GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 5 – NOTICES EXPLICATIVES DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI

NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3

VOLUME 3 – PARTIE 1



PLUi approuvé le 20 décembre 2019
Dernière actualisation : Modification n°3 du 26 septembre 2025 *
** Pour plus d'information, se référer au tableau des procédures d'évolution*

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

- PRÉAMBULE -

La notice explicative de la procédure a pour objectif de présenter la procédure de modification n°3 du PLUi. Elle tient lieu d'exposé des motifs des changements apportés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme.

La notice explicative est constituée de 3 volumes distincts :

- **Volume n°1 : Informations générales et procédure**
  Ce volume présente toutes les informations générales liées à la procédure de modification et notamment :
  - L'objet global de la modification ;
  - La liste des pièces du PLUi modifiées ;
  - Les informations liées au déroulement de la procédure.

- **Volume n°2 : Détail des modifications de portée métropolitaine**
  Ce volume présente de manière exhaustive la liste des points de modification qui concernent l'ensemble de la Métropole. Il contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées.

- **Volume n°3 : Détail des modifications de portée communale ou pluri-communale**
  Ce volume présente, scindé en deux parties, commune par commune et de manière exhaustive la liste des points de modification qui concernent spécifiquement une commune membre de Grenoble-Alpes Métropole. Il contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées.

Il est à noter que les communes suivantes ne font l'objet d'aucun point de modification spécifique dans le cadre de la présente procédure d'évolution :

- Domène
- Sassenage
- Vaulnaveys-le-Bas
- Veurey-Voroize

Dans la présente notice, les textes supprimés figurent en barré et en rouge (~~exemple~~) ; les textes ajoutés sont surlignés en bleu (exemple). Certains commentaires sont par ailleurs surlignés en violet pour indiquer par exemple un changement effectué sur un schéma ou une modification dans l'ordre des paragraphes (exemple).

- SOMMAIRE -

- PRÉAMBULE - 1

- SOMMAIRE - 2

1_ Bresson 5

1_1_ Évolutions liées au secteur Pré Bresson, rue de la Liberté (BRE-01) 6

1_2_ Evolutions liées aux risques 8

1_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 8

1_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 9

2_ Brié-et-Angonnes 12

2_1_ Évolutions liées au secteur de projet de La Léchère 13

2_2_ Évolutions liées au secteur de projet des Bioux 16

2_3_ Evolutions liées au secteur de projet Le Verderet 28

2_4_ Evolutions de zonage 34

2_5_ Evolutions liées aux risques 35

2_6_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 35

2_7_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 42

2_8_ Autres évolutions 46

3_ Champ-sur-Drac 47

3_1_ Évolutions liées aux risques 48

3_2_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 48

3_3_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 49

4_ Champagnier 52

4_1_ Évolutions liées au secteur de projet de La Côte 53

4_2_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 57

5_ Claix 58

5_1_ Évolutions liées aux risques 58

5_2_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 58

6_ Corenc 59

6_1_ Evolutions du zonage 60

6_2_ Evolutions des règles de mixité sociale 60

6_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 62

6_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 64

7_ Échirolles 66

7_1_ Évolutions liées au secteur de projet cours Jean Jaurès 67

7_2_ Evolutions du zonage 77

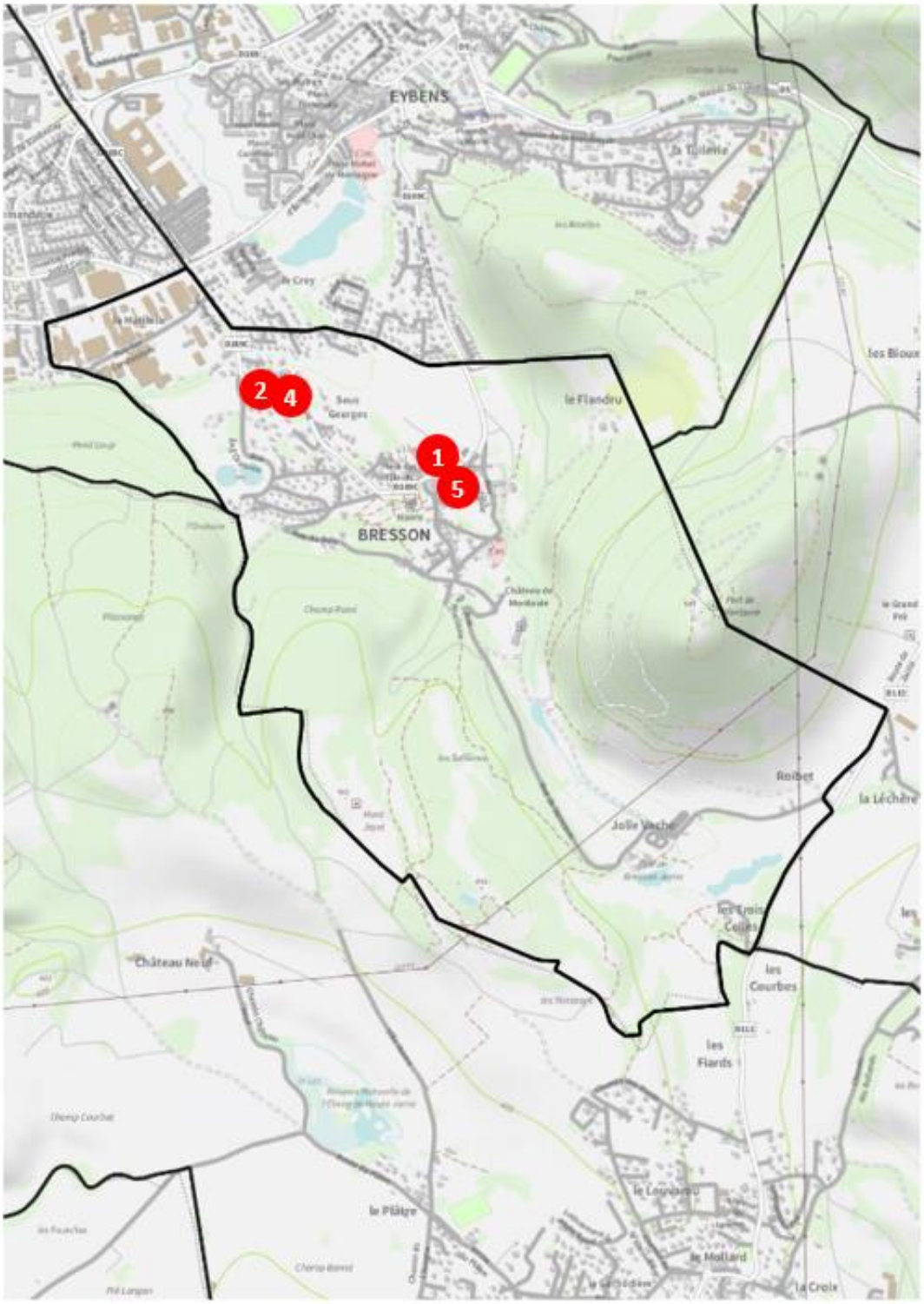
7_3_ Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale 80

7_4_ Evolutions liée à la qualité de l'air 80
7_5_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 81
7_6_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 84
7_7_ Evolutions des règles de stationnement 87
7_8_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 88
7_9_ Evolutions du livret communal 91
8_ Eybens 92
8_1_ Évolutions liées au secteur de la Tuilerie (EYB-01) 93
8_2_ Évolutions liées au secteur de l'axe Perrot/Jaurès (EYB-02) 101
8_3_ Evolutions liées aux risques 128
8_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 128
8_5_ Evolutions liée à la qualité de l'air 128
9_ Fontaine 129
9_1_ Evolutions du zonage 130
9_2_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 131
9_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 132
9_4_ Evolutions des règles de stationnement 136
9_5_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 139
9_6_ Evolutions du livret communal 139
9_7_ Evolutions liée à la qualité de l'air 140
10_ Le Fontanil-Cornillon 141
10_1_ Evolutions des règles de mixité sociale 142
10_2_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 145
10_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 146
10_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 147
10_5_ Evolutions liée à la qualité de l'air 147
11_ Gières 148
11_1_ Évolutions liées au secteur de projet « Gare-Est » 149
11_2_ Évolutions liées au secteur « Wilson-Moirons-Jaurès » 154
11_3_ Evolutions du zonage 156
11_4_ Evolutions liées à la qualité de l'air 157
11_5_ Evolutions des règles de mixité sociale 157
11_6_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 159
11_7_ Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 161
11_8_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 164
12_ Grenoble 167
12_1_ Évolutions liées au secteur de projet Jeux Olympiques 168
12_2_ Évolution liée au secteur de l'axe Perrot/Jaurès 170

12_3_ Evolutions du zonage 179
12_4_ Evolutions liée à la qualité de l'air 182
12_5_ Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale 183
12_6_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 191
12_7_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 196
12_8_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 221
12_9_ Evolutions du livret communal 224
12_10_ Autres évolutions 224
13_ Le Gua 225
13_1_ Évolutions liées au secteur de projet du Plantier Bas sur le secteur des Saillants 226
13_2_ Evolutions du zonage 231
13_3_ Evolutions liées aux risques 233
13_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 235
13_5_ Corrections d'erreurs matérielles 236
14_ Herbeys 237
14_1_ Evolutions du zonage 238
14_2_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 239
14_3_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 241
14_4_ Corrections d'erreurs matérielles 247
15_ Jarrie 249
15_1_ Évolutions liées au secteur de projet de la Bascule 250
15_2_ Évolutions liées au secteur de projet du Louvarou 257
15_3_ Évolutions liées aux risques 263
15_4_ Évolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale 264
15_5_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 265
15_6_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 272
16_ Meylan 274
16_1_ Évolutions liées au secteur d'Inovallée 275
16_2_ Evolutions du zonage 280
16_3_ Evolutions liées aux risques 290
16_4_ Evolutions liées à la qualité de l'air 290
16_5_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur 290
16_6_ Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 291
16_7_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 294
16_8_ Autres évolutions 294

1_Bresson

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Bresson



1_1_Évolutions liées au secteur Pré Bresson, rue de la Liberté (BRE-01)

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_4_BRE pour la création d'équipements publics, modification du zonage d'une zone AU vers une zone A et suppression de la centralité urbaine commerciale, rue de la Liberté

Présentation de la modification :

Ce point de modification du PLUi porte sur le secteur Pré Bresson, rue de la Liberté. Sur ce secteur, il est proposé :

- Une suppression de l'emplacement réservé ER_4_BRE, rue de la Liberté, inscrite pour « Création d'équipements publics » d'une superficie de 8730 m² à destination de la commune de Bresson,
- Une modification du zonage « zone à urbaniser AU » vers « zone agricole A »,
- Une Suppression de la Centralité Urbaine Commerciale CUC sur les parcelles AC242, AC322, AC323 et AC325.

Justifications :

L'ER_4_BRE initialement prévu sur les parcelles AC74, AC234, AC322, AC323, AC325 avait pour objet la création d'équipements publics (le projet était le déplacement du groupe scolaire de Bresson). Ce projet n'est plus porté par la commune de Bresson, en effet les besoins d'extension du groupe scolaire sont déjà pris en compte du fait de l'inscription d'un ER sur un terrain mitoyen au groupe scolaire existant.

D'autre part, ce site présente à une forte valeur paysagère en limite du village : ruisseau, alignement de noyers, verger, chemin de promenade et présence de ruches. L'urbanisation de ce site entrainerai une forte artificialisation des sols et une dégradation de sa valeur paysagère et écologique. Aussi, ce terrain présente plusieurs caractéristiques qui viennent contraindre son urbanisation : forte pente (environ 10%), accès depuis la voirie difficile, exposition aux risques torrentiels, de glissement de terrain et de ruissellement, nécessité de travaux importants de voirie et de réseaux,…

Enfin, cet espace est aujourd'hui cultivé et la commune a pour objectif de préserver les espaces agricoles présents sur son territoire. Le PADD métropolitain comprend dans ces orientations la préservation des espaces agricoles, cette modification permet donc d'aider à la poursuite de cet objectif.

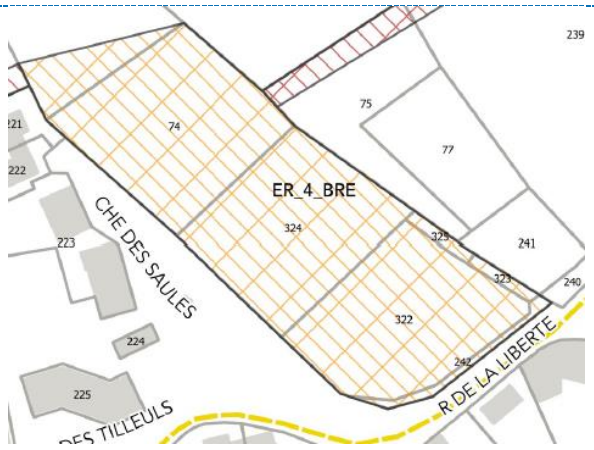
Le projet de création d'équipements publics n'étant plus d'actualité sur ce site et afin de préserver les qualités de ce site décrites ci-dessus en limite du village de la commune de Bresson, il convient donc de modifier le zonage d'une zone à urbaniser AU à une zone agricole A.

Conséquences sur le PLUi :

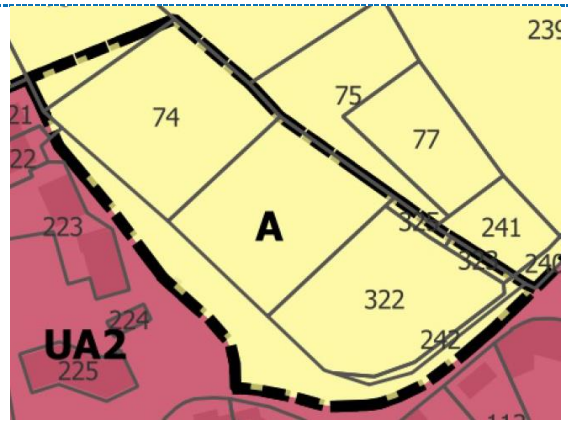
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A du zonage** (planche F4)
- **Atlas C1 de la mixité commerciale** (planches I17 et I18)
- **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planches n°R34 et R35)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**
- **Livret Communal de Bresson** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, et maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux – Structurer et développer l'attractivité du centre du village de Bresson »
    - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles – Conforter la diversité des espaces agricoles de la commune »
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ;

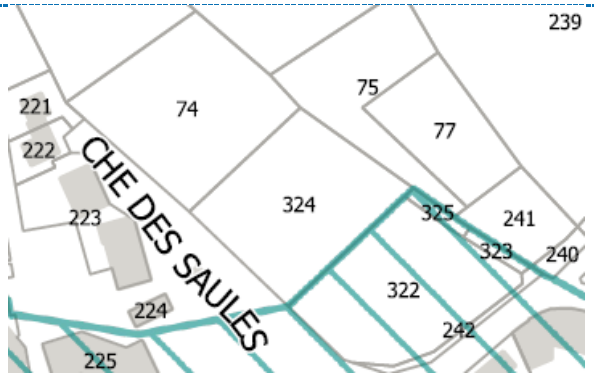
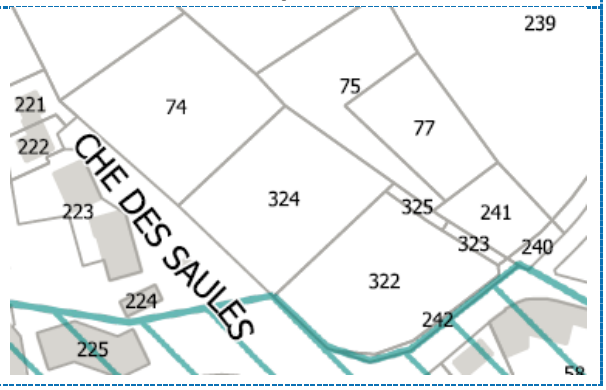
Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planches n°R34 et R35) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan A de zonage** (Planche F4) :

Avant	Après
	

Extraits du **Atlas C1 de la mixité commerciale** (planche I17 et I18) :

Avant	Après
	

1_2_Evolutions liées aux risques

➔ Mise à jour des cartes d'aléas et du plan des risques naturels B1 suite à de nouveaux éléments du RTM des communes de Vaulnaveys-le-Haut, Saint-Paul-de-Varces, Venon, La Gua, Champ-sur-Drac, Miribel-Lanchâtre, Bresson et Jarrie (GAM-44)

La commune de Bresson est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser la carte d'aléas annexée au PLUi ainsi que le plan B1 des risques naturels au regard d'une nouvelle connaissance communiquée par le service Restauration des Terrains de Montagne (RTM).

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-44 dans le volet n°2 de la notice explicative.

1_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription d'une nouvelle protection végétale au plan F2 sur les parcelles AC190 et AC132, rue de la République (BRE-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire une nouvelle protection au patrimoine végétal le long de la rue de la République en catégorie de protection 7T : Boisements et bosquets.

Justifications :

La présente plantation se situe à l'entrée du village et en face du groupe scolaire de Bresson. Ce boisement, composée principalement de chênes, contribue à la continuité de la trame verte et à la qualité paysagère du village. Un lotissement est en cours de constructions sur la parcelle AC190, ce boisement joue un rôle de protection (visuel, sonore, confort d'été…) au regard de ces nouvelles constructions.

Conséquences sur le PLUi :

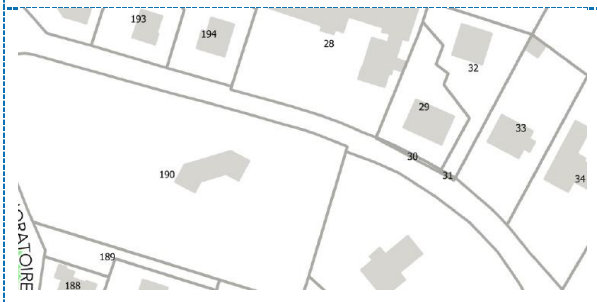
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K8)

Extraits du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K8) :

Avant



Après



➔ Inscription d'un paragraphe relatif à l'ensemble bâti homogène du « Village Ancien de Bresson » dans le règlement du patrimoine (BRE-3)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'ensemble bâti homogène « Village Ancien » et consiste à apporter des précisions sur les spécificités de cet ensemble.

Justifications :

Ce secteur ne disposait pas d'orientations spécifiques inscrites dans le règlement du patrimoine. Il s'agit d'inscrire un paragraphe détaillant les aspects architecturaux des constructions : teintes et aspects des façades, type d'occultant, aspects des menuiseries, emploi du PVC afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions ainsi que des travaux de rénovation.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Le tome 1.3 – Règlement du patrimoine –** est modifié comme suit :

1.2 Le Village Ancien de Bresson :

Situé en piémont du plateau de Champagnier et de ses bois, au pied de Belledonne, le village ancien de Bresson s'inscrit dans un cadre naturel privilégié. La présence végétale et le bâti dense de faible hauteur marquent fortement l'identité rurale du hameau, c'est un marqueur fort de l'identité de la commune.

Les teintes dominantes des édifices dans le secteur du village ancien sont de couleurs naturelles (beige, rose vieilli,…). En cas de ravalement de façades, les enduits de couleurs de ton clair, en harmonie avec les constructions environnantes, sont à privilégier ; le blanc pur est proscrit.

Les façades des bâtiments anciens pourront être ravalées avec pierres à vue. Un traitement uniforme de la totalité des façades des édifices sera recherché. Les consoles en bois sous toiture sont à maintenir.

L'orientation du sens du faîtage sera recherchée en fonction de l'environnement proche. Il sera recherché autant que possible des toitures à 2 pans. Les toitures terrasses seront évitées sur la construction principale et intégrées harmonieusement au bâti. Les ouvertures de garages seront traitées en harmonie avec le reste de l'édifice.

En cas de réhabilitation, les occultations d'origine (volets battants en bois,…) devront être maintenus : les volets roulants sont proscrits.

Pour les menuiseries, le bois ou les teintes naturelles sont à privilégier (beige, brun,…).

L'emploi du PVC blanc pur est proscrit pour toutes les menuiseries extérieures, garde-corps, portes de garage, portails, bardages de façades et clôtures.

Pour les clôtures, les murs de clôtures anciens sont à conserver dans leur aspect initial. L'emploi du végétal et des matériaux naturels (bois, pierre,…) sera recherché. L'emploi du PVC et des panneaux métalliques pleins est proscrite.

1_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de la servitude de localisation SL_3_BRE, rue de la République, de l'emplacement réservé ER_11_BRE, rue de la République et inscription de l'emplacement réservé ER_14_BRE, rue de la République et rue de l'Oratoire (BRE-4)

Présentation de la modification :

Il s'agit de supprimer la servitude de localisation SL_3_BRE Rue de la République inscrite pour « Création d'un cheminement piéton » d'une superficie de 2120m² à destination de la Métropole, de supprimer l'emplacement réservé ER_11_BRE rue de la République inscrit pour « Création d'un cheminement piéton » d'une superficie de 32m² à destination de la Métropole et d'inscrire

un nouvel emplacement réservé, rue de la République et rue de l'Oratoire, ER_14_BRE pour « Réaménagement du carrefour » d'une superficie de 164 m² à destination de la Métropole.

Justifications :

Un aménagement est déjà prévu, mais uniquement sur le carrefour, ce qui permettra d'augmenter la visibilité pour les voitures. Également, un passage piéton sera organisé et pour cela, il n'y a pas besoin de réaliser un cheminement piéton. Cet aménagement sera beaucoup plus économe en espace et financièrement.

Le cheminement piéton projeté par la SL_3_BRE n'apportait aucune continuité car il n'y a pas de de trottoirs de ce côté de la rue de la République. Aussi, l'aménagement de cette servitude de localisation en cheminement piéton nécessitait l'aménagement du talus avec potentiellement la construction d'ouvrages de soutènement. Cet aménagement aurait également eu un impact négatif sur le boisement notamment sur sa fonction de trame verte.

En parallèle, les arbres présents sur l'emprise de la servitude de localisation supprimée sont inscrits au patrimoine végétal du PLUi. (BRE–02)

L'emprise du nouvel ER_14_BRE est suffisant pour permettre un réaménagement du carrefour, qui permettra d'augmenter la visibilité pour les voitures ainsi que la création d'un passage piéton.

En parallèle, il convient de supprimer l'ER_11_BRE dont l'aménagement a déjà été réalisé.

Conséquences sur le PLUi :

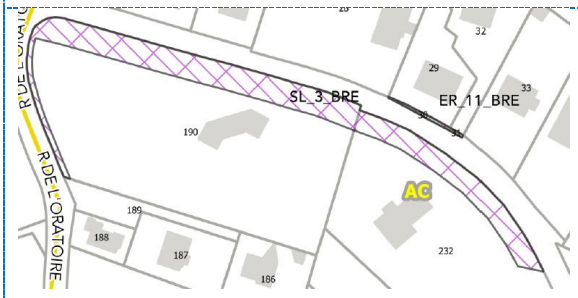
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°Q34)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°Q34) :

Avant



Après



➔ Ajout d'un emplacement réservé ER_15_BRE rue de la Liberté pour « Création d'équipements publics » (BRE-5)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles AD54, AD55, AD114 et AD113 pour « Création d'équipements publics » d'une surface de 3982 m² à destination de la commune de Bresson.

Justifications :

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé pour la « Création d'équipements publics » à destination de la commune de Bresson. En effet, la commune souhaite mobiliser ce site afin d'y réaliser des équipements publics notamment une salle polyvalente à destination des écoles, associations et habitants. Cet équipement n'est en effet pas présent sur le territoire et manque à la vie de la commune. Ce site d'ores et déjà en zone urbaine présente les caractéristiques (surface, desserte par les réseaux, accès voirie, situation dans le village) appropriées à la réalisation de ce projet. Il est donc proposé l'inscription de l'emplacement réservé ER_15_BRE.

