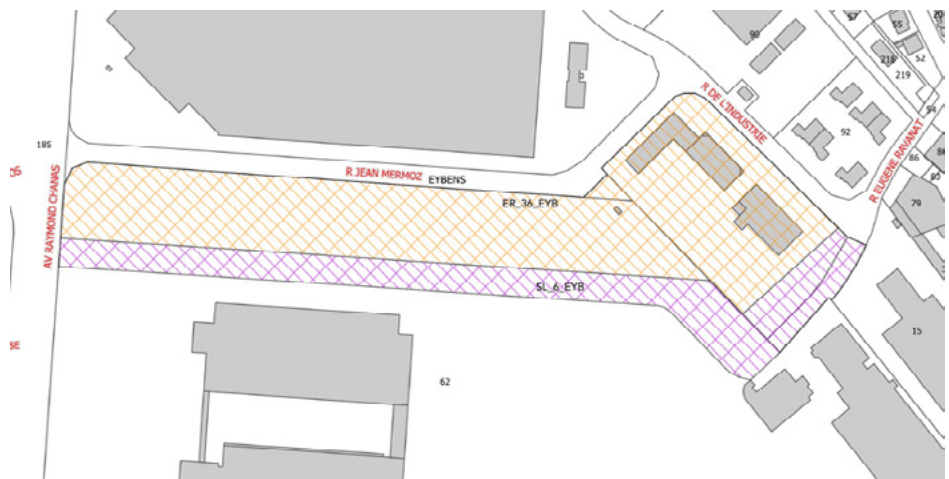
Ce point concerne la modification du tracé de l'emplacement réservé ER_36_EYB et de la servitude de localisation SL_6_EYB. Le bénéficiaire de l'ER_36_EYB est également modifié et deviendra le SMMAG (Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise) au lieu de la Métropole.

EXTRAITS DE L'ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PLANCHE Q31) :

Avant



Après



Plan provisoire

Pour en savoir +

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le FORUM
3 rue Malakoff - CS 50053
38031 Grenoble Cedex
04 76 59 59 59

participation.lametro.fr

Mars 2023

Conception : Grenoble-Alpes Métropole

Réalisation graphique : Studio La-Mine

Photos : ©Grenoble-Alpes Métropole

Document imprimé sur papier 100% recyclé