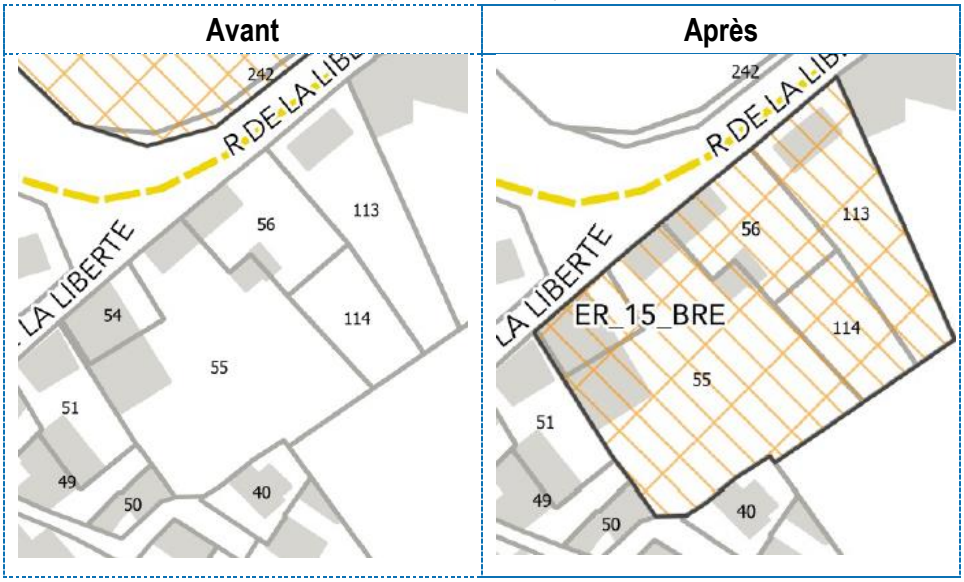
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°R35)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°R35)



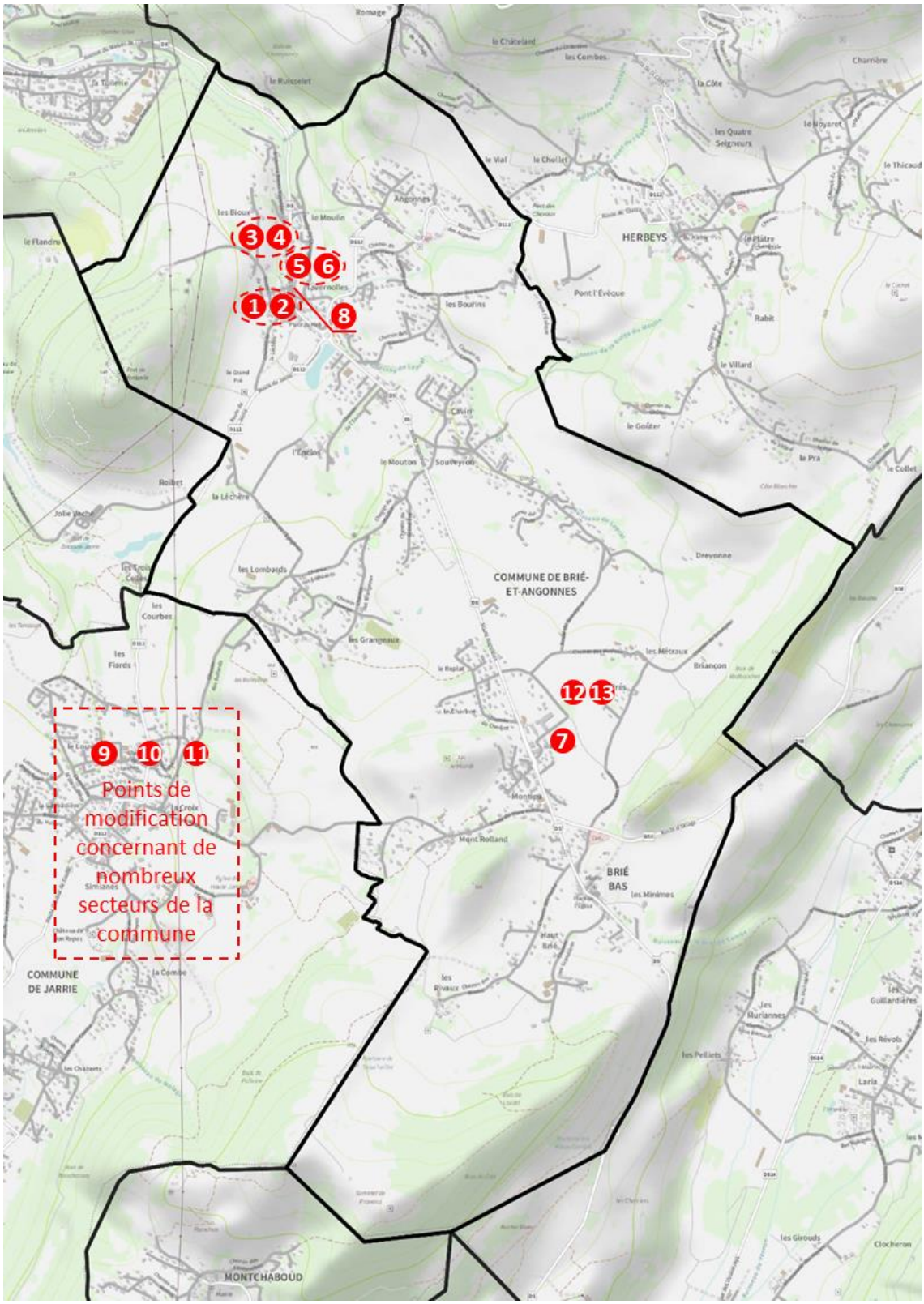
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Bresson est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Bresson, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

2_Brié-et-Angonnes

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Brié-et-Angonnes



2_1_Évolutions liées au secteur de projet de La Léchère

➔ Suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de La Léchère (OAP3) sans modification du zonage UD1 (BEA-1)

Présentation de la modification :

Lors de l'élaboration du PLUi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Léchère (OAP3) a été inscrite sur un site d'environ 4800 m² au cœur de la centralité de Tavernolles, au nord du territoire communal. L'objet de cette OAP est alors d'accompagner la mutation de ce quartier ancien en favorisant la diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale. Or, aujourd'hui, la municipalité veut conforter la vocation existante du site, à usage de stationnement public et d'équipement public, sans y développer le logement. Elle souhaite donc supprimer l'OAP3 de La Léchère du document d'urbanisme.

Le zonage règlementaire UD1 existant n'est pas modifié sur le périmètre de l'OAP supprimée.

En conséquence de la suppression de l'OAP3 de la Léchère, le plan « D2_Atlas des Formes Urbaines – Hauteurs » est modifié pour en supprimer le PFU de 11 mètres inscrit sur le périmètre de l'OAP.

Justifications :

L'OAP3 de La Léchère inscrite au PLUi au moment de l'élaboration, vise mettre en œuvre un projet de restructuration du tissu urbain avec pour objectif de diversifier l'offre d'habitat sur le secteur de Tavernolles. L'atteinte de cet objectif suppose de faire table rase du « déjà-là », sans prendre en compte les constructions et aménagements existants dans le périmètre de l'opération.

Or, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'une superficie d'environ 4800 m², est inscrite en grande partie sur des terrains appartenant à la commune de Brié-et-Angonnes et accueillant des aménagements et équipements publics indispensables au fonctionnement de la centralité de Tavernolles et de la commune. Il s'agit notamment d'une crèche municipale, d'une salle polyvalente et d'un parking public. La municipalité ne souhaite pas voir disparaitre ces équipements et n'envisage aucune opération de construction dans le périmètre de l'OAP3 de La Léchère.

Dès lors, le foncier étant maitrisé par la collectivité et les constructions et aménagements publics existants étant pérennisés, la mutation de ce secteur ne semble pas envisageable à court ou moyen terme. Il n'est donc pas opportun de maintenir cette Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi. L'OAP3 de La Léchère couvrant les parcelles AZ65, AZ66, AZ67, AZ68, AZ69, AZ70, AZ182 et AZ 183 est donc supprimée.

Le zonage règlementaire UD1 (autorisant des constructions jusqu'à 10 ou 13 mètres) existant sur le périmètre n'est pas modifié afin de ménager une transition de gabarit de constructions entre le secteur UA2 de la centralité de Tavernolles (au nord, à l'est et au sud) autorisant des constructions de 12 mètres et la zone UD3 (à l'ouest) dont le gradient densité est plus faible.

Cependant, il convient d'envisager en conséquence de la suppression de l'OAP3 de La Léchère, la suppression du PFU Hauteurs de 11 mètres inscrit sur le périmètre au plan « D2_Atlas des Formes Urbaines – Hauteurs ». En effet, cette règle alternative à la règle de hauteur de la zone UD1 a été inscrite dans la perspective d'une restructuration du tissu urbain existant par des opérations de logements, en vue d'en limiter la hauteur au gabarit moyen existant sur Tavernolles. Ce risque est aujourd'hui écarté du fait de la maitrise foncière par la collectivité et la volonté de la commune de maintenir ses équipements publics en place.

Du point de vue environnemental, ce point de modification ayant pour objet de supprimer l'OAP3 de La Léchère n'entraine pas d'impact négatif notable du fait du zonage UD1, conservé en l'état, et de la maitrise foncière publique communale.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

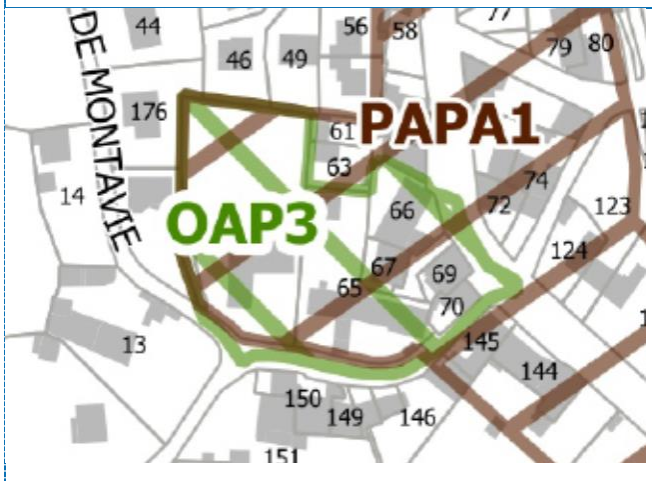
- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J18) - Suppression du périmètre de l'OAP3 de La Léchère ;
- **Plan D2_Atlas des formes urbaines - Hauteurs** (planche J18) - Suppression du PFU Hauteurs de 11 mètres sur le périmètre de l'OAP3 ;
- **OAP sectorielles - Volume 1 (communes de « Bresson à Grenoble »)** – Suppression de l'OAP3 de La Léchère dans le chapitre consacré à la commune de Brié-et-Angonnes ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :

- « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Conforter la centralité de Tavernolles » ;
- Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) ;

o Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :

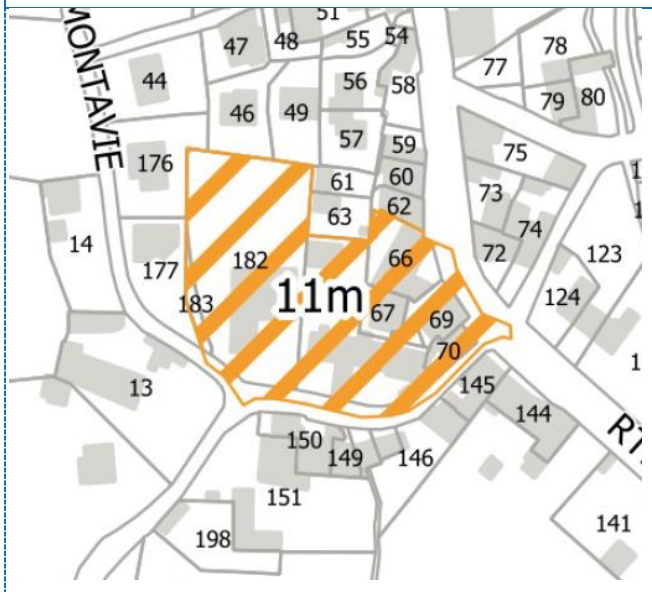
- « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et des secteurs de projet ;
- « Justification des choix retenus pour établir l'OAP3 et le règlement sur le secteur de La Léchère » - Suppression de ce chapitre.

Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J18) :

Avant	Après
	
	Suppression de l'OAP3 de La Léchère

N.B. : la suppression du PAPA1 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification pluri-communal n°GAM-60.

Extrait du plan **D2_ Atlas du plan des formes urbaines - Hauteurs** (planche J18) :

Avant	Après
	
	Suppression du PFU Hauteurs de 11 mètres

➔ Suppression de l'Emplacement Réservé pour la mixité Sociale ERS_3_BEA en cohérence avec la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle de La Léchère (BEA-2)

Présentation de la modification :

La présente procédure de modification n°3 du PLUi prévoit la suppression de l'OAP3 de La Léchère au motif que son programme ne correspond pas à la volonté communale de conserver les équipements publics sur le site. En parallèle de cette OAP, un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) a été inscrit à l'élaboration du PLUi sur ce même périmètre afin de favoriser la production de logements sociaux. L'objet de ce point de modification consiste en la suppression de cet ERS, portant l'identifiant ERS_3_BEA, en cohérence avec la suppression de l'OAP3 de La Léchère.

Justifications :

La commune de Brié-et-Angonnes souhaite conserver dans le secteur de Tavernolles les équipements et aménagements publics situés à l'intérieur du périmètre de l'OAP3 de La Léchère. Dès lors, le programme de production de logements de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne peut pas être réalisé. Au moment de l'élaboration du PLUi et de la création de l'OAP3 de La Léchère, un outil de mixité sociale a été mobilisé sur le périmètre de cette OAP afin de garantir la production d'un programme de logement social. Il s'agit d'un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS_3_BEA) dont le programme consiste en la construction de 7 logements sociaux ou 490 m² de surface de plancher dédiés au logement social.

La suppression de l'OAP3 de La Léchère et la volonté de conforter les équipements publics en place, sans développer de logement, conduit à envisager la suppression de l'emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS_3_BEA) inscrit sur ce même secteur. Le programme de cet ERS est basculé sur un nouvel ERS à créer (ERS_5_BEA) afin de ne pas compromettre le développement du logement social sur Tavernolles. Ainsi, le plan « C2_Atlas de la mixité sociale » est modifié pour supprimer l'ERS_3_BEA et rétablir le secteur de mixité sociale (SMS) sur le périmètre de l'OAP3 de La Léchère. La mention de l'ERS_3_BEA est supprimée de la liste des emplacements réservés pour la mixité sociale (tome 6_2 du règlement écrit du PLUi).

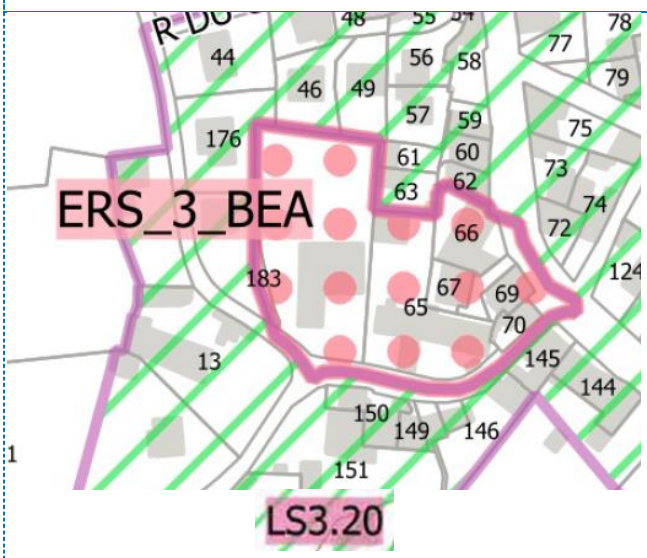
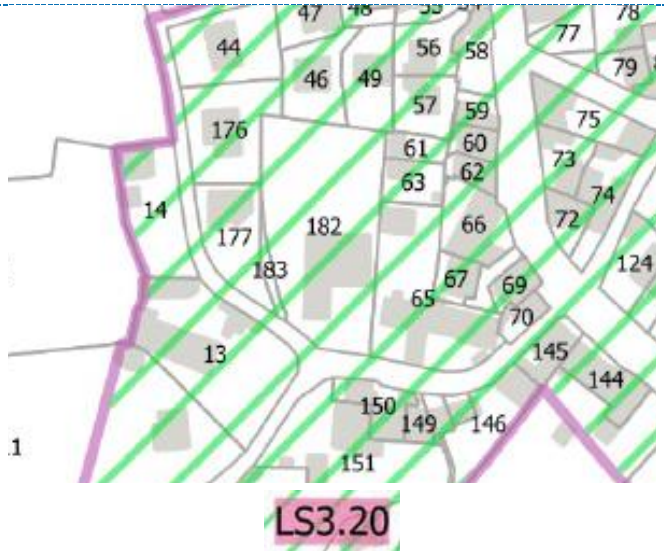
La suppression de l'ERS_3_BEA ne modifie pas les droits à construire sur le périmètre. Ce point de modification n'a donc pas d'impact négatif notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) – Suppression de la mention de l'ERS_3_BEA ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche J18) – Suppression de l'ERS_3_BEA et rétablissement du SMS LS3.20 ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Conforter la centralité de Tavernolles » ;
    - Extrait de l'atlas de la mixité sociale (C2) à mettre à jour.

Extraits du **plan C2_Atlas de la mixité sociale** (Planche J18) :

Avant	Après
	 Suppression de l'ERS_3_BEA et rétablissement du Secteur de Mixité Sociale LS3.20

Extrait de la **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) :

Avant	
ERS_3_BEA	Programme comportant au moins 7 logements sociaux ou 490 m² de surface de plancher dédiés au logement social, 5400m²
Après	
Mention supprimée	

2_2_Évolutions liées au secteur de projet des Bioux

➔ Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle des Bioux (OAP4) : réduction du périmètre et enrichissement des orientations écrites et graphiques (BEA-3)

Présentation de la modification :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle des Bioux (OAP4) localisée dans le secteur de la centralité Tavernolles à l'ouest de la Route Napoléon n'a pas été réalisée, malgré une situation favorable et un environnement qualitatif. Afin de faciliter la réalisation du programme de cette OAP4 des Bioux, la commune envisage sa modification par la réduction de son périmètre pour en sortir les deux parcelles AZ25 et AZ26. Cette modification du périmètre est également l'occasion d'améliorer les orientations d'aménagement de cette opération et de les enrichir, notamment sur le volet environnemental et paysager.

Justifications :

Lors de l'élaboration du PLUi une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle a été inscrite dans la centralité de Tavernolles, entre la Route Napoléon et la Route de Montavie sur les parcelles AZ25, AZ26, AZ32, AZ34 et AZ43. Cette OAP a pour objet la création d'une opération de logements en veillant à une bonne intégration paysagère. Malgré les atouts indéniables de ce site, cette OAP n'a pas été réalisée à ce jour. En effet, le schéma d'orientation d'aménagement prévoit une desserte de l'opération par les parcelles AZ25 et AZ26 sur la route Napoléon, au niveau d'un carrefour dangereux et empruntant une topographie accidentée dont la pente moyenne est de l'ordre de 28%. Ce principe de voirie est pénalisant pour l'opération en ce qu'il surenchérit la conception de la voie de desserte pour gérer cette forte pente.

La commune souhaite donc voir cette OAP4 des Bioux modifiée, afin de mettre en œuvre des conditions de réalisation plus favorables. Ainsi, le périmètre de l'OAP est réduit pour en sortir les deux parcelles AZ25 et AZ26, dont la forte pente est très contraignante pour la construction, et le schéma d'aménagement est revu pour modifier les principes de desserte de l'opération.

Par ailleurs, les orientations écrites et graphiques de l'OAP existante, notamment paysagères et en matière de préservation de la biodiversité, sont peu précises. Il convient donc de profiter des modifications apportées à cette OAP pour enrichir les orientations avec des principes de végétalisation par des plantations de haies multi-strates ou encore de préservation des arbres existants.

Les évolutions envisagées sur cette OAP ne concernent pas le zonage règlementaire UD1, qui reste inchangé.

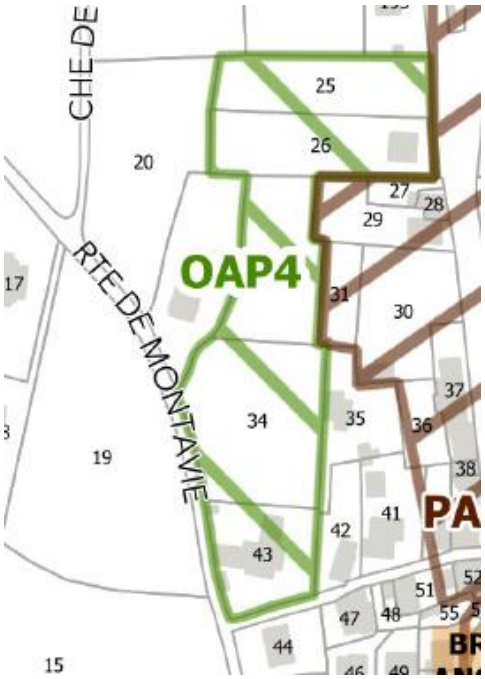
Les modifications apportées à l'OAP4 des Bioux ne modifient pas les droits à construire existants. Elles permettent de conforter la présence du végétal dans le périmètre de l'opération et une meilleure insertion paysagère. Ce point de modification a donc un impact positif sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J17) - Modification du périmètre de l'OAP4 des Bioux ;
- **OAP sectorielles - Volume 1 (communes de « Bresson à Grenoble »)** – Modification de l'OAP4 des Bioux dans le chapitre consacré à la commune de Brié-et-Angonnes ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Conforter la centralité de Tavernolles » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet ;
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP4 et le règlement sur le secteur des Bioux » - Modification de ce chapitre ;
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP2 et le règlement sur le secteur « Le Chuzet » » - Mise à jour de la carte de localisation du site avec les nouveaux périmètres d'OAP.

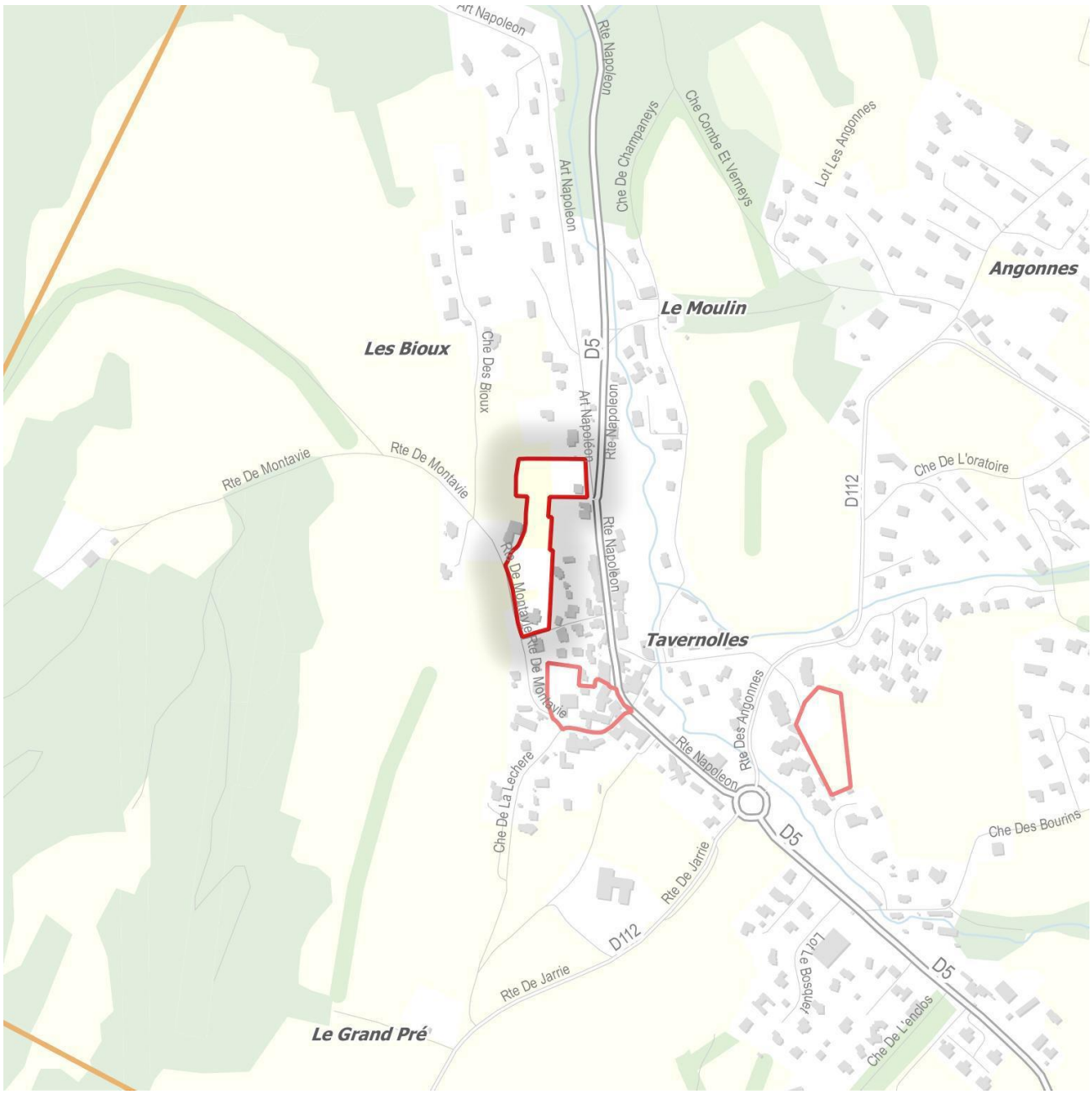
Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J17) :

Avant	Après
	 Modification de l'OAP4 des Bioux : réduction du périmètre au niveau des parcelles AZ25 et AZ26

N.B. : la suppression du PAPA1 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification pluri-communal n°GAM-60. La création de l'OAP118 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°BEA-5.

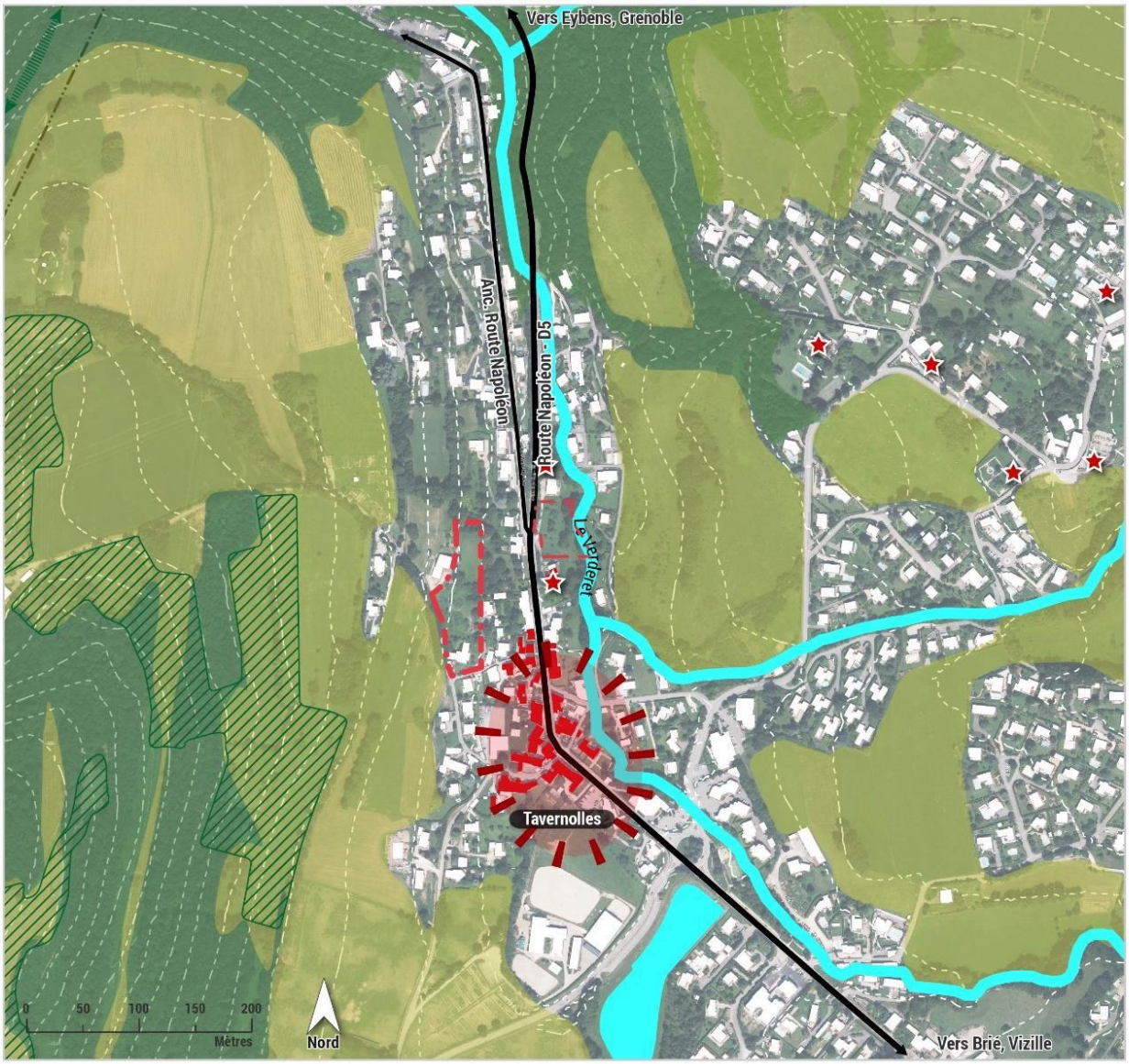
Extrait du livret des **OAP sectorielles – Volume 1 : communes de « Bresson à Grenoble »** – OAP4 des Bioux :

Situation
Avant



Après

« Les Bioux » à Brié-et-Angonnes



CARTE DE SITUATION

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- AUTRES SITES DE PROJET
- LIMITE COMMUNALE
- Route de Quaix — TOPONYME
- VUE AÉRIENNE & BÂTI
- COURBES DE NIVEAUX

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- Tavernolles — PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN

- PATRIMOINE BÂTI
- TISSU BÂTI HISTORIQUE

ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE

- ESPACE BOISÉ
- ESPACE AGRICOLE
- Le Verderet — COURS D'EAU
- RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ
- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Analyse de site
Avant



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

PÉRIMÈTRE DE L'OAP

POINTS DE VUES PHOTOGRAHIQUES

CONSTRUCTION EXISTANTE

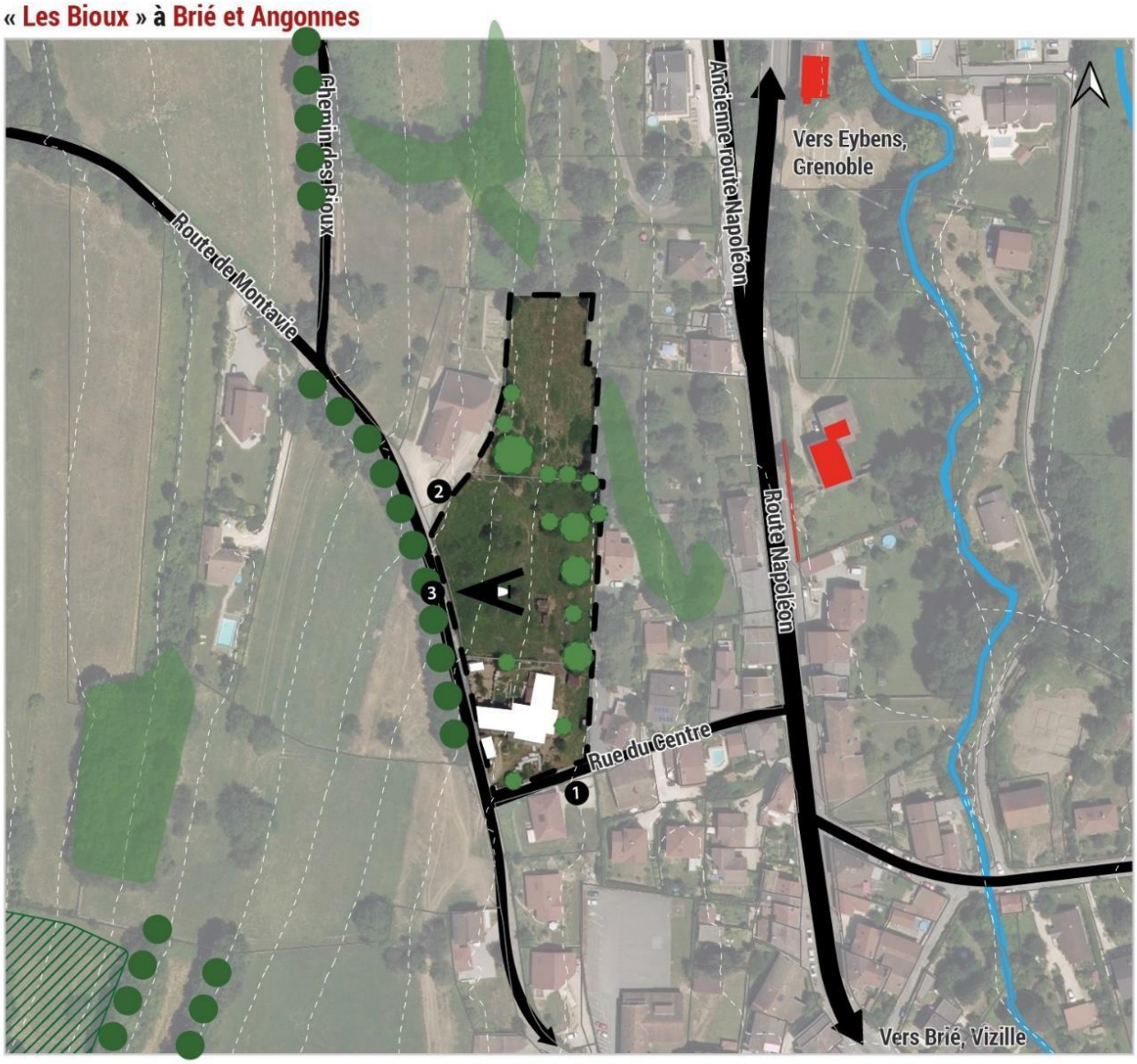






Après

« Les Bioux » à Brié et Angonnes



ANALYSE DU SITE

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- Rue du Centre — TOPONYME
- VUE AÉRIENNE & BÂTI
- COURBES DE NIVEAUX *(PAS DE 5 M)*
- 1 — LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT DE VUE OUVERT
- ARBRE ISOLÉ EXISTANT
- Le Verderet — RUISSEAU LE VERDERET
- STRATE ARBORÉE
- ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
- ARBRE ISOLÉ EXISTANT
- RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ

PATRIMOINE BÂTI & PAYSAGER

- BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ
- MUR DU CHATEAU

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- vers Grenoble — PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites :

~~ÉLÉMENTS DE CONTEXTE~~ ANALYSE DE SITE

▪Un site d'intervalle, entre espace agricole et espace bâti :

-Ce site aujourd'hui non bâti et majoritairement enherbé occupe la fonction de verger avec la présence de plusieurs arbres fruitiers.

-Le secteur de projet met en relation les espaces agricoles situés à l'Ouest avec les habitations individuelles qui s'organisent le long de la route Napoléon.

-Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif

▪ Des caractéristiques architecturales et paysagères à préserver et valoriser :

-De nombreuses habitations individuelles environnent le secteur de projet. Plus ou moins récentes, ces constructions offrent une relative homogénéité de l'environnement bâti, tant au niveau de la morphologie des constructions (toitures à 2 ou 4 pans, hauteurs…) que dans l'utilisation des matériaux (tuiles plates...).

-Ce site surplombe le noyau historique de Tavernolles et profite d'une forte visibilité depuis la route Napoléon et les versants opposés. L'aménagement de ce secteur devra donc garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

-Les ouvertures paysagères Est/Ouest sur les versants boisés (Bois du Fournet...) seront à conserver.

▪Des risques faibles et bien localisés :

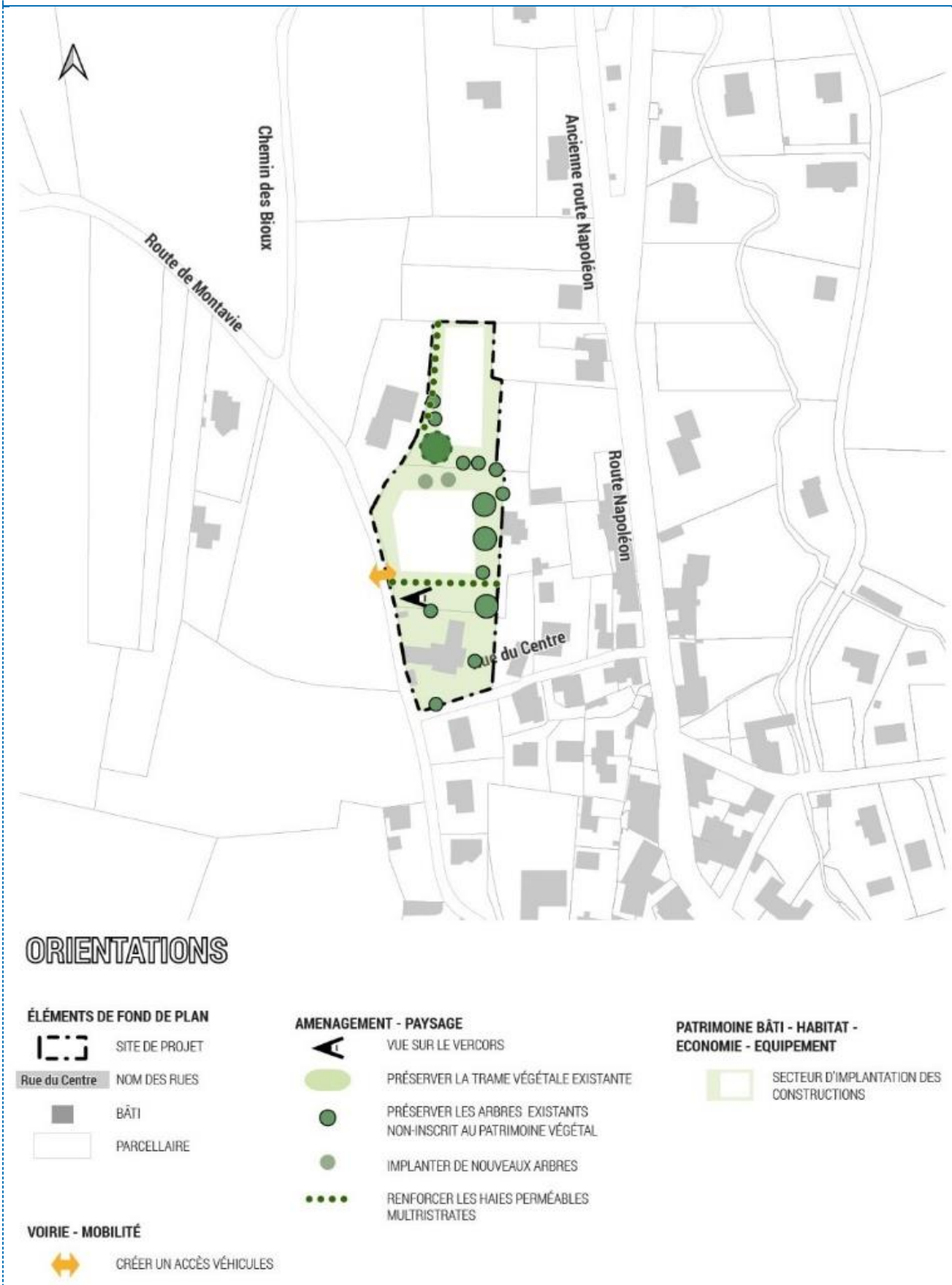
-Le site est concerné par des aléas (G1-V1) de glissement de terrain et de ruissellement qui s'expliquent par une forte déclivité du terrain.

Schéma d'aménagement :

Avant



Après


Chemin des Bioux
Route de Montavie
Ancienne route Napoléon
Route Napoléon
Rue du Centre
ORIENTATIONS
ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN
SITE DE PROJET
Rue du Centre
NOM DES RUES
BÂTI
PARCELLAIRE
AMENAGEMENT - PAYSAGE
VUE SUR LE VERCORS
PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES
RENFORCER LES HAIES PERMÉABLES MULTISTRATES
PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENT
SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
VOIRIE - MOBILITÉ
CRÉER UN ACCÈS VÉHICULES

Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites :

Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité :

En limitant l'imperméabilisation des sols ~~notamment~~ par l'aménagement d'espaces végétalisés, notamment au cœur du secteur de projet ;

En assurant une transition paysagère qualitative entre les nouvelles constructions, les espaces agricoles situés à l'ouest et les constructions limitrophes, par la plantation de haies multistrates ;

En maintenant des ouvertures paysagères orientées Est-Ouest.

En valorisant les arbres présents sur le site.

En adaptant les constructions au contexte topographique en respectant le terrain naturel en cherchant à limiter les volumes de déblais et de remblais (implantation des constructions en « cascade », encastrement partiel, etc.) et en tirant profit de cette spécificité (dégagement des vues, accès de plain-pied aux logements, limitation des vis-à-vis, etc.).

En lien avec l'OAP Paysage et Biodiversité,

- le sens du bâtiment pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant l'implantation des constructions voisines, de la voie, l'accessibilité du terrain, son orientation et les vues depuis le site et depuis les alentours ;
- Les enrochements de hauteur importante et utilisant de gros blocs de pierre seront évités, et les talus seront les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel de façon progressive

Connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives :

En assurant la connexion au maillage viaire existant en organisant l'accès depuis la route de Montavie.

~~Sur la partie basse du site, organiser un accès depuis l'ancienne route Napoléon et la rue du Centre.~~

~~Sur la partie haute du site, organiser un accès piéton depuis le chemin des Bioux.~~

En aménageant des cheminements piétons lisibles et confortables, notamment pour accéder aux commerces et services de Tavernolles ainsi qu'aux espaces naturels environnants.

En privilégiant le stationnement en sous-sol afin de garantir le maintien d'espaces libres végétalisés.

➔ Modification de l'Emplacement Réservé pour la mixité Sociale ERS_2_BEA en cohérence avec les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle des Bioux (OAP4) (BEA-4)

Présentation de la modification :

La présente procédure de modification n°3 du PLUi prévoit la modification de l'OAP4 des Bioux, notamment par la réduction de son périmètre au droit des parcelles AZ25 et AZ26. En parallèle de cette OAP, un emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS) a été inscrit à l'élaboration du PLUi sur ce périmètre afin de favoriser la production de logements sociaux. L'objet de ce point de modification consiste en la modification de l'emprise cet ERS, portant l'identifiant ERS_2_BEA, en cohérence avec la modification du périmètre de l'OAP4 des Bioux.

Justifications :

La modification du périmètre de l'OAP4 des Bioux conduit à envisager la modification de l'emplacement réservé pour la mixité sociale (ERS_2_BEA) inscrit sur ce même secteur afin de le mettre en cohérence avec le nouveau périmètre de l'OAP. Il convient donc de réduire le périmètre de l'ERS_2_BEA afin d'en sortir les parcelles AZ25 et AZ26. Le programme de cet ERS est conservé en l'état afin de ne pas compromettre la production globale de logement social sur Tavernolles. Ce programme prévoit la construction d'au moins 8 logements sociaux ou 560 m² de surface de plancher dédiés au logement social.

Ainsi, le plan « C2_Atlas de la mixité sociale » est modifié pour réduire le périmètre de l'ERS_2_BEA et rétablir le Secteur de Mixité Sociale sur les deux parcelles AZ25 et AZ26. La mention de l'ERS_2_BEA est modifiée dans la liste des Emplacements Réservés pour la mixité sociale, afin de mettre sa superficie à jour.

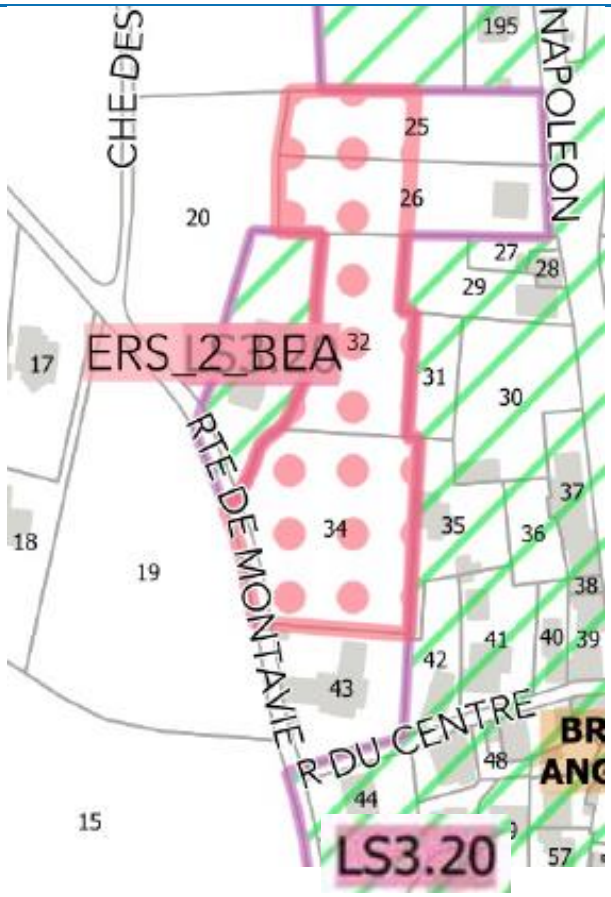
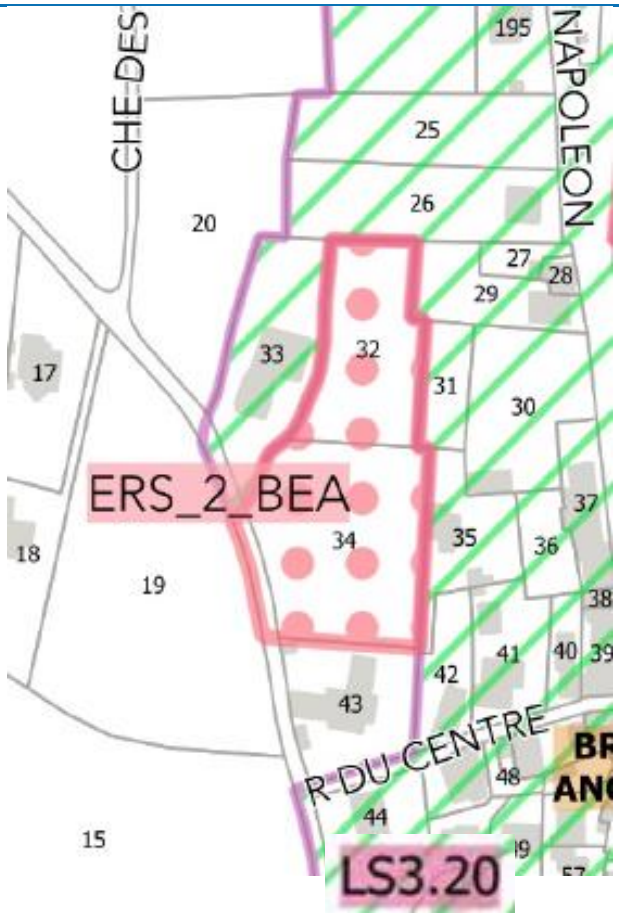
La réduction de la superficie de l'ERS_2_BEA ne modifie pas les droits à construire sur le périmètre. Ce point de modification n'a donc pas d'impact négatif notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) – Modification de la mention de l'ERS_2_BEA ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche J17) – Modification de l'ERS_2_BEA ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Conforter la centralité de Tavernolles » ;
    - Extrait de l'atlas de la mixité sociale (C2) à mettre à jour.

Extraits du **plan C2_Atlas de la mixité sociale** (Planche J17) :

Avant	Après
	
	Modification de l'emprise de l'ERS_2_BEA et rétablissement du Secteur de Mixité Sociale LS3.20 sur AZ25 et AZ26

Extrait de la **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) :

Avant	
ERS_2_BEA	Programme comportant au moins 8 logements sociaux ou 560 m² de surface de plancher dédiés au logement social, 7060m²
Après	

ERS_2_BEA	Programme comportant au moins 8 logements sociaux ou 560m² de surface de plancher dédiés au logement social, 5210m²

2_3_Evolutions liées au secteur de projet Le Verderet

➔ Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Le Verderet (OAP118) sur les parcelles AZ193 et AZ194 (BEA-5)

Présentation de la modification :

Le secteur de Tavernolles est le principal pôle de vie de la commune. Certains tènements fonciers représentent encore des gisements conséquents actuellement constructibles. C'est le cas des parcelles AZ193 et AZ194 qui constituent un tènement total d'environ 3000 m². La commune souhaite voir inscrite sur ce tènement une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'organiser au mieux ce potentiel constructible. La présente modification a donc pour objet la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP118) Le Verderet sur les parcelles AZ193 et AZ194.

Justifications :

Dans le cadre de la réflexion globale sur les Orientations d'Aménagements et de Programmation existantes sur le secteur de Tavernolles, il apparait que les deux parcelles AZ193 et AZ194 représentent un gisement foncier constructible intéressant de 3000 m², idéalement situé à proximité des commerces et services et bénéficiant d'une desserte favorable. Ces terrains classés en UD1 sont aujourd'hui constructibles ; situés à proximité du ruisseau du Verderet, ils sont également porteurs d'enjeux en matière de biodiversité et de risques naturels. Au vu de la dynamique de développement de Tavernolles et de la situation du tènement, la commune souhaite inscrire une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur les parcelles AZ193 et AZ194 pour encadrer le potentiel constructible du terrain et articuler les différents enjeux à l'œuvre sur le terrain.

L'objectif de cette nouvelle OAP sectorielle, intitulée OAP118 Le Verderet, est donc de déterminer les principes d'implantation des futures constructions afin de ménager une bonne insertion paysagère et de les préserver du risque inondation identifié à proximité du Verderet, de conforter la présence du végétal par l'aménagement d'espaces verts et la préservation de la ripisylve du Verderet, de traiter les limites et transitions par des dispositifs végétalisés et jardinés, et de préserver au maximum les arbres existants. Elle fixe également des principes de desserte et de connexion à la route départementale, d'aménagement des stationnements, ainsi que d'offre de logement à organiser en lien avec le bioclimatisme.

L'inscription de cette nouvelle OAP sectorielle vise à organiser et qualifier le potentiel constructible existant sur le site. Le zonage n'est pas modifié, et les droits à bâtir ne sont pas renforcés par cette modification. L'impact sur l'environnement de ce point de modification est favorable dans la mesure où les orientations de l'OAP visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Dans le cadre de la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé que l'OAP

- Prévoit la création d'un front végétal en bordure de la route pour préserver les futures constructions des pollutions sonores liées à la route,
- Encourage la mise en place de dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation

Ces deux recommandations ont été intégrées au schéma d'aménagement ainsi qu'aux orientations.

Conséquences sur le PLUi :

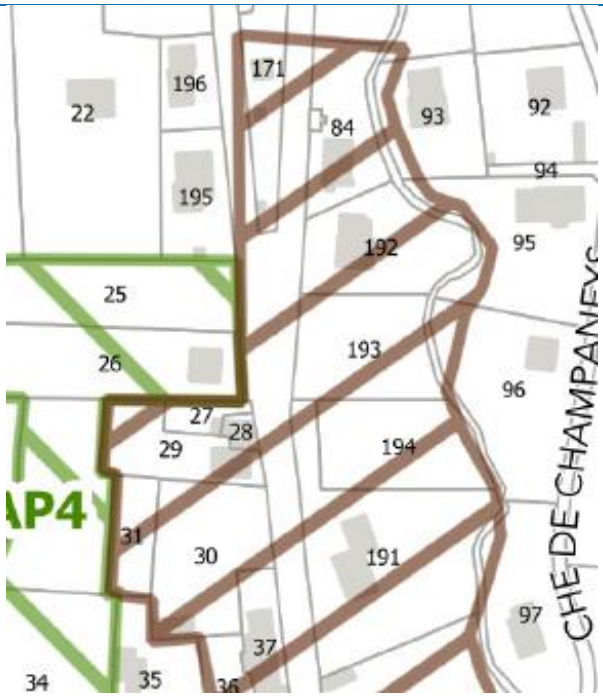
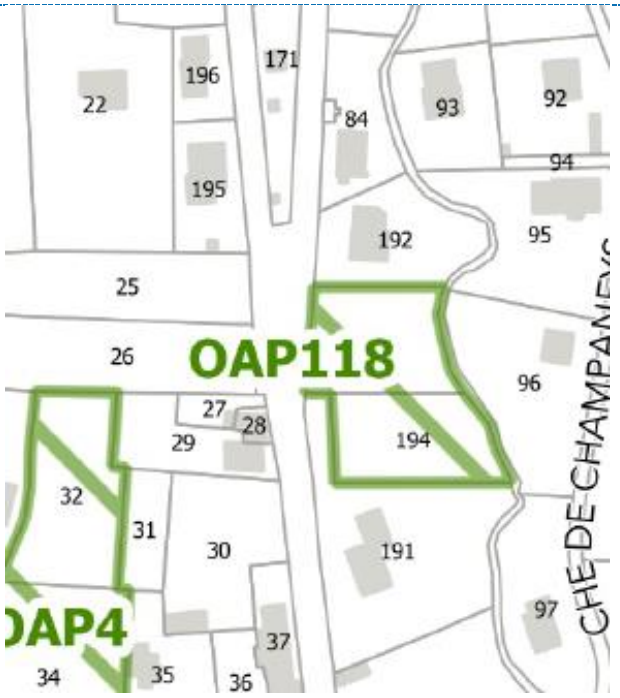
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J17) – Ajout de l'OAP118 ;
- **OAP sectorielles - Volume 1 (communes de Bresson à Grenoble)** – Création de l'OAP118 Le Verderet dans le chapitre consacré à la commune de Brié-et-Angonnes ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :

- « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Conforter la centralité de Tavernolles » ;

o Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
  - « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet ;
  - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP118 et le règlement sur le secteur Le Verderet » - Création de ce chapitre ;
  - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP2 et le règlement sur le secteur « Le Chuzet » » - Mise à jour de la carte de localisation du site avec les nouveaux périmètres d'OAP.

Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche J17) :

Avant	Après
	
	Inscription de l'OAP118 Le Verderet sur les parcelles AZ193 et AZ194

N.B. : la suppression du PAPA1 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification pluri-communal n°GAM-60. La modification de l'OAP4 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°BEA-3.

Extrait du livret des **OAP sectorielles – Volume 1 : communes de « Bresson à Grenoble »** – Création de l'OAP118 Le Verderet :

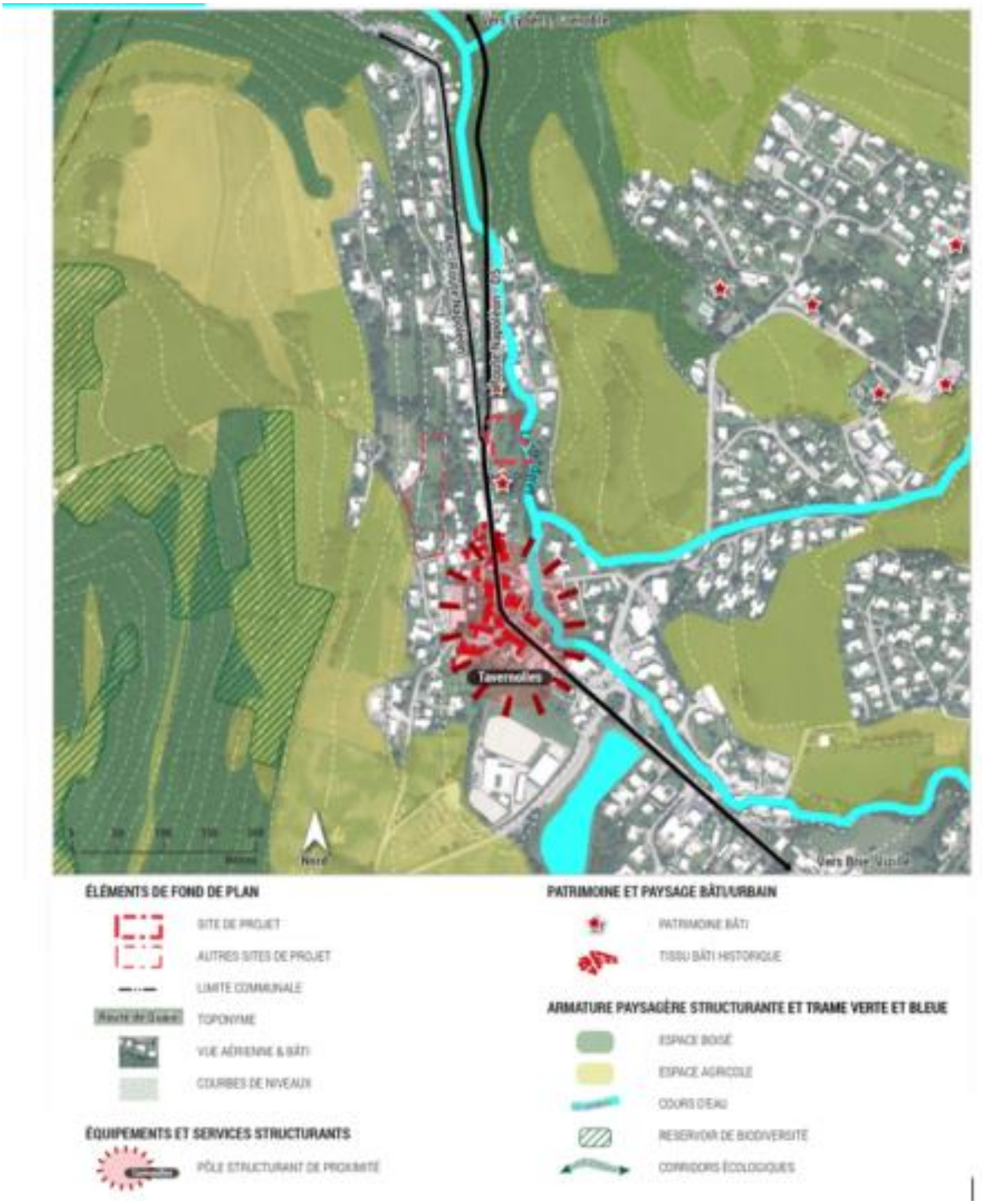
Carte de situation
Avant
OAP inexistante


Schéma d'aménagement

Avant

OAP inexistante

Après



ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

SITE DE PROJET

LIMITE COMMUNALE

Route Napoléon TOPONYME

BÂTI

PARCELLAIRE

HABITAT

SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AMENAGEMENT - PAYSAGE

VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN

PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE

PRÉSERVER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE

PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANT NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL

IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES

ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE

CONFORTER DES ZONES DE QUIETUDE POUR LA BIODIVERSITÉ

CLOTURES AVEC PERCÉES VISUELLES

VALORISER LE BATI DE QUALITE CLASSÉ AU PLUI

VOIRIE - MOBILITÉ

REQUALIFIER L'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT

CRÉER UN ACCÈS VÉHICULES

SECURISER L'ACCES PIETON-CYCLES

Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites :
Avant
OAP inexistante
Après
AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - Implanter les constructions au plus proche de la RD 5 afin de limiter l'exposition au risque de crue torrentielle ; - Créer un front végétal en bordure de route pour préserver les futures oncstructions des nuisances et pollutions sonores liées à la RD5 ; - Assurer une transparence visuelle de l'opération et préservant des cônes de vues sur le grand paysage en maintenant des percées visuelles végétalisées ; - Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones herbacées diversifiées de type prairial ; - Traiter les limites de propriété, notamment en direction du Verderet, en proposant un registre végétal adapté et en évitant les dispositifs maçonnés. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné en privilégiant un principe de porosité paysagère qui favorise également la petite faune ; - Préserver au maximum les arbres existants et recourir exclusivement à des essences locales pour les nouvelles plantations ; - Proposer des dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation. **TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT** - Aménager l'accès existant pour limiter les points d'entrée et de sortie sur la RD 5 ; - Aménager un trottoir le long de la RD 5 pour sécuriser les piétons ; - Aménager la voie de desserte principale de l'opération en évitant tout aspect routier, en s'inscrivant dans un esprit « allée paysagère ». L'impact de l'embranchement de cette voie et de ses soutènements sur les haies existantes devra être limité au maximum ; - Les stationnements seront végétalisés et arborés et les revêtements choisis seront perméables. **HABITAT** - Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié devra être proposée ; (maisons en bandes, habitat intermédiaire, etc...) afin d'intégrer une mixité sociale ; - Les futures constructions feront écho au langage architectural et aux modes d'implantation des bâtiments situés au sud du projet (gabarit, toitures,...). **BIOCLIMATISME** - Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements ; - Limiter l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols ; - Végétaliser en pied d'immeuble et mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, ...) ; - Porter une réflexion ambitieuse sur la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération.

➔ **Inscription d'un nouvel Emplacement Réservé pour la mixité Sociale ERS_5_BEA dans le périmètre de la nouvelle OAP sectorielle Le Verderet (OAP118)** (BEA-6)

Présentation de la modification :

Dans le cadre de la création de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP118 Le Verderet) sur les parcelles AZ193 et AZ 194, et en compensation de la suppression de l'ERS_3_BEA, il est envisagé de créer un nouvel emplacement réservé pour la mixité sociale sur le périmètre de la nouvelle OAP. L'objet du présent point de modification est

donc l'inscription d'un nouvel emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_5_BEA sur les parcelles AZ193 et AZ194 correspondant au périmètre de la nouvelle OAP118 Le Verderet.

Justifications :

La suppression de l'emplacement réservé pour la mixité sociale ERS_3_BEA incite naturellement à reporter la programmation initialement prévue dans le périmètre de l'OAP de La Léchère sur le périmètre de la nouvelle OAP sectorielle créée (OAP118 Le Verderet). Ainsi, il s'agit simplement de relocaliser le programme de logements sociaux sur les parcelles AZ193 et AZ194, également situées sur le secteur de Tavernolles. A terme, les différentes modifications apportées n'ont donc pas d'impact sur le nombre et la typologie des logements produits sur le secteur de Tavernolles.

Par conséquent, le nouvel emplacement réservé inscrit sur les parcelles AZ193 et AZ194 (ERS_5_BEA) prévoit la construction d'au moins 7 logements sociaux ou 490 m² de surface de plancher dédiés au logement social. Ce nouvel ERS s'applique sur le périmètre de l'OAP118 Le Verderet en remplacement du secteur de mixité sociale (SMS LS3.20).

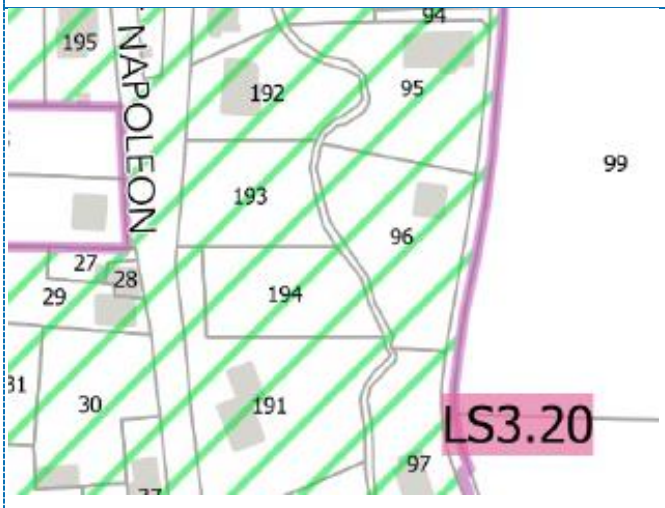
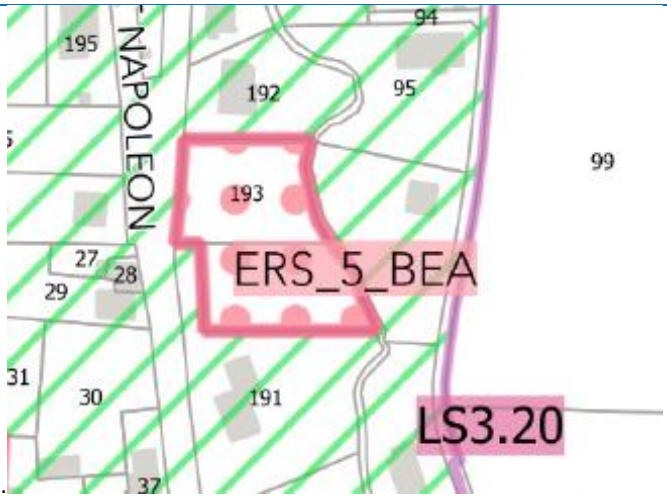
Ce point de modification, portant sur la typologie de logements produits, sans influer sur les droits à bâtir, n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) – Ajout de la mention de l'ERS_5_BEA ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche J17) – Ajout de l'ERS_5_BEA sur les parcelles AZ193 et AZ194 ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Conforter la centralité de Tavernolles » ;
    - Extrait de l'atlas de la mixité sociale (C2) à mettre à jour.

Extraits du **plan C2_Atlas de la mixité sociale** (Planche J17) :

Avant	Après
	
	Inscription de l'ERS_5_BEA sur les parcelles AZ193 et AZ194 en remplacement du Secteur de Mixité Sociale

Extrait de la **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit) :

Avant

Mention inexistante

Après

Etiquette	Descriptif
ERS_5_BEA	Programme comportant au mois 7 logements sociaux ou 490 m² de surface de plancher dédiés au logement social, 3024 m²

2_4_Evolutions de zonage

➔ Modification de zonage de la parcelle AR194 de UZ1 vers A en compensation de la création de l'emplacement réservé ER_9_BEA sur la parcelle AI8 (BEA-7)

Présentation de la modification :

La présente procédure de modification prévoit l'inscription d'un emplacement réservé ER_9_BEA sur la parcelle AI8, classée en zone agricole (A), sans changement de zonage (voir point BEA-12 de la présente notice). En compensation de ce nouvel emplacement réservé, il est envisagé de modifier le zonage de la parcelle AR194, aujourd'hui effectivement mise en valeur par une activité agricole mais classée en zone UZ1. L'objet de ce point de modification est de reclasser cette parcelle en zone agricole (A).

Justifications :

Ce point de modification visant à modifier le zonage de la parcelle AR194 de UZ1 vers A est envisagé comme une mesure de compensation à l'inscription de l'emplacement réservé ER_9_BEA sur la parcelle AI8 (classée en zone agricole).

En effet, il est prévu de grever la parcelle AI8 par un nouvel emplacement réservé ER_9_BEA dont la vocation est l'aménagement d'une aire de stationnement publique en lien avec l'école du Barlatier. Bien que la parcelle AI8 ne soit pas utile à l'agriculture et que son potentiel agronomique soit fortement dégradé (sol remblayé, compacté), il n'en demeure pas moins que l'aménagement d'une aire de stationnement compromet durablement la vocation agricole de la parcelle AI8.

En contrepartie de cet emplacement réservé, il est envisagé de modifier le zonage de la parcelle AR194, actuellement classée en zone UZ1, zone urbaine dédiée aux équipements publics. Ce reclassement en zone agricole (A) vient préserver durablement la vocation agricole de cette parcelle aujourd'hui utile à l'activité agricole et dont le potentiel agronomique est avéré.

La parcelle AI8 concernée par le nouvel emplacement réservé ER_9_BEA a une contenance de 1337m². La parcelle AR194 dont le reclassement de UZ1 vers A est prévu en compensation, a une contenance de 5673 m².

S'agissant d'un changement de zonage au bénéfice de la zone agricole (A), ce point de modification a un impact très favorable sur l'environnement :

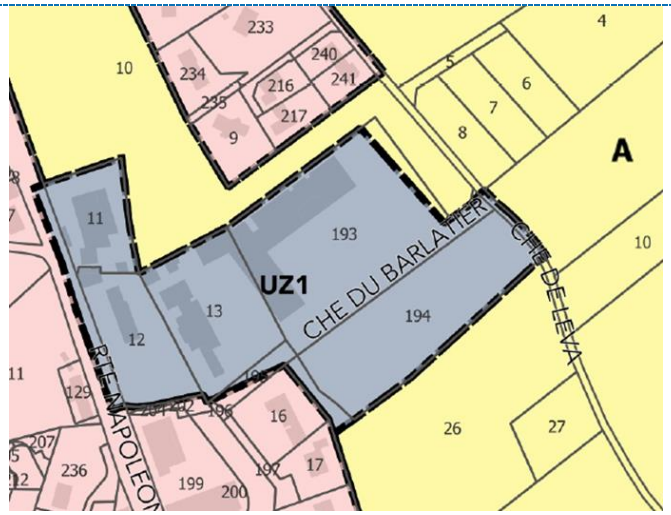
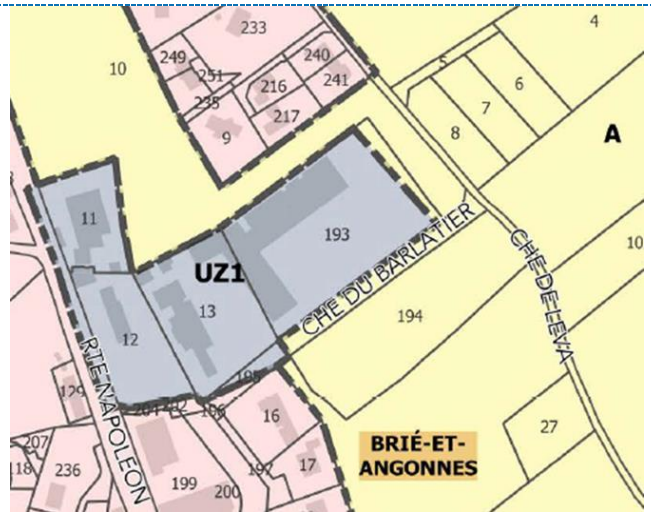
- en ce qu'il abaisse les droits à bâtir existants sur la parcelle AR194 et conforte la vocation agricole de cette parcelle ;
- en ce qu'il compense pour une surface bien supérieure à l'instauration de l'ER _9_BEA qui est quant à lui positionné sur un terrain déjà artificialisé.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A_Zonage** (planche G5) – Modification de la limite entre les zones UZ1 et A ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Tableau « Total des surfaces du classement par grand type de zonage » - Mise à jour des surfaces.

Extraits du **plan A_Zonage** (Planche G5) :

Avant	Après
	
	Reclassement de la parcelle AR194 de UZ1 vers A

2_5_Evolutions liées aux risques

➔ Corrections des croisements entre les cartes d'aléas communales et zones urbanisées sur le plan B1 des risques naturels (GAM-42)

La commune de Brié-et-Angonnes est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corrections du zonage règlementaire risque issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

2_6_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription d'une protection patrimoniale végétale surfacique de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau 1, sur la ripisylve du ruisseau Le Verderet (BEA-8)

Présentation de la modification :

La présente procédure de modification du PLUi prévoit la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur le secteur de Tavernolles, au droit des parcelles AZ193 et AZ194 (OAP118 Le Verderet). Les deux parcelles constituant le terrain d'assiette de l'opération sont situées en bordure du ruisseau du Verderet, longé par une forêt alluviale.

Il convient de protéger cette ripisylve afin qu'elle ne soit pas détruite lors de la réalisation de l'opération, et qu'elle puisse continuer à assurer ses fonctionnalités en matière de biodiversité. Il est donc prévu d'inscrire au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » une protection patrimoniale végétale surfacique de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau 1 sur la ripisylve du Verderet dans la traversée des zones urbaines de Tavernolles.

Justifications :

Les deux parcelles AZ193 et AZ194 font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation nouvellement créée dans la présente procédure de modification. En lien avec cette OAP, il convient de protéger la forêt alluviale implantée sur ces terrains le long du ruisseau du Verderet afin de garantir sa préservation lors de la réalisation de l'opération. En effet, cette ripisylve joue

un rôle important en matière de biodiversité en permettant l'existence d'un corridor biologique dans la traversée de cette partie urbanisée de la commune en superposant localement la trame verte et la trame bleue.

Par ailleurs, cette forêt alluviale étant potentiellement menacée par l'urbanisation dans toute la traversée de Tavernolles, il convient d'envisager une protection sur un périmètre plus étendu que le strict périmètre de l'OAP.

Il est donc prévu de mobiliser les outils règlementaires du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, écologique et paysager » pour protéger cette ripisylve, en inscrivant une protection végétale surfacique de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau 1 sur tout le linéaire existant, depuis le pont du Chemin de Champaneys, jusqu'au chemin du Moulin. Le critère motivant cette inscription est la valeur écologique de la ripisylve (V).

Le tableau suivant synthétise les données de la nouvelle protection inscrite au titre du patrimoine végétal :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Ripisylve du Verderet	AZ122, AZ97, AZ81, AZ82, AZ191, AZ194, AZ193, AZ96, AZ95, AZ192, AZ84	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	1	{V}	L8

Cette modification du PLUi visant à préserver les fonctionnalités biologiques de la ripisylve du Verderet a un impact favorable sur l'environnement.

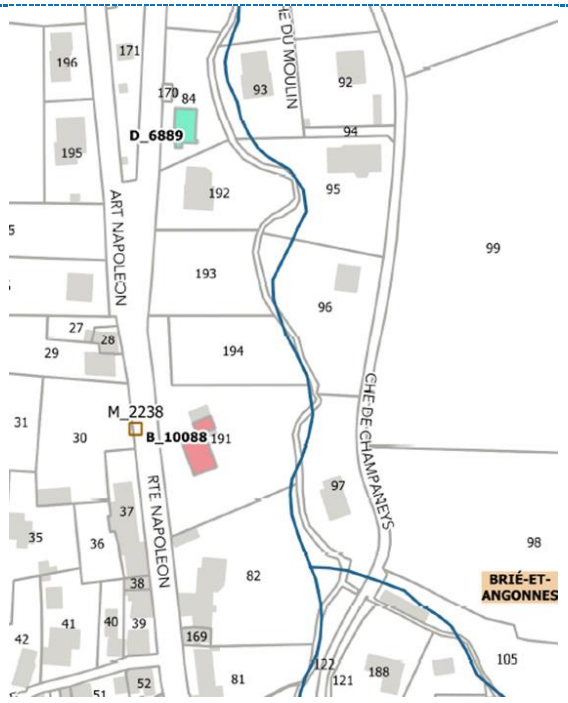
<u>Conséquences sur le PLUi :</u>

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

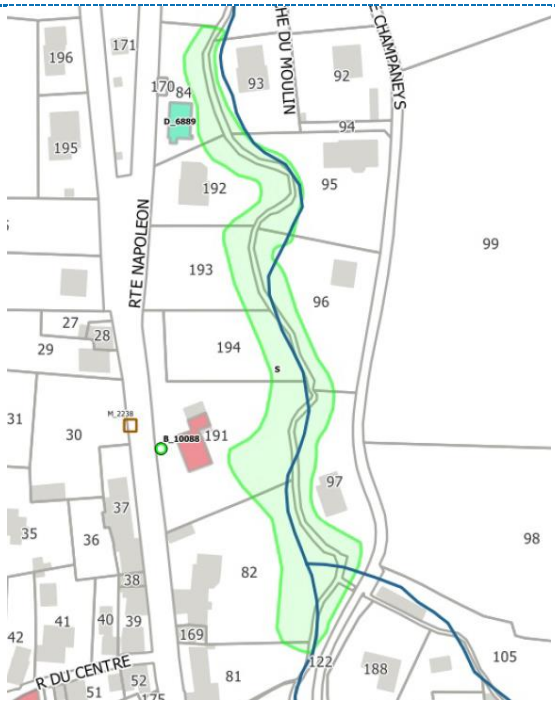
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 2 (planche L8) – Ajout de la représentation graphique de la ripisylve ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Planche L8) :

Avant



Après



Inscription de la protection de niveau 1 sur la ripisylve du Verderet dans la traversée de Tavernolles

N.B. : l'inscription d'un arbre isolé le long de la route Napoléon également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°BEA-11.

➔ Inscription au plan F2 de deux nouvelles protections de type « M_Éléments de proximité » sur une fontaine (M_2327) et de type « N_Murs et clôtures » sur un mur (N_4979) (BEA-9)

Présentation de la modification :

La commune de Brié-et-Angonnes a effectué un important travail d'inventaire de son patrimoine vernaculaire à l'occasion de cette procédure de modification n°3. A l'issue de ce recensement, de nouvelles protections patrimoniales sont inscrites au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique ». L'objet du présent point de modification porte sur l'inscription de deux nouvelles protections patrimoniales au titre du patrimoine de proximité :

- une fontaine identifiée en « M_Eléments de proximité », faisant l'objet d'une protection de niveau 2 (identifiant M_2327) ;
- un mur identifié en « N_Murs et clôtures », faisant l'objet d'une protection de niveau 1 (identifiant N_4979).

Justifications :

Ce point de modification porte sur la création de deux protections patrimoniales sur des éléments du patrimoine vernaculaire de la commune : une fontaine et un mur de clôture.

La « fontaine de la Tour » est située sur le domaine privé (parcelle AC107), à l'intérieur de la cour d'une ancienne ferme, au pied de la tour située en bordure de la route des Angonnes. Elle constitue un élément d'un ensemble architectural remarquable, caractéristique de l'architecture rurale du plateau de Champagnier qu'il convient de préserver. Il est prévu de la protéger au titre du patrimoine de proximité, dans la catégorie « M_Éléments de proximité ».

La « fontaine de la Tour » est classée au titre du patrimoine sur les critères d'architecture (A), d'histoire (H) et d'appartenance à un ensemble remarquable qu'il soit bâti ou végétal (E), à un niveau 2, qui interdit son déplacement.

Cet objet prend l'identifiant M_2327 sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



La Fontaine de la Tour – Parcelle AC107

Le deuxième objet patrimonial protégé au titre du patrimoine de proximité est un linéaire de mur de clôture édifié au droit de la parcelle AT29 en limite avec le domaine public. Il s'agit d'un mur de clôture dont la mise en œuvre est constituée d'un appareillage de galets et pisé avec enduit à la chaux. Cette technique, caractéristique de l'architecture rurale de la commune doit être préservée. Il est donc prévu de protéger ce linéaire de mur au titre du patrimoine de proximité, dans la catégorie « N_Murs et clôtures ».

Ce mur est protégé sur le critère architectural (A), au niveau 1.
Cet objet prend l'identifiant N_4979 sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



Le linéaire de mur à protéger – Limite entre le domaine public et la parcelle AT29

Le tableau suivant synthétise les nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine de proximité :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
M_2327	Fontaine de la Tour	AC107	5_Patrimoine de proximité	M_Élément de proximité	2	{A, H, E}	M8
N_4979	Mur de clôture	AT29	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{A}	L9

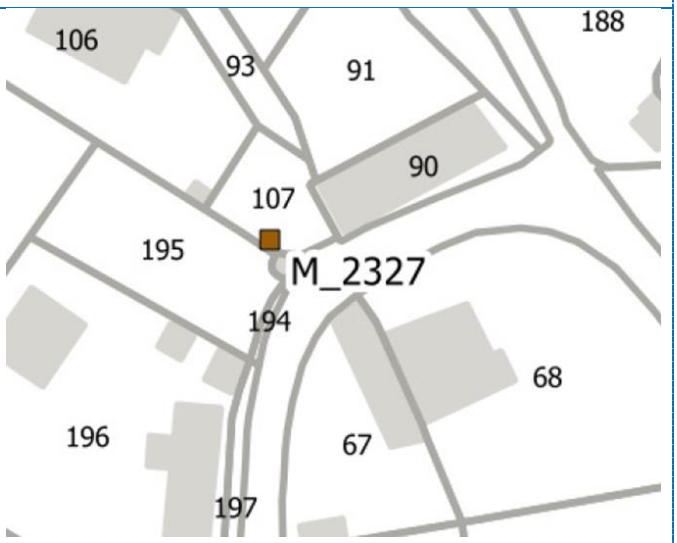
Ces modifications portant sur la protection d'éléments de patrimoine ancien n'ont pas d'impact négatif notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

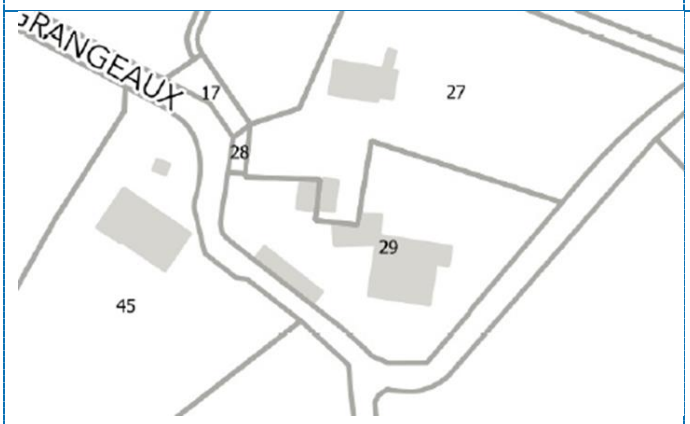
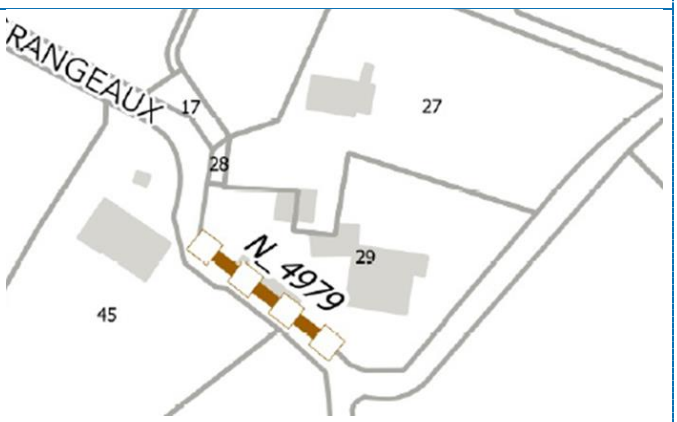
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout des mentions correspondantes aux deux nouvelles protections patrimoniales M_2327 et N_4979 ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 3 (planches M8 et L9) – Ajout des deux objets M_2327 et N_4979 ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines– Préserver les éléments naturels et les éléments du patrimoine communal porteurs d'une identité locale forte au cœur du plateau de Champagnier ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Volume 3 – Planche M8) :

Avant	Après
	 Ajout de l'objet M_2327 – Fontaine de la Tour

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Volume 3 – Planche L9) :

Avant	Après
	 Ajout de l'objet N_4979 – Mur de clôture

Extrait du **T7_Liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique :**

Avant

Mentions inexistantes

Après

M_2327	Fontaine de la tour	BRIÉ-ET-ANGONNES	5_Patrimoine de proximité	M_Elements de proximité	2	{A, H, E}
N_4979	Muret	BRIÉ-ET-ANGONNES	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clotures	1	{A}

➔ **Inscription de 21 nouvelles protections au titre du patrimoine bâti sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » relevant de diverses catégories de patrimoine bâti (BEA-10)**

Présentation de la modification :

La commune de Brié-et-Angonnes a effectué un important travail d'inventaire de son patrimoine bâti à l'occasion de cette procédure de modification n°3. A l'issue de ce recensement, de nouvelles protections patrimoniales sont inscrites au plan F2. L'objet du présent point de modification porte sur l'inscription de 21 nouvelles protections patrimoniales au titre du patrimoine bâti :

- 10 constructions sont inscrites dans la catégorie « A_Bâti agricole » ;
- 10 constructions sont inscrites dans la catégorie « B_Bâti domestique » ;
- 1 construction est inscrite dans la catégorie « C_Demeures bourgeoises ».

Justifications :

Brié-et-Angonnes est riche d'un patrimoine bâti ancien, témoin de l'histoire de la commune et caractéristique de l'architecture rurale du plateau de Champagnier. Ce patrimoine est également diversifié : constitué de granges, de fermes, d'habitations pouvant être située dans les hameaux, comme dans les espaces ruraux.

Cette procédure de modification n°3 est l'occasion pour la commune de compléter son inventaire du patrimoine bâti, par l'inscription de 21 nouvelles protections patrimoniales portant sur des constructions de types divers.

Le tableau suivant synthétise les nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine bâti :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
A_12353	Grange	AC113	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	2	{A, S, E}	M8
A_12354	Grange	AE47	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A, S, E}	M8
A_12355	Corps de ferme	AX11	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	2	{A}	L8
A_12356	Grange	AX25	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A}	L8
A_12357	Grange	AT78	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A}	L9
A_12358	Grange et ferme	AW76	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A}	L8
A_12359	Haras de Brié	AI27	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A}	M9
A_12360	Grange	AI65	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	2	{A, E}	M9
A_12361	Grange	AI22	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	2	{A, S, E}	M9
A_12362	Grange	AZ88	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	2	{A}	L8
B_12664	Maison	AC122	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, E}	L8
B_12665	Maison	AC121	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, E}	L8
B_12666	Maison	AZ13	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A}	L8
B_12667	Maison	AZ13	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A}	L8
B_12668	Ferme	AZ151	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, S}	L8
B_12669	Ferme	AZ150	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, S}	L8
B_12670	Ferme-maison	AZ151	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, E}	L8
B_12671	Grange	AZ47	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A, E}	L8
B_12672	Maison	AZ58	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A}	L8
B_12673	Maison	AH57	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	2	{A}	M8
C_12300	Maison	AE47	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, S, E}	M8

De manière générale, ces constructions relèvent de techniques constructives traditionnelles en pierre ou en pisé, issues de savoir-faire artisanaux et mobilisant des ressources locales (terre, galets, bois de charpente…). Certaines de ces constructions sont, en outre, situées à proximité de monuments remarquables (par exemple, la grange A_12353, située à proximité immédiate de la chapelle des Angonnes) et nécessitent de ce fait, une attention particulière afin de préserver les abords paysagers du

monument. Pour d'autres, il s'agit de constructions faisant partie d'ensembles bâtis typiques montrant une homogénéité architecturale qu'il convient de conserver.

Ces modifications portant sur la protection d'éléments de patrimoine bâti n'ont pas d'impact négatif notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout des mentions correspondantes aux 21 nouvelles protections patrimoniales ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 3 (planches M8, L8, M9 et L9) – Ajout des 21 objets de patrimoine bâti ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines – Préserver les éléments naturels et les éléments du patrimoine communal porteurs d'une identité locale forte au cœur du plateau de Champagnier ».

➔ Inscription de 11 nouvelles protections au titre du patrimoine végétal sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » (BEA-11)

Présentation de la modification :

La commune de Brié-et-Angonnes a effectué un important travail d'inventaire de son patrimoine végétal à l'occasion de cette procédure de modification n°3. A l'issue de ce recensement, de nouvelles protections patrimoniales sont inscrites au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique ». L'objet du présent point de modification porte sur l'inscription de 11 nouvelles protections patrimoniales au titre du patrimoine végétal :

- 2 « objets » surfaciques sont inscrits sur des boisements et bosquets ;
- 9 « objets » ponctuels sont inscrits dans la catégorie arbres isolés.

Justifications :

A l'occasion de cette procédure de modification n°3, la commune de Brié-et-Angonnes a souhaité enrichir son inventaire du patrimoine végétal protégé au PLUi. En effet, les éléments de patrimoine végétal sont peu nombreux à être repérés au titre du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique ». Seules deux allées cavalières relevant de la catégorie « R_Ordonnancements et plantations d'alignement » sont identifiées.

Partant de ce constat, un travail de repérage a été mené par la commune afin d'identifier les éléments de patrimoine végétal dont l'intérêt justifie leur inscription au PLUi. La présente procédure est donc l'occasion de verser une liste de 11 nouvelles protections au titre du patrimoine végétal. Ces nouvelles protections relèvent toutes du niveau 1 de protection.

Le tableau suivant synthétise les nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine végétal :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Cèdre	BA37	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{H, S, V}	L8
NC	Arbre remarquable	AZ191	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	L8
NC	Arbre remarquable	AZ113	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	L8
NC	Arbre remarquable	AZ123	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	L8
NC	Arbre remarquable	AZ123	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	L8
NC	Arbre remarquable	AK148	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	M9
NC	Arbre remarquable	AS52	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	M9
NC	Arbre remarquable	AI51	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	M9
NC	Arbre remarquable	AI51	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	M8

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Boisement	AC122, AC125, AC129	7_Patrimoine végétal	T_Boisements et bosquets	1	{E, S, V}	L8
NC	Bois	BA31, BA33, BA34	7_Patrimoine végétal	T_Boisements et bosquets	1	{E, S, V}	L8

Les arbres isolés ont été relevés en raison de leur situation et de leur valeur paysagère certaine : il peut s'agir d'arbres accompagnant un patrimoine vernaculaire (par exemple, les arbres identifiés à proximité du lavoir) et participant de sa mise en valeur, ou d'arbres remarquables de par leur dimension et leur implantation (imposant cèdre, situé à l'entrée du hameau des Angonnes).

Les bois et boisements identifiés sont à conserver du fait de leur situation dans des secteurs urbanisés, au sein desquels ils participent de la qualité paysagère en contribuant au maintien d'une continuité végétale. Ils participent également à la qualité de vie en assurant des îlots de fraîcheur.

Ces modifications portant sur la protection d'éléments de patrimoine végétal ont un impact positif sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 3 (planches L8, M8 et M9) – Ajout des 11 objets de patrimoine végétal ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité – Protéger et mettre en valeur le capital naturel de la commune de Brié-et-Angonnes ».

2_7_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de l'Emplacement Réservé ER_9_BEA au bénéfice de la commune pour la création d'une aire de stationnement publique sur la parcelle AI8 et suppression de la servitude de localisation SL_1_BEA (BEA-12)

Présentation de la modification :

La commune de Brié-et-Angonne constate que l'offre de stationnement public à proximité de l'école du Barlatier est insuffisante. Dès lors, elle souhaite que soit inscrit au PLUi, un outil de maitrise foncière de type emplacement réservé afin de pouvoir acquérir la propriété d'un terrain afin d'y aménager une aire de stationnement pour renforcer l'offre de stationnement à proximité de l'école. Le site envisagé est la parcelle AI8, classée en zone agricole A, et d'une contenance de 1337 m².

A l'occasion de l'inscription de ce nouvel emplacement réservé ER_9_BEA, il convient de supprimer la servitude de localisation SL_1_BEA inscrite sur la parcelle AR194 et dont le changement de zonage de UZ1 vers A est prévu et qui n'a plus vocation à accueillir des équipements publics.

Justifications :

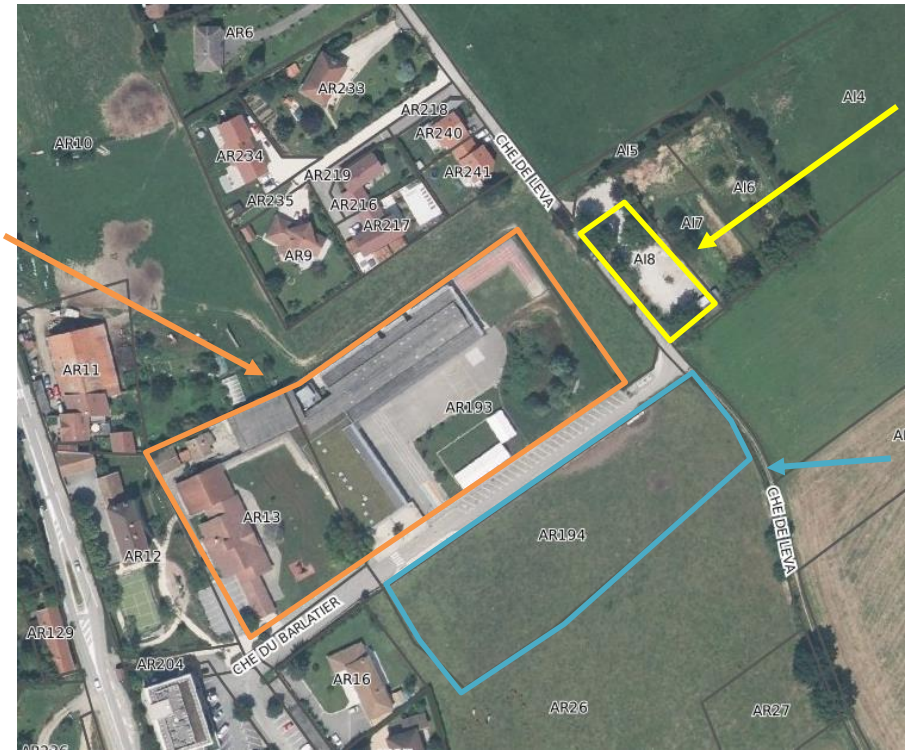
Le groupe scolaire du Barlatier est localisé sur les parcelles AR13 et AR193, le long du chemin du Barlatier. Pour desservir cet équipement communal, des places de stationnement en épis sont matérialisées par un marquage au sol le long du chemin du Barlatier. Cependant, la municipalité observe une saturation du parking existant aux heures d'entrées et de sorties des classes. De ce fait, de nombreux parents d'élèves stationnent leur véhicule sur la parcelle AI8, parcelle privée située de l'autre côté du chemin du Leva, le temps de conduire leur enfant à l'école.

La municipalité souhaite trouver le moyen de renforcer l'offre de stationnements publics sur le secteur.

Le plan de zonage du PLUi classe les parcelles AR13 et AR193, sur lesquelles est implanté le groupe scolaire du Barlatier, en zone UZ1, zone urbaine dédiée aux équipements publics. De l'autre côté du chemin du Barlatier, la parcelle AR194 est également classée en zone UZ1. Le long du chemin du Leva, la parcelle AI8 est située en zone agricole (A).

Il serait donc spontanément naturel d'envisager l'aménagement d'une aire de stationnement publique sur une partie de la parcelle AR194 pour répondre aux besoin de l'équipement communal.

Parcelles AR13 et AR193 – Groupe scolaire du Barlatier Zone UZ1 d'équipements publics



Parcelle AI8 – Zone A Pas d'activité agricole avérée ; emplacement réservé à inscrire

Parcelle AR194 – Zone UZ1 – Activité agricole avérée Servitude de localisation à supprimer et zonage à modifier vers A (voir point n°BEA-7)

Cependant, l'étude des modes d'occupation des sols, notamment au regard de l'enjeu agricole montre que :

- la parcelle AR194, classée UZ1, est, dans les faits, mise en valeur par une activité agricole installée,
- la parcelle AI8, classée A agricole, est remblayée et compactée, avec un revêtement de type sable stabilisé mécaniquement sans liant ; l'activité agricole parait donc être d'ores et déjà compromise sur cette parcelle.

Au regard des enjeux agricoles, il est nécessaire de maintenir la parcelle AR194 dans sa vocation agronomique productive, et donc de privilégier l'aménagement d'une aire de stationnement publique sur la parcelle AI8.

Par conséquent, afin de mettre en œuvre le projet de renforcement de l'offre de stationnement public pour desservir l'école le groupe scolaire communal du Barlatier, il convient de procéder aux modifications suivantes :

- sur la parcelle AI8 : inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune afin qu'elle puisse en acquérir la maitrise foncière et y aménager une aire de stationnement public pour desservir l'école. Ce nouvel emplacement réservé porte le n°ER_9_BEA ;
- sur la parcelle AR194, outre la modification de zonage prévue (voir modification n°BEA-7) : suppression de la servitude de localisation SL_1_BEA qui n'est plus d'actualité en compensation de l'inscription de l'ER_9_BEA.

Aucun changement de zonage n'est envisagé pour la parcelle AI8 dans la mesure où le règlement de la zone agricole autorise l'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public à condition :

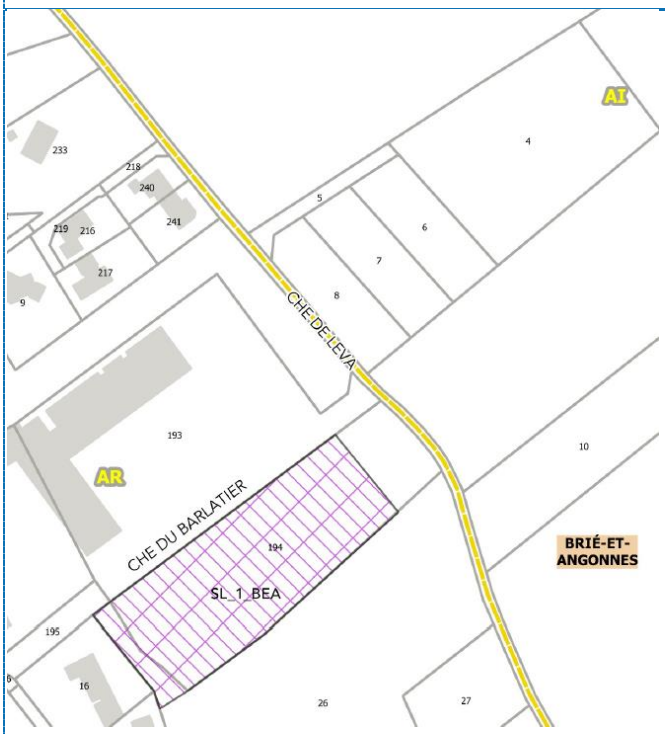
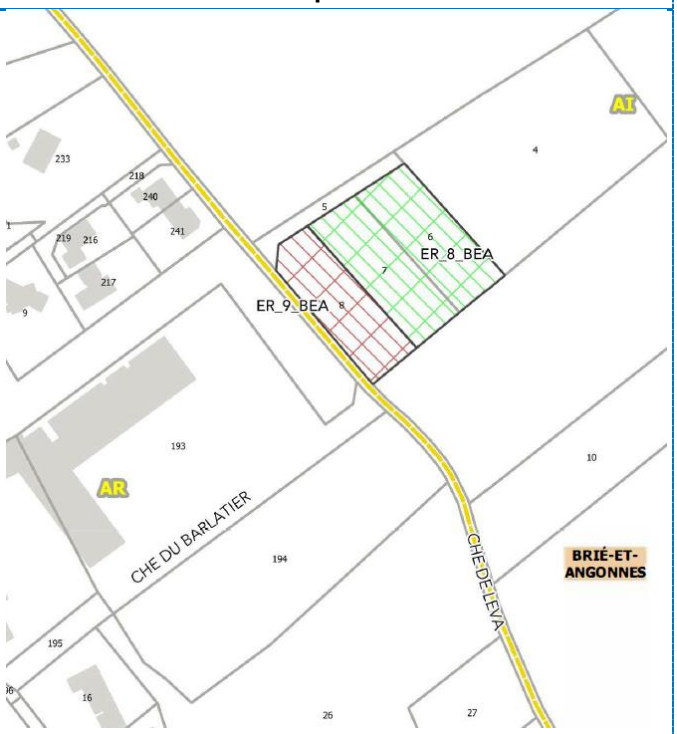
- qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (ici le besoin du groupe scolaire du Barlatier),
- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel elles sont implantées (ici, aucune activité agricole n'existe et le potentiel agronomique du terrain st d'ores et déjà compromis),
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (le projet, porté par la commune devra répondre à ces conditions lors de la mise en œuvre de l'aménagement).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Ajout de la mention de l'ER_9_BEA et suppression de la mention de la SL_1_BEA ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche U38) – Ajout de l'ER_9_BEA et suppression de la SL_1_BEA ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Maîtriser l'urbanisation sur le secteur de Brié ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche U38) :

Avant	Après
	
	Inscription de l'emplacement réservé ER_9_BEA et suppression de la servitude de localisation SL_1_BEA

N.B. : l'inscription de l'emplacement réservé ER_8_BEA également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°BEA-13.

Extrait de la **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant

ER_9_BEA - Mention inexistante

SL_1_BEA	Servitude de localisation : Aire de jeux et de sport en plein air, 5149m², Commune, Chemin de Leva

Après

Etiquette	Description	Surface réelle
ER_9_BEA	Emplacement réservé : création d'une aire de stationnement publique pour l'école du Barlatier, 1339m², Commune, Chemin du Leva	1339

SL_1_BEA – Mention supprimée

➔ Inscription de l'emplacement réservé ER_8_BEA au bénéfice de la commune pour la création de jardins familiaux partagés sur les parcelles AI6 et AI7 (BEA-13)

Présentation de la modification :

La commune de Brié-et-Angonnes porte un projet de création de jardins familiaux partagés afin de proposer à ses habitants des parcelles sur lesquelles développer une activité de jardinage et maraichage. Le terrain envisagé pour implanter cette activité est constitué des deux parcelles AI6 et AI7, classées en zone agricole.

L'objet du présent point de modification consiste en l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur ces deux parcelles, afin que la commune puisse en acquérir la propriété. Ce nouvel emplacement réservé prend le n°ER_8_BEA dans l'inventaire du PLUi.

Justifications :

La commune de Brié-et-Angonnes porte un projet de création de jardins familiaux partagés. La volonté communale est de mettre à disposition des briataux qui le souhaitent de petites parcelles de terrain à jardiner. Pour la réalisation de ce projet, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé sur le tènement identifié, constitué des deux parcelles AI6 et AI7 et classé en zone agricole afin d'en acquérir la maitrise foncière et de procéder aux aménagements requis.

L'aménagement de jardins familiaux partagés est compatible avec le règlement de la zone agricole (A). En effet, ce projet, porté par la commune et à destination de ses habitants est un équipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif, et ne répondant à aucune autre destination ou sous-destination. Dès lors, il peut être réalisé en zone agricole, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les deux parcelles AI6 et AI7, respectivement de 1338 m² et 1337 m², constituent un tènement de 2675 m². Bien que situées en zone agricole, elles ne sont plus utiles à une activité agricole professionnelle depuis longtemps. L'établissement de jardins familiaux partagés ne portera donc pas atteinte à une activité agricole existante. Etant par ailleurs déjà dédiées à une activité de jardinage, leur aménagement en jardin familiaux partagés ne portera pas atteinte à la qualité paysagère du site. Il convient donc d'y conforter l'activité de maraichage de loisir à destination des habitants de Brié-et-Angonnes.

En outre, la création de jardins familiaux partagés constitue un véritable projet d'intérêt collectif dans la mesure où il s'agit de la création d'un espace dédié aux habitants pour l'expérimentation des pratiques agricoles maraichères, favorisant le lien social en proposant la possibilité d'investir un lieu qui permette le développement d'une culture de l'alimentation locale et la transmission des savoirs, la sensibilisation à la qualité des produits et à la préservation de l'environnement. La proximité du groupe scolaire du Barlatier permet également de donner une dimension pédagogique au projet.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Ajout de la mention de l'ER_8_BEA ;

- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche U38) – Ajout de l'ER_8_BEA ;
- **Livret Communal de Brié-et-Angonnes** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Maîtriser l'urbanisation sur le secteur de Brié ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche U38) :

Avant	Après
	
	Inscription de l'emplacement réservé ER_8_BEA

N.B. : l'inscription de l'emplacement réservé ER_9_BEA également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°BEA-12.

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Brié-et-Angonnes est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détail sur les corrections apportées sur la commune de Brié-et-Angonnes, il convient de se référer au point référencé GAM-60 dans le volet n°2 de la notice explicative.

2_8_Autres évolutions

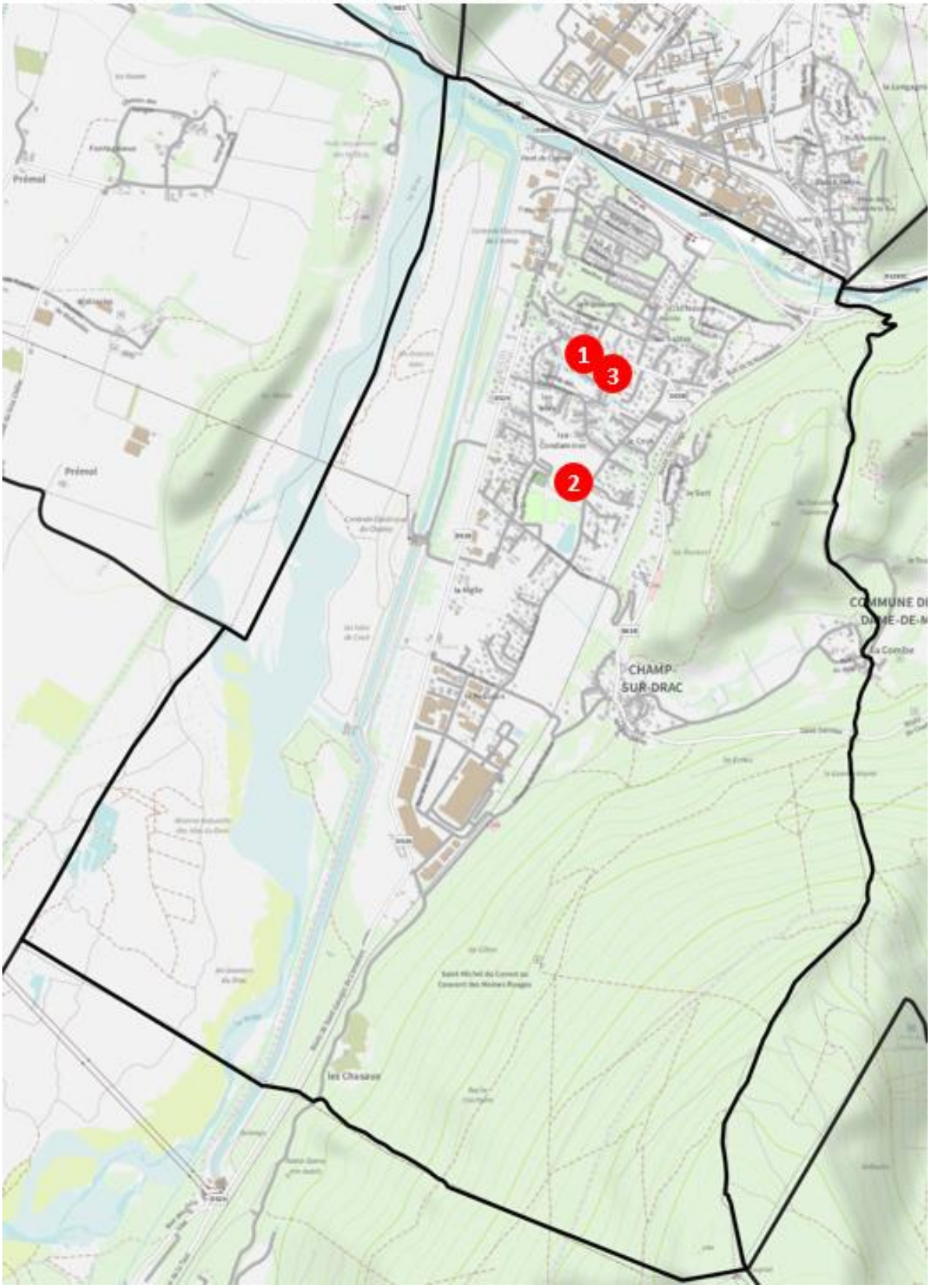
➔ Suppression du plan G1 de l'emprise de 6 PAPA devenant caduques au 27/01/2025 (GAM-60)

La commune de Brié-et-Angonnes est concernée par un point pluri communal relatif à la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA1) sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet, dont les règles ne s'appliquent plus.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-60 dans le volet n°2 de la notice explicative.

3_Champ-sur-Drac

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Champ-sur-Drac



3_1_Évolutions liées aux risques

➔ Mise à jour des cartes d'aléas et du plan B1 des Risques Naturels suite à de nouveaux éléments du RTM sur les communes de Vaulnaveys-le-Haut, Saint-Paul-de-Varces, Venon, Le Gua, Champ-sur-Drac, Miribel-Lanchâtre, Bresson et Jarrie (GAM-44)

La commune de Champ-sur-Drac est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser la carte d'aléas annexée au PLUi ainsi que le plan B1 des risques naturels au regard d'une nouvelle connaissance communiquée par le service Restauration des Terrains de Montagne (RTM).

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-44 dans le volet n°2 de la notice explicative.

➔ Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections du zonage règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Champ-sur-Drac est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corrections du zonage règlementaire risque issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

3_2_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout d'une protection végétale de type Espace Boisé Classé sur la parcelle AE24, avenue du Pavillon (CSD-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à ajouter sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique une protection végétale de type Espace Boisé Classé sur un boisement situé sur la parcelle AE 24, avenue du Pavillon.

Liste des nouvelles protections patrimoniales :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AE 24	Boisement au Pavillon	7T : Patrimoine végétal – Boisements et bosquets	EBC	J10

Justifications :

Le boisement en question est constitué de chênes anciens avec une hauteur importante. Situé dans un secteur pavillonnaire, il forme le seul espace boisé d'importance du quartier et constitue un espace de respiration dans le tissu urbain. Il revêt un intérêt paysager certain en formant un repère végétal visible depuis les espaces alentours.

Ces arbres jouent également un rôle dans la lutte contre les ilots de chaleur urbain en apportant de la fraicheur lors des fortes chaleurs d'été.

Il convient donc de les préserver pour leur valeur écologique et paysagère dans la commune.

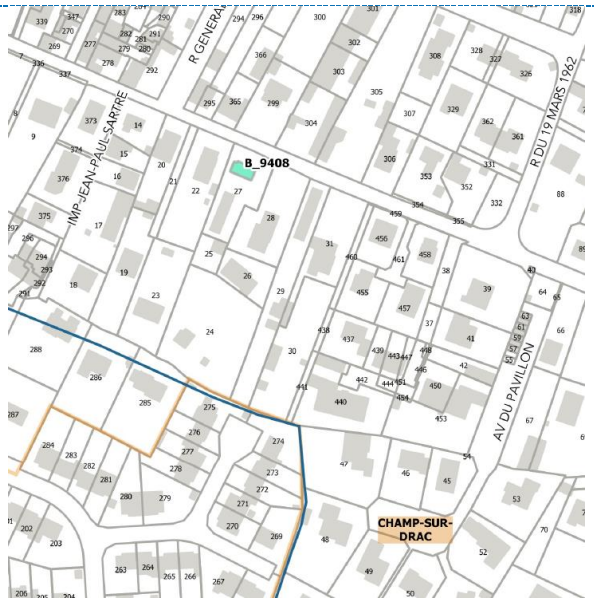
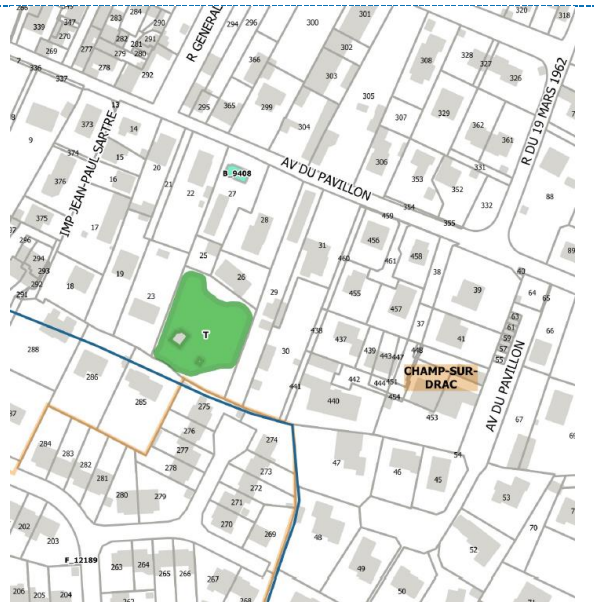
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 3 (planche J10)

- **Livret Communal de Champ-sur-Drac** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité / Valoriser le rapport à l'eau et à la nature ».

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche J10) :

Avant	Après
	

3_3_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Réduction de l'emplacement réservé ER_12_CSD pour l'extension du terrain de sport et des activités de loisirs du Pré du Seigneur, rue Marcel Paul (CSD-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER_12_CSD pour l'extension du terrain de sport et des activités de loisirs du Pré du Seigneur rue Marcel Paul. L'objet et le bénéficiaire de l'emplacement réservé restent inchangés.

Justifications :

Cet emplacement réservé avait été mis en place pour permettre la réalisation d'un projet d'extension du complexe sportif. Mais le projet, porté par la commune, n'est plus d'actualité sur l'emprise complète de l'emplacement réservé. Il est donc réduit. Seule la partie Est le long de la rue Marcel Paul est conservée.

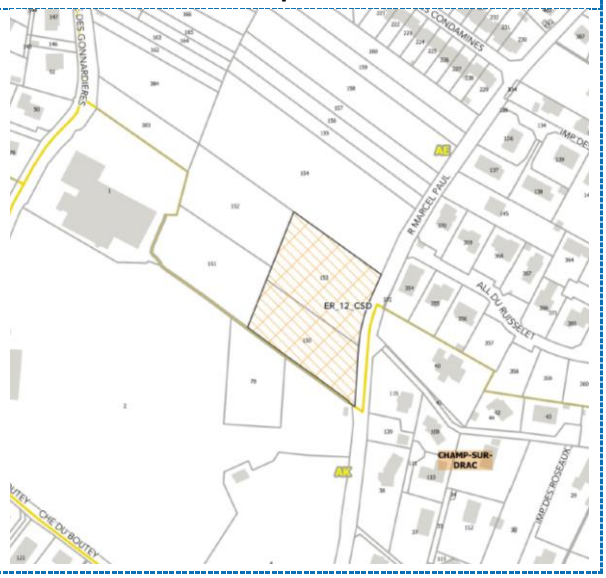
Sur la partie Ouest, la commune de Champ-sur-Drac porte un projet de réalisation d'une école. Ce nouvel équipement scolaire sera ainsi situé à proximité du principal pôle d'équipements publics communaux en plein cœur de la commune. Il viendrait remplacer l'école du Pavillon située dans le périmètre de risques technologiques liés à la plateforme chimique de Jarrie dont l'extension était impossible sur place du fait de la règlementation des risques.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planche P46)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés** (Planche P46) :

Avant	Après
	

La liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Tome 6_1 du règlement écrit) est modifiée en conséquence :

ER_12_CSD	Emplacement réservé : Extension du terrain de sport et activités de loisirs du Pré du Seigneur, ~~1.36ha~~ 6 091m², Commune, Rue Marcel Paul

➔ Remplacement de l'emplacement réservé ER_1_CSD par une nouvelle servitude de localisation SL_3_CSD pour la réalisation d'un cheminement piéton entre l'avenue du Pavillon et l'impasse des Jonquilles (CSD-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_1_CSD et à le remplacer par une nouvelle servitude de localisation SL_3_CSD. L'objet de cette nouvelle servitude de localisation est le même que l'emplacement réservé, à savoir la réalisation d'un cheminement piéton de 3m de large entre l'avenue du Pavillon et l'impasse des Jonquilles. Le bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

Justifications :

L'emplacement réservé ER_1_CSD est déjà propriété de la commune de Champ-sur-Drac sur la majeure partie de son tracé (partie nord). Il n'est donc plus nécessaire sur cette partie et peut être supprimé.

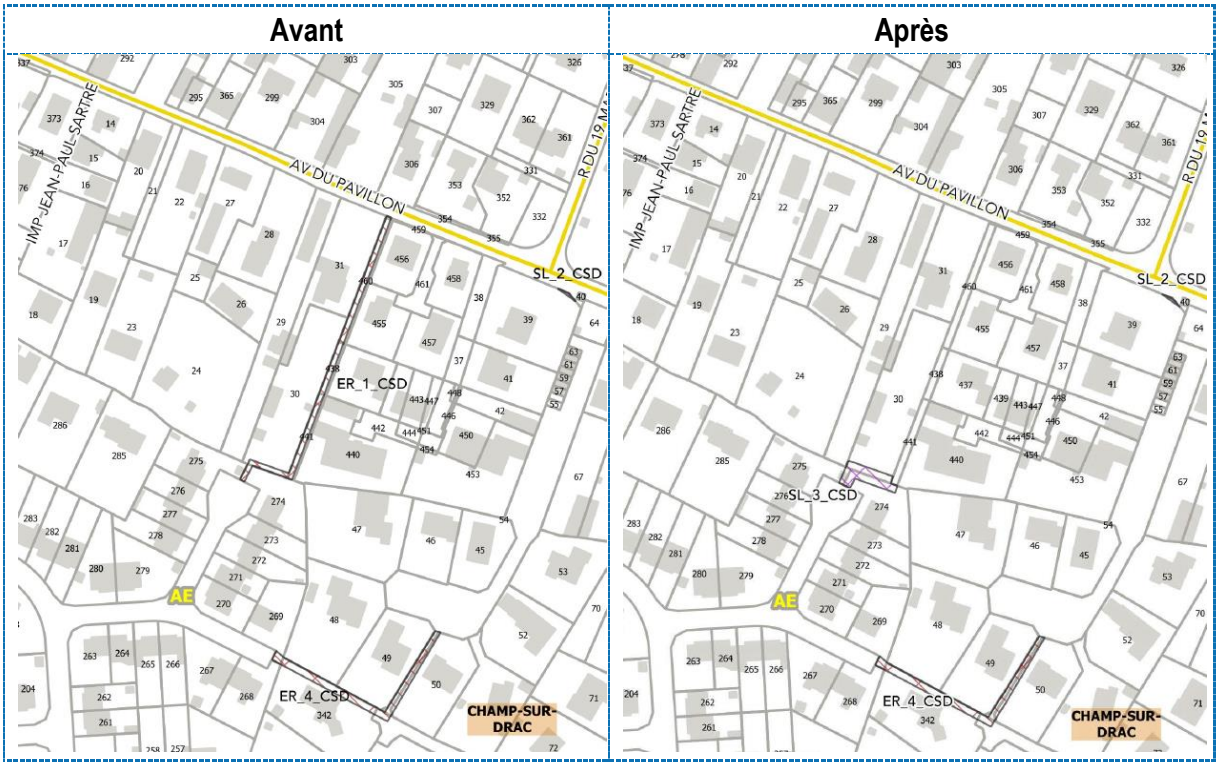
Sur la partie sud, le projet de cheminement piéton traverse un ruisseau. Il apparaît donc nécessaire d'élargir l'emprise du foncier réservé pour tenir compte de l'emprise du ruisseau et permettre la bonne réalisation du cheminement piéton au niveau de la traversée. C'est pourquoi l'emplacement réservé à cet endroit est remplacé par une servitude de localisation sur une emprise plus large.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planche P45)
- **Livret Communal de Champ-sur-Drac** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité / Structurer les équipements de la plaine urbanisée ».

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés** (Planche P45) :



La liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Tome 6_1 du règlement écrit) est modifiée en conséquence :

~~ER_1_CSD~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large , Métropole, Impasse des Joncquilles~~
SL_3_CSD	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large, Grenoble-Alpes Métropole, Impasse des Jonquilles

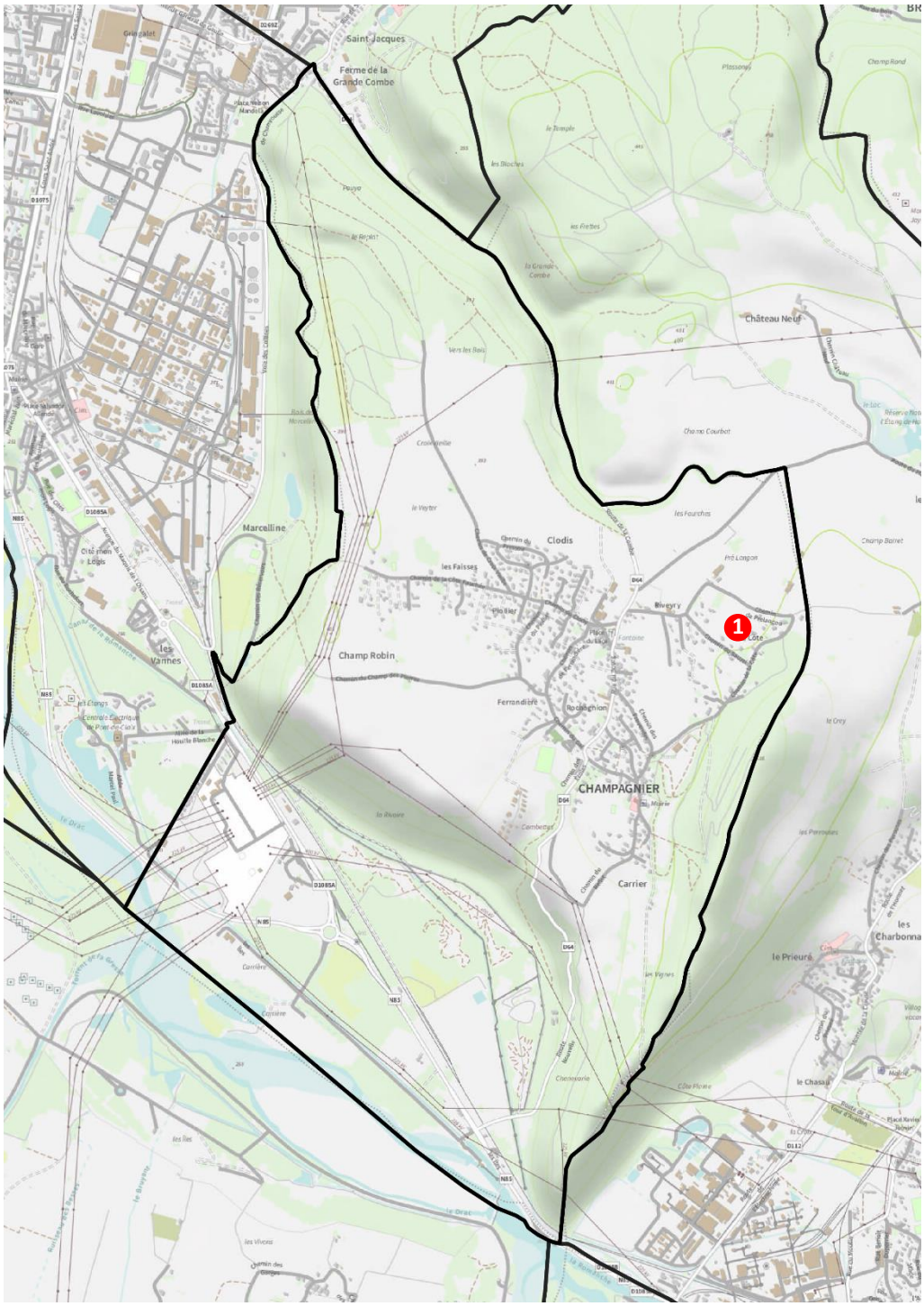
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Champ-sur-Drac est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Champ-sur-Drac, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

4_Champagnier

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Champagnier



4_1_Évolutions liées au secteur de projet de La Côte

➔ Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle La Côte (OAP121) dans le secteur du chemin du Sauzel (CHG-1)

Présentation de la modification :

Le secteur « La Côte », couvrant une superficie d'environ 4.1 ha constituée des parcelles B851, B1609, B1612, B1608, B1613, B1610, B1614, B1611, B1615, B1320, B1319, B856, B1326, B673, B1420, B1578, B1577, B863, B920, B861 se situe au niveau de la frange est du bourg de Champagnier, à proximité de la centralité que constitue la place du Laca, et des espaces agricoles et des coteaux boisés qui ceinturent la commune.

Ce site de projet est constitué d'habitations éparses formant un ensemble peu dense, et bien qu'en dehors de l'espace préférentiel de développement, dispose d'un important potentiel constructible.

Ainsi, le présent point de modification consiste en la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP121) La Côte sur les parcelles citées plus haut, afin d'améliorer la qualité des opérations qui viendraient en comblement du gisement.

Justifications :

Le secteur de Sauzel/La Côte, constitué d'un tissu pavillonnaire lâche composé de grandes parcelles, présente un potentiel de densification conséquent. Par ailleurs, de grandes parcelles sont amenées à muter dans un avenir proche ; un phénomène de divisions foncières est observé et s'accélère sur la commune. La municipalité de Champagnier souhaite optimiser la densification du secteur tout en mettant en œuvre une qualité urbaine préservant les qualités paysagères du site. Dans cette perspective, elle envisage l'inscription au PLUi d'une nouvelle OAP sectorielle, sans changement de zonage UD3d.

Le périmètre de la présente OAP est défini par plusieurs éléments de contexte conjugués.

Il s'agit en premier lieu de tenir compte du zonage règlementaire en vigueur. En effet, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation étant définie sur un secteur UD3d actuellement constructible, son périmètre s'appuie sur les limites de cette zone, en excluant de fait les parcelles classées en zone UD4 au sud et celles classées en zone agricole (A) au nord.

D'autre part, le choix a été fait d'exclure les parcelles UD3d présentant un fort gisement foncier, mais sur lesquelles des projets d'aménagement sont déjà enclenchés. Ainsi, au nord du périmètre à proximité du chemin du Prélangou, certaines parcelles ont été exclues du périmètre de l'OAP car faisant déjà l'objet de permis d'aménager.

En limite est, le périmètre de l'OAP s'appuie sur la limite de la zone naturelle (N) ; à l'ouest, sur l'OAP5 de Sauzel existante.

Le périmètre ainsi défini représente une superficie de 4.1 ha sur les parcelles B851, B1609, B1612, B1608, B1613, B1610, B1614, B1611, B1615, B1320, B1319, B856, B1326, B673, B1420, B1578, B1577, B863, B920, B861, entièrement classé en zone UD3d et présentant un gisement foncier important, à valoriser.

Ce secteur de projet répond à plusieurs enjeux : l'implantation et la morphologie des nouvelles constructions doivent ainsi permettre la densification modérée et qualitative de la commune, tout en préservant la limite stratégique à l'urbanisation à travers le traitement de la lisière urbaine de Champagnier. En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de répondre aux objectifs de diversification de l'offre, en mixant les formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire).

La présente OAP s'intègre dans l'OAP thématique Paysage et Biodiversité. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations de cette OAP.

Les objectifs de cette nouvelle Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- la qualité urbaine dans les futures divisions foncières en travaillant l'insertion urbaine des nouvelles constructions, la cohérence d'ensemble des gabarits, la gestion des vues et vis-à-vis et la mutualisation des dispositifs de séparation,
- l'optimisation foncière en portant une attention particulière sur les voies de desserte et la mutualisation des accès et stationnement, et en limitant leur imperméabilisation ;
- la mise en œuvre de principes bioclimatiques dans l'implantation des nouvelles constructions et le traitement des aménagements et du végétal.

Le périmètre de la nouvelle OAP sectorielle est situé dans une zone UD3d, déjà constructible. La modification apportée ne modifie pas les droits à bâtir et n'entraine pas d'impact notable sur l'environnement supplémentaire. Son objectif est d'apporter de la qualité dans les divisions foncières en proposant des modalités d'implantation et de gestion du bâti, ainsi que des éléments de préservation du patrimoine végétal existant.

Toutefois, dans le cadre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé une meilleure prise en compte dans l'OAP :

- de la mise en place de dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation ;
- de la préservation des haies sur les franges en proximité d'habitations et du chemin de la Côte tout en maintenant des perméabilités.

Ces éléments ont conduit à une évolution du projet d'OAP pour en tenir compte (modification des orientations écrites et du schéma de l'OAP).

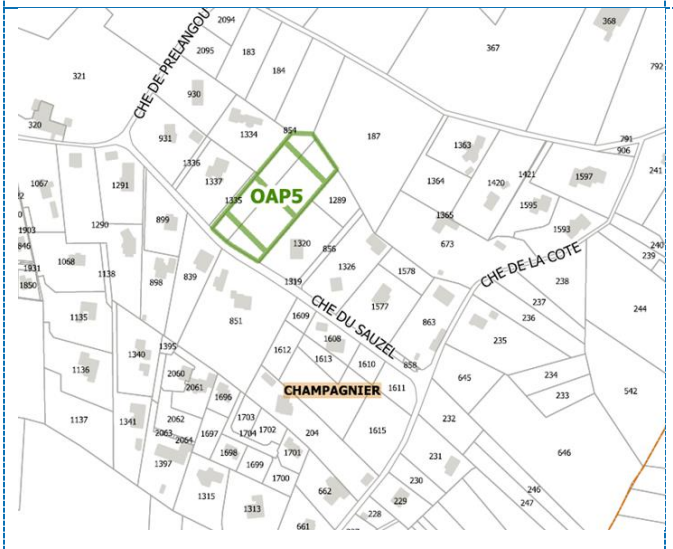
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

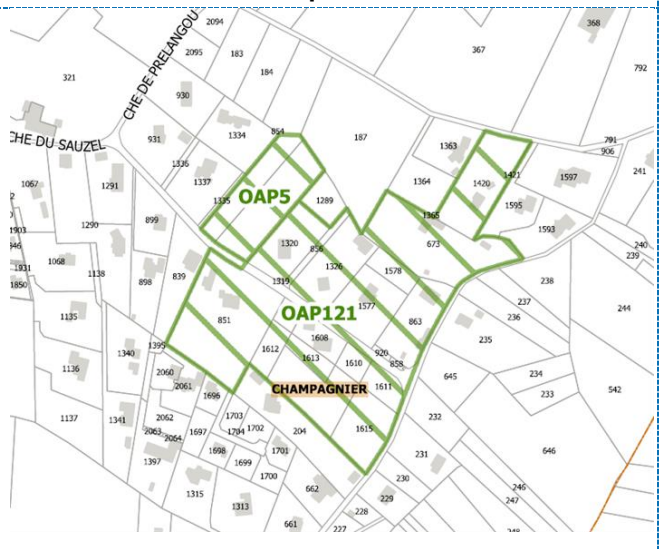
- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche I20) – Ajout du périmètre de l'OAP121 ;
- **OAP sectorielles - Volume 1 (communes de « Bresson à Grenoble »)** – Création de l'OAP121 La Côte dans le chapitre consacré à la commune de Champagnier ;
- **Livret Communal de Champagnier** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Maitriser l'urbanisation sur les secteurs pavillonnaires de Champagnier » ;
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité – Protéger et mettre en valeur le capital naturel de la commune de Champagnier » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet ;
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP121 et le règlement sur le secteur de La Côte » - Création de ce chapitre.

Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (Planche I20) :

Avant



Après

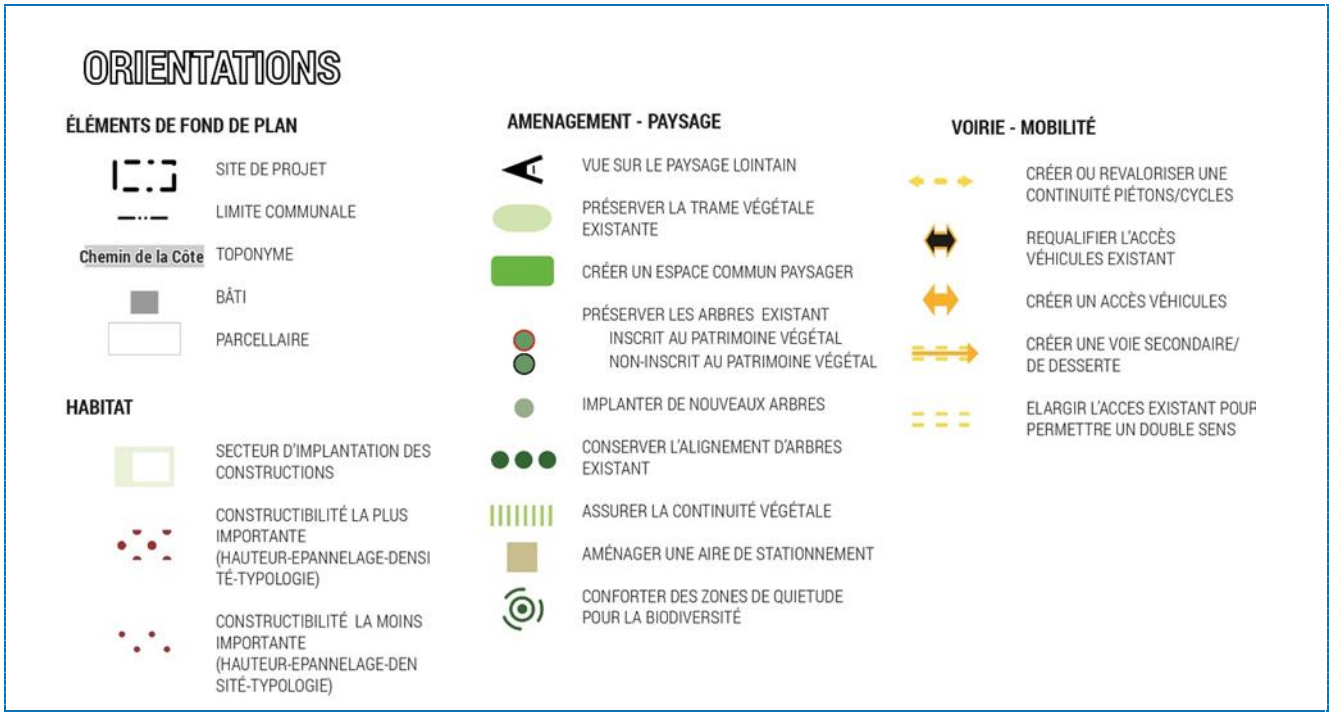


Inscription de l'OAP121 La Côte

Extrait du livret des **OAP sectorielles – Volume 1 : communes de Bresson à Grenoble** – Création de l'OAP121 La Côte :

Schéma d'aménagement
Avant
OAP inexistante
Après





Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites
Avant
OAP inexistante
Après

AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Assurer une insertion urbaine, architecturale et paysagère adaptée vis-à-vis des espaces urbanisés existants situés à proximité et vis-à-vis de leur environnement bâti et non bâti : celle-ci devra permettre d'assurer une cohérence d'ensemble dans l'ordonnancement des volumes et des gabarits ;
- Maintenir au maximum les arbres présents sur le site de projet, participant aux qualités paysagères du site, et favorisant l'intégration des constructions dans leur environnement ;
- Préserver / conforter les haies sur les franges en proximité d'habitations et du chemin de la Côte, tout en maintenant des perméabilités ;
- Limiter les vis-à-vis : implanter les nouvelles constructions en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle construction. Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues ;
- Éviter de créer des ouvertures principales face à face ou construire en semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif ;
- Adapter l'implantation de la construction, par exemple en l'adossant à un bâti existant en mitoyenneté. Regrouper le bâti afin de dégager un maximum d'espace réellement utilisable et constituer des espaces extérieurs structurants, mitoyens, communs voire partagés ;
- Privilégier des jardins d'un seul tenant : éviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin ;
- Utiliser la végétation pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (champs, bois...) ; aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses ;
- Mutualiser les dispositifs de séparation : éviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise ; privilégier l'aménagement d'une seule ligne de haie (haie mitoyenne) ... ; ...ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne. En lien avec l'OAP thématique Paysage et Biodiversité privilégier une haie composée d'une variété d'espèces locales et non envahissantes ;
- Proposer des dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation

TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- Porter une attention particulière sur le dimensionnement et l'organisation des voies de desserte, afin de rechercher des solutions de stationnement et des voies d'accès mutualisées entre constructions. Éviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès : dans la mesure du possible, privilégier la division latérale. Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de foncier ;
- Mutualiser les accès entre voisins : rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus. Cette mutualisation est également à rechercher avec les accès existants quand il y a un découpage parcellaire ;
- Minimiser les surfaces dédiées aux accès et implanter le stationnement au plus près des voies de desserte, en le végétalisant pour qu'il s'intègre au paysage ;
- Veiller à ce que l'implantation des constructions puisse permettre la création de circulations piétonnes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et valoriser les espaces dédiés aux accès : utiliser des matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du quartier. Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés etc.).

BIOCLIMATISME

- Fragmenter les façades et éviter les grands linéaires bâtis sans rupture (plus de 20 mètres), afin de permettre une ventilation naturelle entre les constructions. Ces coupures entre les constructions seront végétalisées afin de réguler la surchauffe estivale de journée ;
- Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines : adapter la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- Limiter les déperditions énergétiques : favoriser la compacité par la forme du bâti, en limitant la surface des façades par exemple et/ou par l'implantation, en s'adossant à un bâti existant par exemple. Adapter les ouvertures en fonction de l'orientation (ex : grandes baies au sud et plus petites au nord).

4_2_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Champagnier est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détail sur les corrections apportées sur la commune de Champagnier, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

5_Claix

5_1_Évolutions liées aux risques

➔ Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaires issus des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Claix est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corrections du zonage règlementaire risques, issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

5_2_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

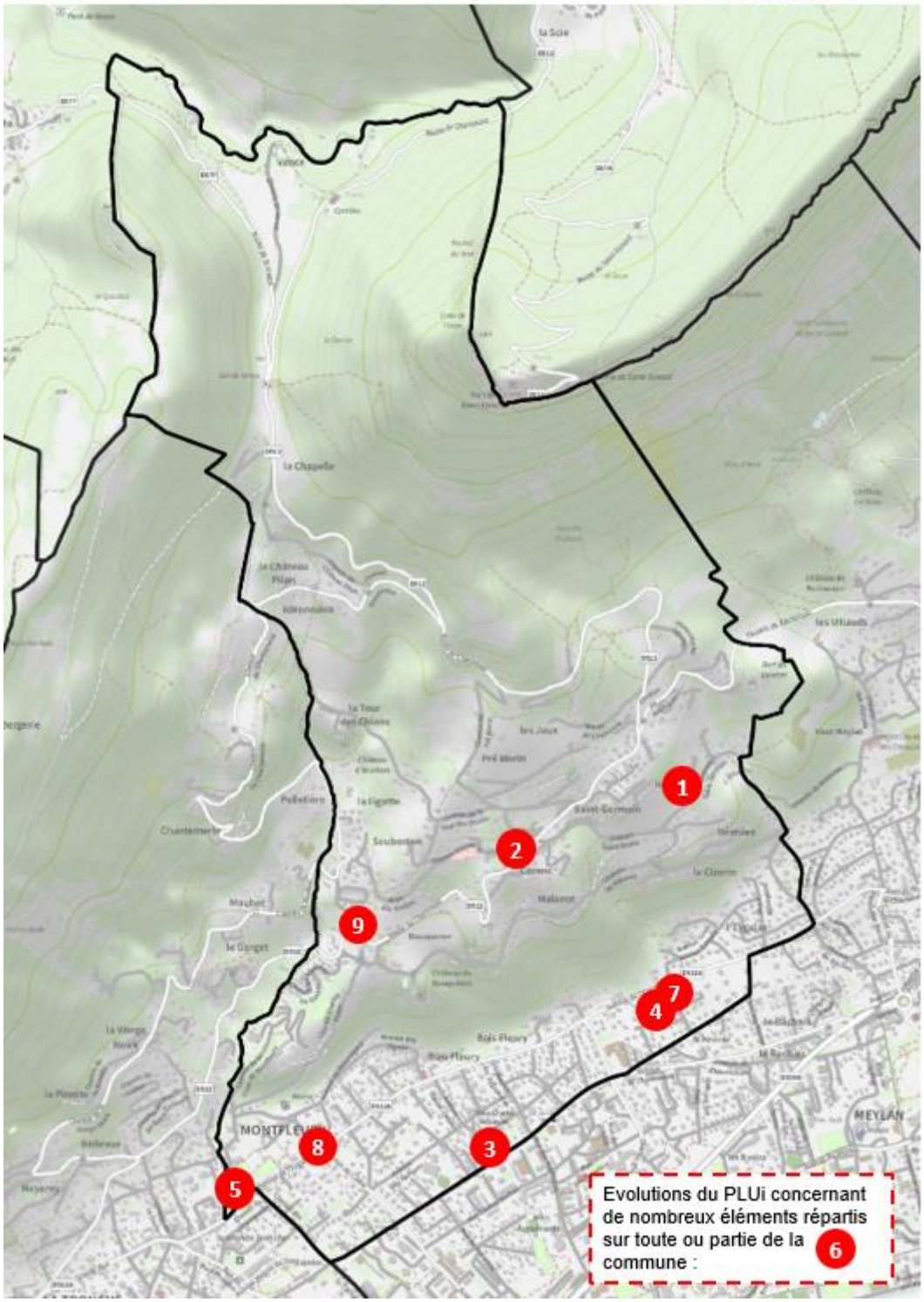
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Claix est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Claix, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

6_Corenc

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Corenc



6_1_Evolutions du zonage

➔ Reclassement d'une zone UD4 située chemin de Saint-Germain en zone Naturelle (COR-1)

Présentation de la modification :

La partie de la parcelle classée en zone UD4, non bâtie située chemin de Saint-Germain et cadastrée AD509, est reclassée en zone naturelle.

Justifications :

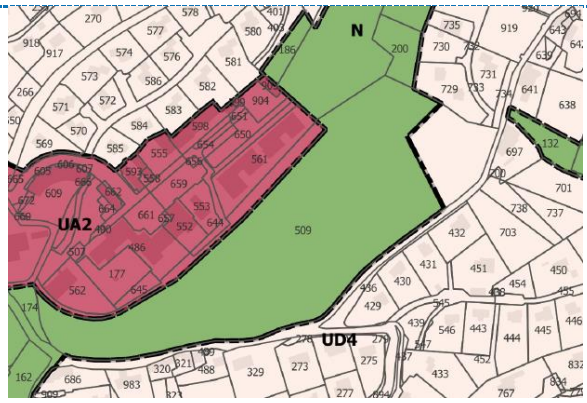
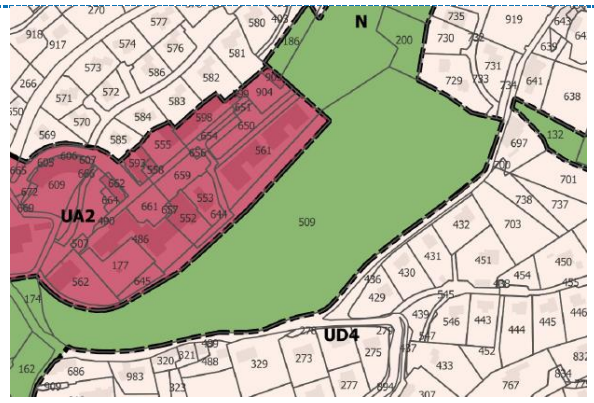
Ce reclassement fait suite à une décision du Tribunal Administratif en date du 6 décembre 2023 indiquant que : « la délibération du 20 décembre 2019 est annulée uniquement en tant qu'elle classe en partie la parcelle AD n° 509 située à Corenc en zone UD4 ».

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche F3)

Extraits du **plan A de zonage** (Planche F3) :

Avant	Après
	

6_2_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Modification des programmes définis dans les quatre emplacements réservés de mixité sociale existants ERS_5_COR, ERS_7_COR, ERS_10_COR et ERS_11_COR (COR-2 ; COR-3 ; COR-4 ; COR-5)

Présentation de la modification :

Les programmes minimums exigés sur 4 emplacements réservés de mixité sociale (ERS) existants sont modifiés, il s'agit des ERS suivants :

- ERS_5_COR, situé sur la parcelle AC66 route de Chartreuse
- ERS_7_COR, situé sur la parcelle AE131 avenue de l'Eygala
- ERS_10_COR, situé sur la parcelle AH383 avenue du Grésivaudan
- ERS_11_COR, situé sur les parcelles AK15 et AK16 en limite de La Tronche

Le programme de l'ERS_5_COR est modifié comme suit : programme d'au moins 14 logements en 50% dédiés au logement social comptabilisé SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI, et avec un taux maximum de 10% de PLS et/ou BRS.

Le programme de l'ERS_7_COR est abaissé à un minimum de 24 logements au lieu de 38 logements. Les modalités de répartition des logements et de leurs types de financements sont inchangés.

Le programme de l'ERS_10_COR est abaissé à un minimum de 15 logements au lieu de 20 logements. Les modalités de répartition des logements et de leurs types de financements sont inchangés.

Le programme de l'ERS_11_COR est abaissé à un minimum de 20 logements au lieu de 30 logements. Les modalités de répartition des logements et de leurs types de financements sont inchangés.

Justifications :

Le programme de l'ERS_5_COR situé route de Chartreuse est modifié afin d'imposer à cette opération qui n'est finalement pas sortie, les mêmes modalités de répartition des logements et de leurs types de financements que les autres ERS de la commune, à savoir 50% de logements sociaux comptabilisés SRU dont 40% au minimum en PLUS-PLAI (dont au moins 40% PLAI) et 10% au maximum de PLS et/ou accession sociale via le BRS. Le programme pourrait comporter ainsi au moins 7 logements sociaux SRU dont 6 locatifs sociaux (PLUS-PLAI) et 1 Bail Réel Solidaire (BRS).

L'ajustement des programmes minimums des trois ERS : ERS_7_COR, ERS_10_COR et ERS_11_COR fait suite à des études complémentaires qui tiennent compte notamment de la règle minimale de pleine terre de 60%.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Corenc** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire » ; « Atteindre les objectifs de mixité sociale à l'échelle de la commune »
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de la **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit)

Avant

Etiquette	Descriptif
ERS_5_COR	Programme comportant au moins 6 logements et 420 m² de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) : comportant au moins 40% PLAi et pouvant comporter 10% au maximum de PLS, 2030m²
ERS_7_COR	Programme comportant au moins 38 logements et 2660m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) : comportant au moins 40% PLAi et pouvant comporter 10% au maximum de PLS, 5279m²
ERS_10_COR	Programme comportant au moins 20 logements et 1400m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) : comportant au moins 40% PLAi et pouvant comporter 10% au maximum de PLS, 1928m²
ERS_11_COR	Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, dont 50% minimum dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) : comportant au moins 40% PLAi et pouvant comporter 10% au maximum de PLS, 4350m²

Après

Etiquette	Descriptif
ERS_5_COR	Programme d'au moins 14 logements et 980m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux comptabilisés SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS) dont au moins 40% de PLAI, avec un taux maximum de 10% de PLS et/ou BRS, 2030m²
ERS_7_COR	Programme d'au moins 24 logements et 1680m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux comptabilisés SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS) dont au moins 40% de PLAI, avec un taux maximum de 10% de PLS et/ou BRS, 5279m²
ERS_10_COR	Programme d'au moins 15 logements et 1050m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux comptabilisés SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS) dont au moins 40% de PLAI, avec un taux maximum de 10% de PLS et/ou BRS, 1928m²

ERS_11_COR	Programme d'au moins 20 logements et 1400m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux comptabilisés SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS) dont au moins 40% de PLAI, avec un taux maximum de 10% de PLS et/ou BRS, 4350m²

6_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout d'un inventaire végétal sur le plan F2 du patrimoine, bâti, paysager et écologique (COR-6)

Présentation de la modification :

La commune de Corenc a réalisé un inventaire complémentaire de patrimoine végétal sur la commune et identifie au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique du PLUi 10 arbres isolés dont un en espaces boisés classés (EBC) et deux boisements et bosquets de niveau 1 sur les secteurs suivants : avenue de l'Eygala en face du chemin de la Revirée, avenue des Ayguinards, avenue du Grésivaudan, allée de la Piscine, à l'angle des avenues de l'Eygala et Condamine, avenue de l'Eygala à proximité du chemin des Oiseaux.

Justifications :

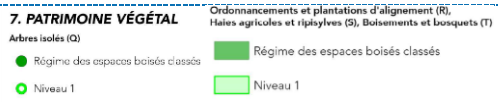
L'inventaire des arbres de la commune de Corenc s'inscrit largement dans les orientations du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ». L'intégration de ces arbres au plan F2 permet d'assurer leur préservation et participe à inclure la nature dans la ville et au renforcement de la biodiversité.

Conséquences sur le PLUi :

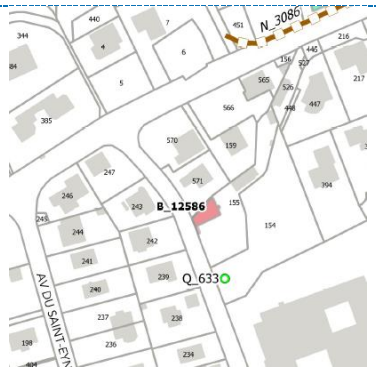
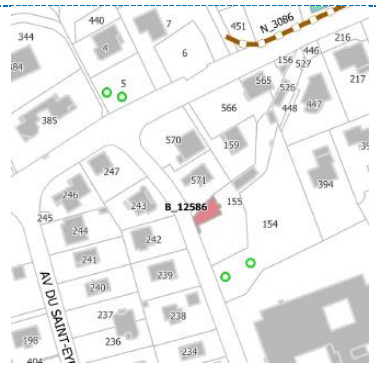
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

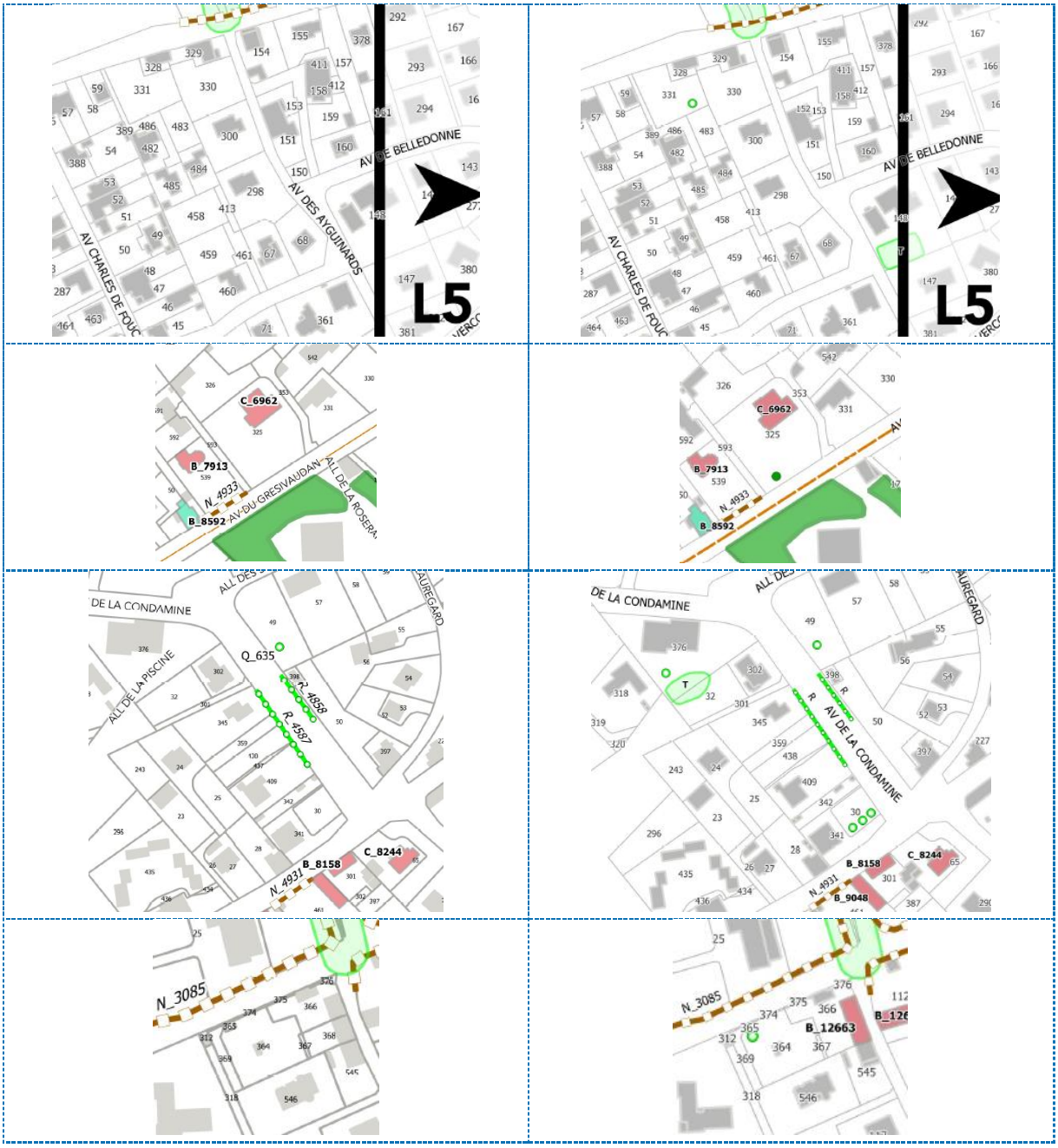
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planches K5 L5)

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planches K5, L5) :



Nota : conformément au point de modification référencé « GAM-61 » dans le volet N°2 de la notice explicative, la numérotation des éléments du patrimoine végétal inscrits au plan F2 sont supprimés

Avant	Après
	



➔ **Identification de deux bâtis chemin des Oiseaux sur le plan F2 du patrimoine, bâti, paysager et écologique** (COR-7)

Présentation de la modification :

Un ensemble de deux bâtis situés de part et d'autre du chemin des Oiseaux sur les parcelles cadastrées AE366, AE368 et AE112 est repéré en tant que patrimoine bâti domestique de niveau 2 au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Justifications :

Repérer le patrimoine bâti sur la commune de Corenc s'inscrit largement dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ».

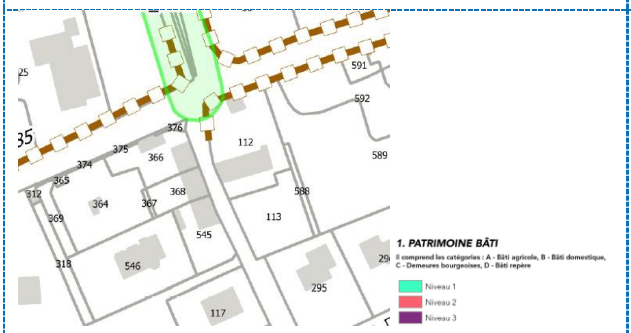
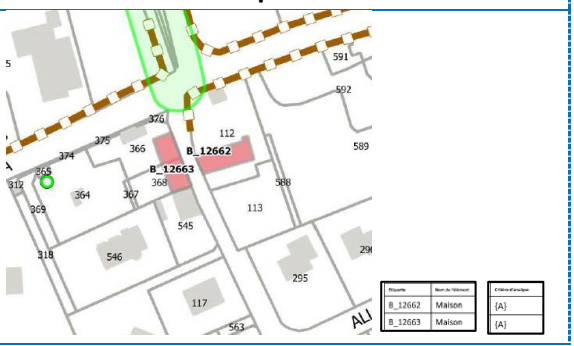
Cet ensemble bâti marque à la fois l'angle du chemin des Oiseaux et de l'avenue de l'Eygala et le chemin des Oiseaux lui-même. Il s'agit d'une longère dont le volume accompagne la rue, en résonance avec l'habitation qui se situe juste en face implantée à l'alignement du chemin des Oiseaux.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K5)

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K5) :

Avant	Après
	

6_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_19_COR situé chemin de Pelletière (COR-9)

Présentation de la modification :

L'ER_19_COR situé sur la parcelle cadastrée AC15, destiné à l'élargissement de la voie pour la sécurisation du carrefour entre le chemin de Pelletière et la route de Chartreuse est supprimé.

Justifications :

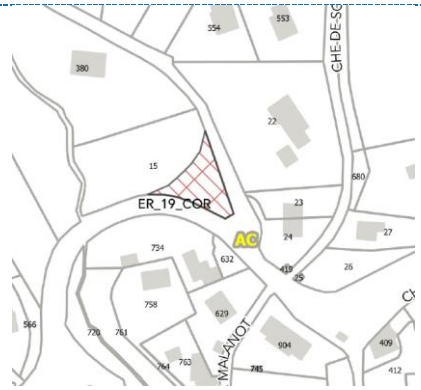
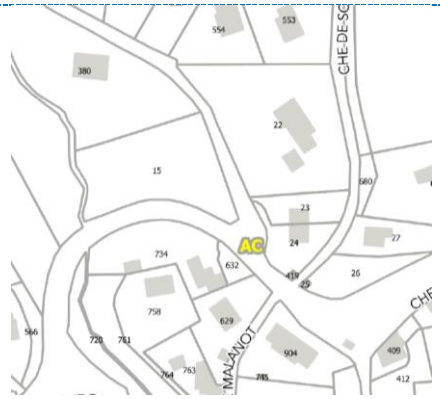
L'emprise foncière de l'ER a été acquise par la Métropole, votée par délibération du Conseil Métropolitain le 22 octobre 2021, dans l'optique du réaménagement du carrefour chemin de Pelletière - route de Chartreuse.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche R20)
- **Livret Communal de Corenc** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards » ; « Conforter le village et limiter fortement et à long terme l'urbanisation sur les hauts de Corenc »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planche R20) :

Avant	Après
 05-01 Emplacement réservé aux voies publiques **Etiquette** : ER_19_COR **Descriptif** : Emplacement réservé : Elargissement de voie pour la sécurisation du carrefour, 510m², Métropole, entre le Chemin de Pelletière et la Route de Chartreuse	

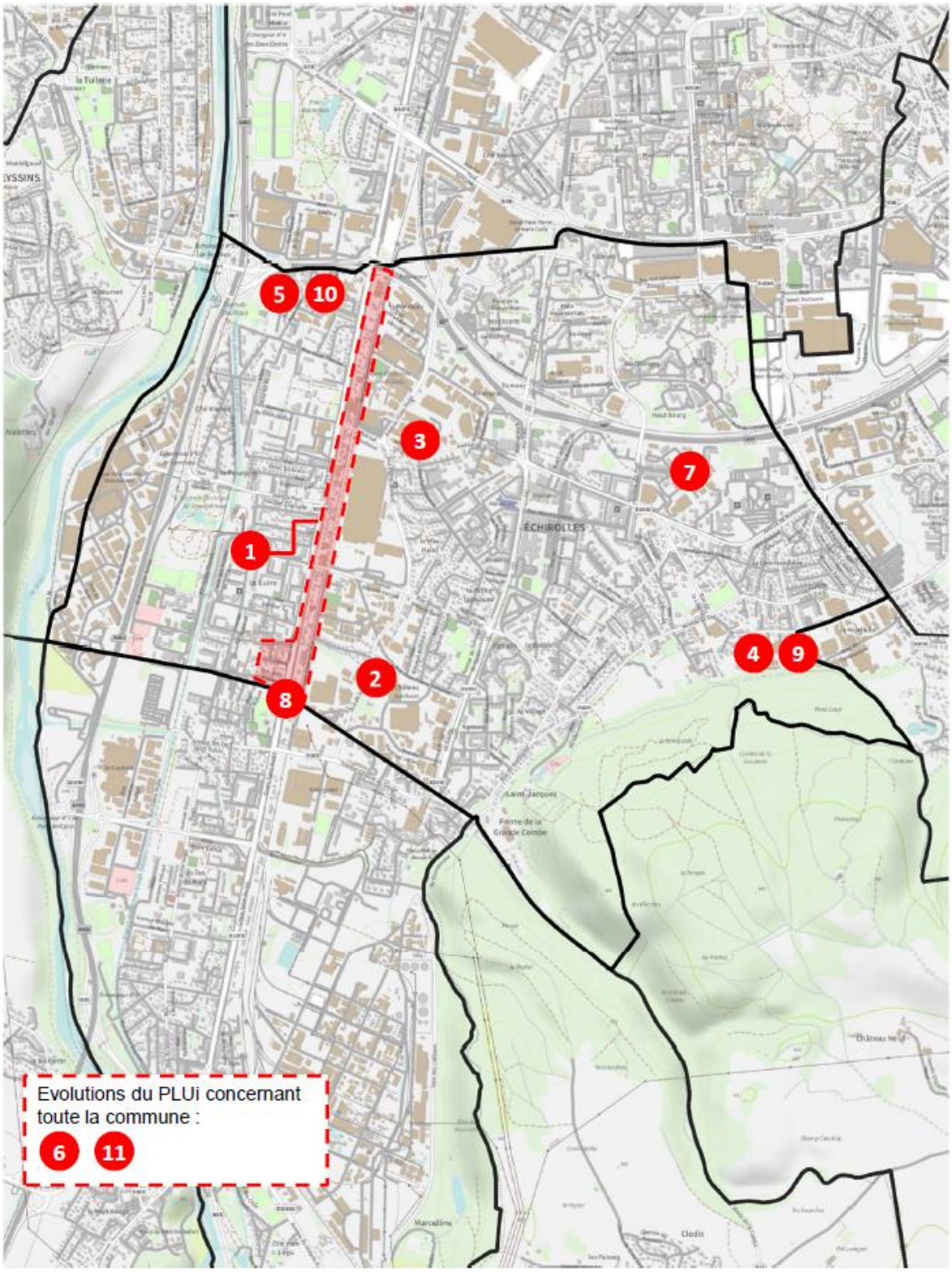
➔ Corrections matérielles dans la liste des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Corenc est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détail sur les corrections apportées sur la commune de Corenc, il convient de se référer au Chapitre 2 _ Emplacements réservés.

7_Échirolles

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune d'Echirolles



7_1_Évolutions liées au secteur de projet cours Jean Jaurès

➔ Création de la zone UCRU12 et son indice ô et ajustements réglementaires pour accompagner la mutation urbaine du Cours Jean Jaurès (ECH-1)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur la création de la zone UCRU12 et son indice ô, ainsi que différents éléments réglementaires apposés sur le linéaire du cours Jean Jaurès à Echirolles.

La Ville d'Echirolles fait le constat, sur le Cours Jean Jaurès, d'une forte pression immobilière, avec des projets souvent peu qualitatifs. Il en ressort un souhait de mieux accompagner l'urbanisation, face notamment à l'enjeu de lutte contre les îlots de chaleur et à la nécessité d'avoir une vision pour le devenir de cet axe en renforçant la prise en compte de la qualité d'insertion architecturale et paysagère des futures opérations de mutation du tissu bâti attendues

Suite au travail produit par son urbaniste-conseil sur les formes urbaines et les capacités de densification sur le Cours Jean Jaurès, un secteur réglementaire spécifique de renouvellement urbain est créé, la zone UCRU12 et son indice ô, accompagné par des ajustements réglementaires, relatifs notamment aux hauteurs, aux implantations et aux exigences en matière de végétalisation des parcelles :

- La création d'une zone UCRU12 et son indice ô au plan de zonage A sur la rive Est du cours Jean Jaurès et un îlot côté ouest, ainsi que l'intégration au règlement écrit T2 de cette zone UCRU12, dont les règles se basent sur celles de la zone UC1 ;
- La modification de l'Atlas D1 des formes urbaines – implantations et emprises, avec la suppression de la ligne d'implantation en discontinuité sur la rive Est, au regard des règles d'implantation inscrites dans le règlement écrit de la zone UCRU12, et l'inscription d'un secteur de variation des surfaces végétalisées imposant 50% de pleine terre minimum ;
- La modification de l'Atlas D2 des formes urbaines – hauteurs, avec la suppression des lignes de hauteurs maximales inscrites sur les abords du cous Jean Jaurès, et l'inscription d'une nouvelle ligne de hauteur maximale 26m côté Ouest et d'un secteur de hauteur maximale 29m côté Est.

Justifications :

Le secteur concerné par la modification concerne les abords du Cours Jean Jaurès, essentiellement la bande de terrain située entre le Cours et la voie ferrée, en rive Est donc. Quelques secteurs à l'ouest du Cours sont aussi concernés par la modification.

Ce secteur est déjà urbanisé. On observe **une urbanisation relativement disparate** : maisons, bâtiments d'activité et hangars, immeubles. Il bénéficie de **vues sur le grand paysage** et les massifs, et d'une bonne accessibilité nord – sud mais le Cours et la voie ferrée constituent des coupures dans les liaisons est-ouest.

Depuis sa création, le Cours Jean Jaurès constitue un axe majeur de l'agglomération de par ses dimensions. Le double alignement de platanes lui confère une identité et une qualité singulière. Néanmoins les espaces publics du secteur restent peu aménagés et peu qualitatifs. Le Cours et la voie ferrée constituent des nuisances sonores, et le secteur est en plus marqué par la pollution routière avec des dépassements potentiels des seuils réglementaires.

De plus, suite à l'étude menée par la Ville d'Echirolles, le secteur apparaît comme particulièrement marqué par le phénomène **d'îlot de chaleur urbain** (ICU) du fait d'une forte imperméabilisation, de la présence de grands bâtiments et du manque global de végétation haute et basse.

Les terrains situés entre le Cours et la voie ferrée présentent des caractéristiques similaires, avec une profondeur d'environ 40m. L'application des règles actuelles du PLUi et du zonage UC1, zonage générique largement utilisé dans le cœur urbain de la Métropole, s'avèrent peu adaptés à cette **implantation particulière et contrainte**. Le règlement actuel, au regard des opérations en cours, conduirait à terme à créer une rue « canyon » avec des immeubles quasi continus, ce qui est à rebours des objectifs du PADD (limiter la pollution, requalifier les axes stratégiques).

Les modifications apportées vont permettre de faire évoluer plus qualitativement les futures opérations de renouvellement urbain du secteur, et améliorer ainsi l'ambiance et le cadre de vie du Cours Jean Jaurès en permettant :

- D'avoir une réelle discontinuité entre les opérations et sur le Cours, **conformément aux objectifs de lutte contre la pollution routière et contre les îlots de chaleur : l'interdiction de s'implanter en limite séparative sauf en cas d'adossement à un pignon aveugle et l'encadrement de la longueur des bâtiments à 40m par unité garantira la création de failles paysagères.**

- De mieux préserver le patrimoine végétal et arboré **grâce à un taux de pleine terre important, à 50% minimum**. La modification s'inscrit dans **la lutte contre le changement climatique** (rôle de stockage du CO2 dans le sol et la végétation) et dans l'adaptation au changement climatique (rôle de modération de la température par la végétation) ;
- De désimperméabiliser le secteur, contribuant ainsi au cycle de l'eau et à la **lutte contre les îlots de chaleur, en imposant des reculs côté Cours et côté voie ferrée qui garantissent un traitement végétal de qualité sur les emprises de projets**. Le secteur est en effet particulièrement frappé par les canicules et l'imperméabilisation. La modification permettra ainsi de **recréer des espaces végétaux, dans la perspective des objectifs ZAN**. Elle s'inscrit dans une démarche innovante, plus acceptable socialement, où la densification permet d'accroître la végétalisation plutôt que de la réduire ;
- D'inciter à des opérations de taille suffisante pour garantir la prise en compte des éléments précédents dans une démarche qualitative. **L'indice ô** apposé sur les secteurs de parcellaire de « petite taille » ou moins susceptibles de muter à court terme (secteurs pavillonnaires en majorité) comporte un règlement en ce sens, en apportant des contraintes d'exigences en matière d'espaces de pleine terre et de hauteur pour les unités foncières de moins de 4000m^2.

La densité produite est conforme aux objectifs du PADD et aux objectifs de densification :

- L'emprise totale de la zone UCRU12 représente 83 500m2 environ (inclus le petit secteur en partie Ouest du Cours JJ).
- **Les secteurs UCRU12** représentent 40% de cette emprise et permettent d'atteindre des densités de 1.6 (CES 0,3 en moyenne et hauteur moyenne R+5).
- **Les secteurs UCRU12ô** représentent 60% de cette emprise et permettent des densités minimales de 0.7 (CES 0,25 en hypothèse basse et hauteur maximale 11m soit R+2, en hypothèse basse).
- **Ainsi, sur l'ensemble de l'emprise concernée, la densité moyenne qu'il est possible d'atteindre est de 1 soit au-delà du seuil du fuseau de d'intensification de 0.7.**

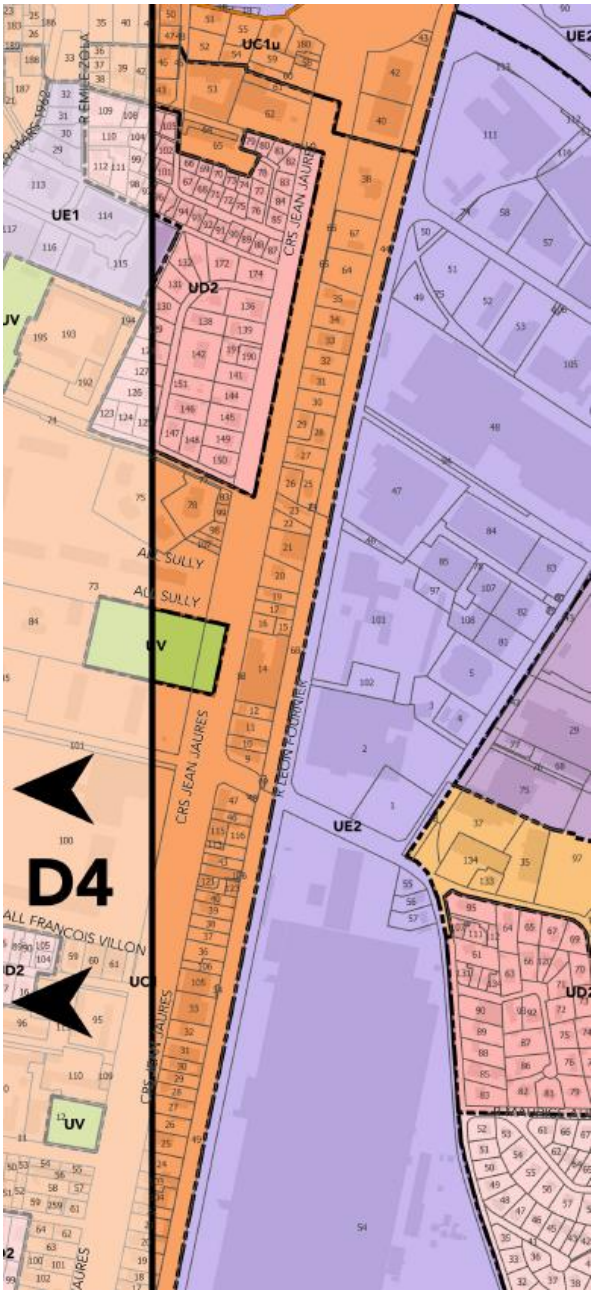
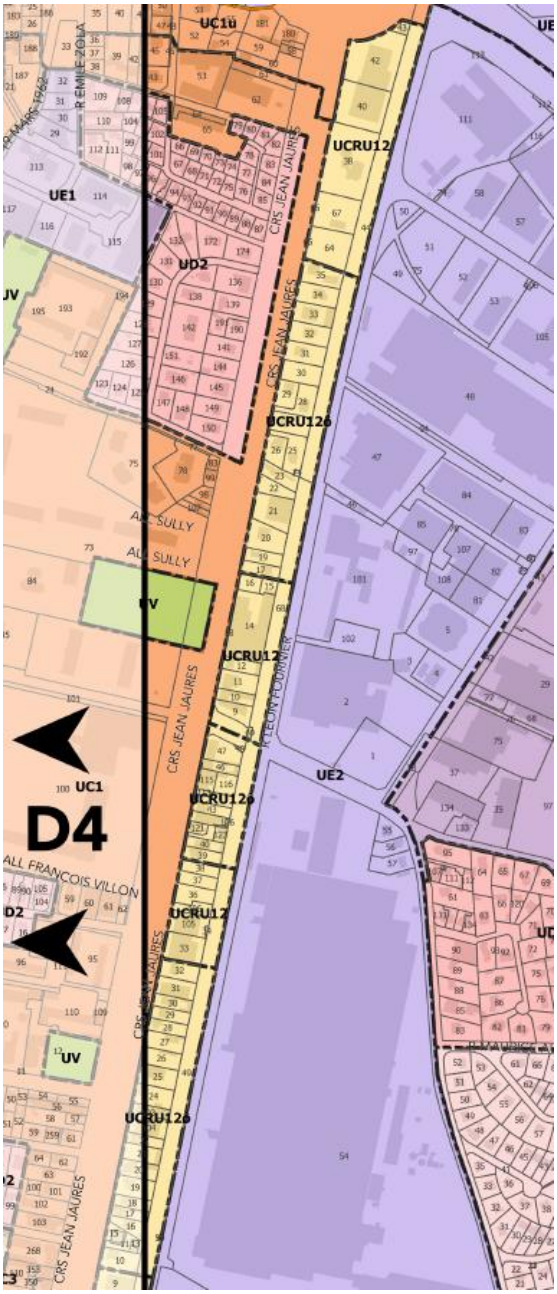
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

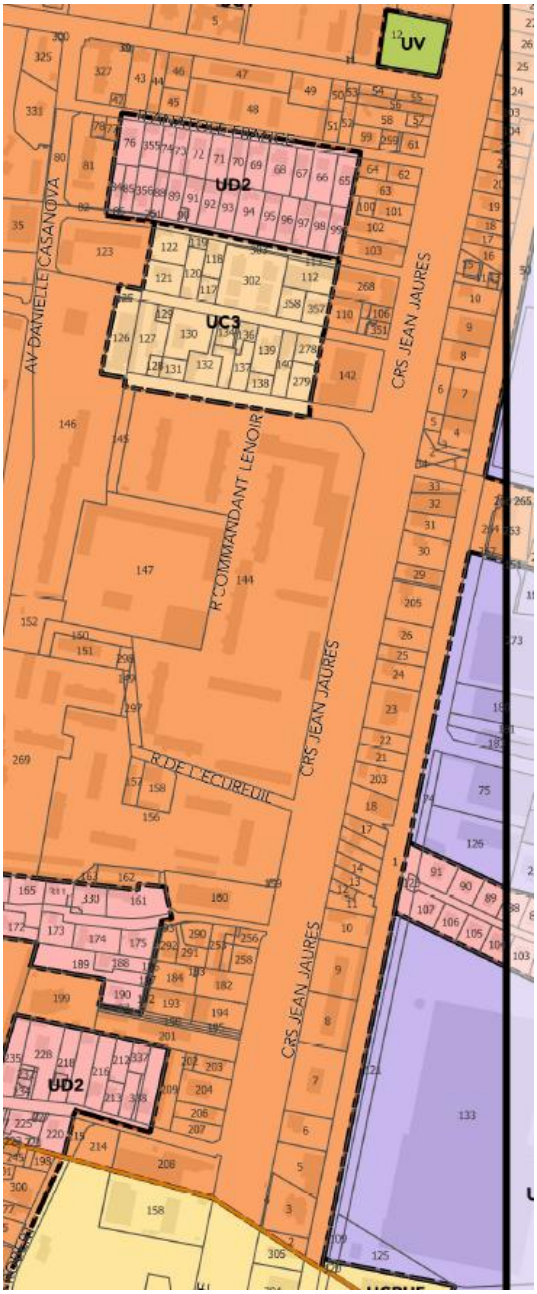
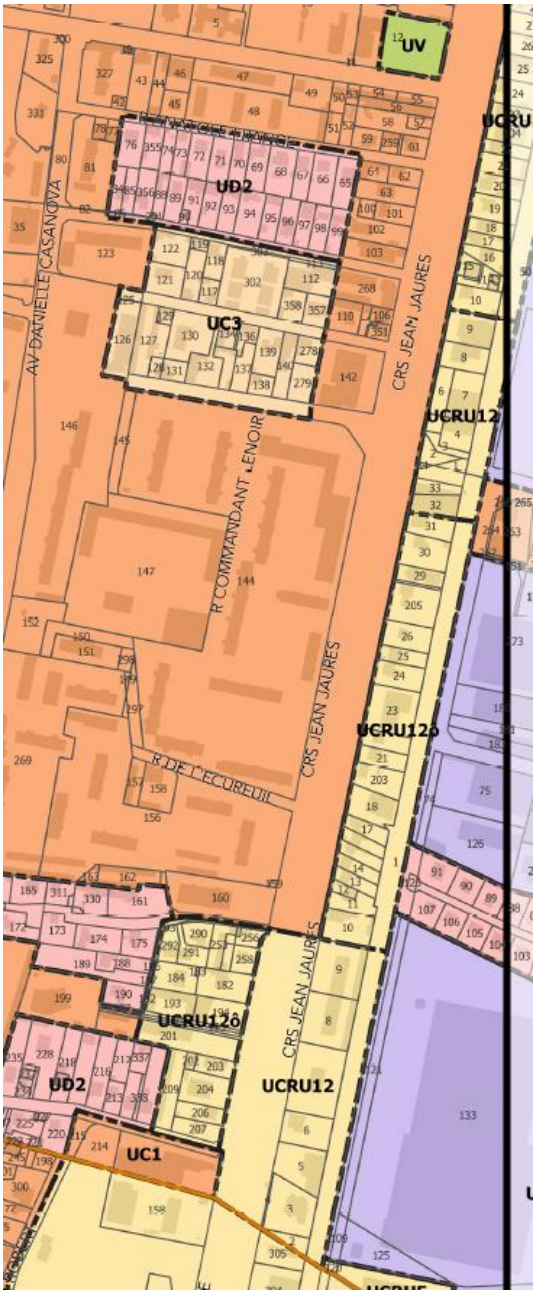
- **Règlement des zones UA, UB, UC, UCRU, UD** (Tome 2 du règlement écrit) : création de la zone UCRU12
- **Plan A de zonage** (planche E4)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches G16 - G17)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planches G16 - G17)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) aux chapitres suivants :
    - Partie 3 – Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP
        - « L'organisation du règlement / B_Le plan de zonage / C_Les indices » ;
        - « Chapitre 1.3_ Zones urbaines mixtes UC : habitat collectif R+3 à R+5 / C_ Raisons de la distinction de la règle entre les zones UCRU et la zone UC1 »

- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
        - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers 'est' et 'ouest' et renforcer les centralités de proximité dans ces quartiers » ;
        - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU).

Extraits du **plan A de zonage** (Planche E4) :

Avant	Après
	
	Secteur nord du cours Jean Jaurès

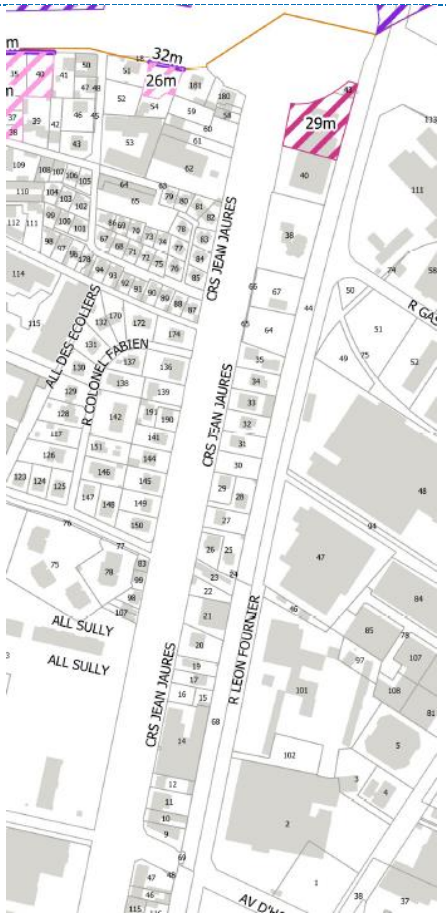
Extraits du **plan A de zonage** (Planche D4) :

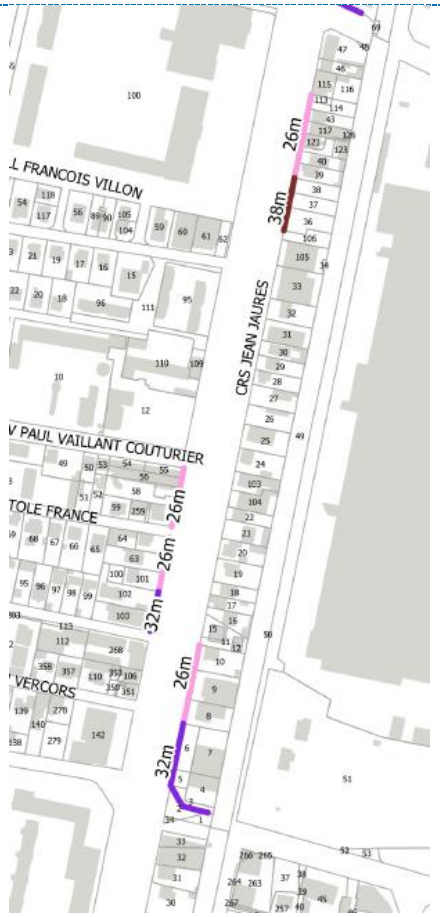
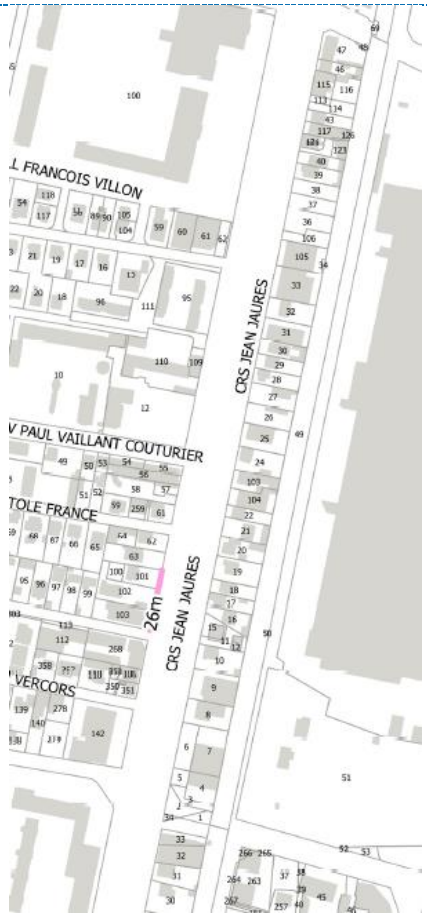
Avant	Après
	
	Secteur sud du cours Jean Jaurès

Extraits de **l'Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planches G16-G17) :

Avant	Après
	

Extraits de **l'Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planches G16-G17) :

Avant	Après
	
Secteur Rocade-Honhoué	

Avant	Après
	
Secteur Honhoué-Ferrier	

Extraits du **Règlement de la zone UCRU12** (Tome 2 du règlement écrit) : Articles 4.1, 4.2, 4.3, 4.6 et 6

4.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

Règle générale :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », ou D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à :

- 10 mètres pour l'alignement ou la limite de fait avec le **cours Jean Jaurès.**

- 6 mètres pour l'alignement ou la limite de fait **avec les autres voies et emprises publiques.**

En tout état de cause :

- la longueur maximale d'un bâtiment au droit du cours Jean Jaurès est **limitée à 40m.**

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en fonction du contexte bâti existant, dans le respect des orientations de l'OAP Paysage et biodiversité ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Règle générale

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **(L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, la construction pourra s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle vienne s'adosser à une construction principale existante sur l'unité foncière voisine, implantée elle-même sur la limite concernée et y présentant une façade aveugle. Dans ce cas, l'implantation sur l'autre limite séparative latérale, qui présenterait les mêmes conditions, est interdite.

Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :
-pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».
-pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
-pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En complément de la règle figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

Les constructions principales devront être implantées les unes par rapport aux autres **à une distance minimale de 12 mètres** mesurée en tout point des constructions.

4.6 Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

1. Hauteur maximale

Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs » :
-Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UCRU12ô :
La hauteur moyenne des constructions autorisées, pondérée au regard de leur emprise au sol, ne devra pas dépasser R+5 et 20m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul.
La hauteur maximale autorisée est de R+6 et 23m, applicable dans une limite de 60% de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité.

-Dans les secteurs UCRU12ô :
Lorsque l'unité foncière support de la demande d'autorisation est **inférieure à 4000m2, la hauteur maximale autorisée est de 11m.**
Lorsque l'unité foncière support de la demande d'autorisation **est supérieure à 4000m2 :**
La hauteur moyenne des constructions autorisées, pondérée au regard de leur emprise au sol, ne devra pas dépasser R+5 et 20m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul.
La hauteur maximale autorisée est de R+6 et 23m, applicable dans une limite de 60% de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4 m.

Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

Règles alternatives
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 5 m supplémentaires.

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques
Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs », la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives
La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.
Lorsque la construction est implantée sur limite séparative dans les conditions définies à l'article 4.2, sa hauteur maximale sur limite ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante sur l'unité foncière voisine à laquelle elle s'adosse.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

6.1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
Le traitement des espaces extérieurs devra être réalisé en compatibilité avec l'OAP Paysage et Biodiversité.

6.2 Surfaces végétalisées ou perméables
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines – implantations et emprises ») :
Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UCRU12ô :
au moins 50% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

En secteur UCRU12ô :
- Lorsque l'unité foncière est **< à 4000 m² : au moins 60%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Lorsque l'unité foncière est **≥ à 4000 m² : au moins 50%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

7_2_Evolutions du zonage

➔ Evolution d'un zonage UE2 vers UD2, rue de la Paix (ECH-2)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'évolution d'une poche d'habitat pavillonnaire située rue de la Paix, d'un zonage « économique » UE2 vers une zonage « mixte » UD2, dans le prolongement du zonage UD2 de la rue Château Gaillard qui la jouxte à l'ouest. Les parcelles concernées sont : AO18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-152-183.

Justifications :

Il s'agit d'une poche de maisons individuelles au sein de la zone économique. Ce secteur a été classé en zone UE2 à l'approbation du PLUi dans l'intention d'une mutation de ces maisons au profit d'installations d'activités.

Cependant, aucune mutation pour la création d'activités sur ces parcelles n'est intervenue depuis l'approbation du PLUi et les habitants, propriétaires et occupants de ces maisons se sont réunis et ont fait part à la Métropole, via la concertation de la modification n°2 du PLUi effectuée ce printemps, de leur demande de modification de zonage en cohérence avec leurs usages.

Cette poche UD2 sera reliée au secteur UD2 de la rue Château Gaillard qui concerne également un secteur résidentiel au sein de la zone dédiée aux activités économiques.

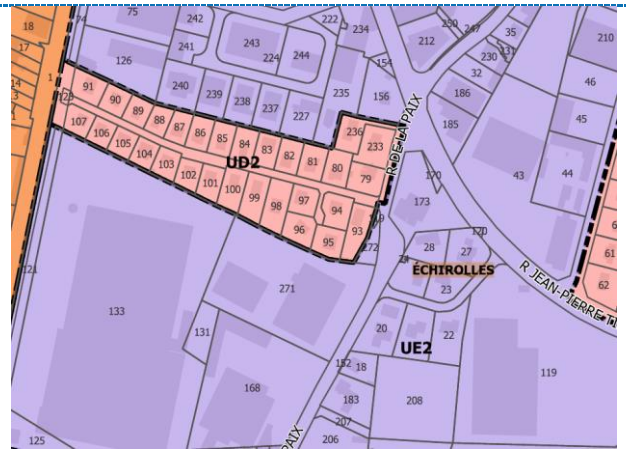
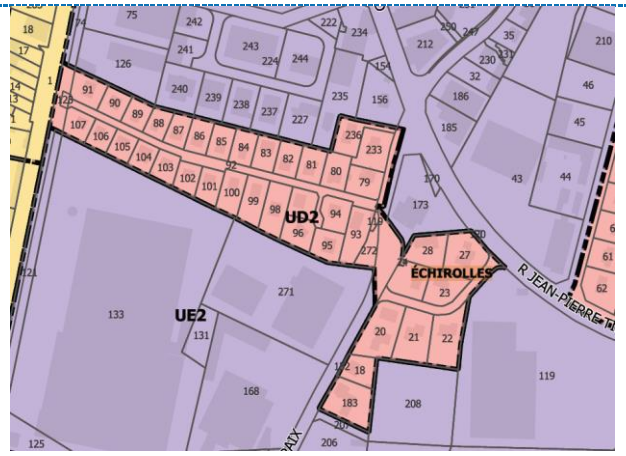
Les autres parcelles dédiées aux activités économiques (zone UE2) sont maintenues dans leur vocation.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche E4)

Extrait du **plan A de zonage** (Planche E4) :

Avant	Après
	

➔ Evolution d'un zonage UC2 vers UE1 et UE1z, avenue de Grugliasco (ECH-3)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'évolution d'un secteur de bâtiments d'activités situé avenue de Grugliasco, d'un zonage « mixte » UC2 vers un zonage « économique » UE1 et UE1z, dans le prolongement de la zone d'activités classée UE1 qui le jouxte au nord.

Les parcelles concernées sont : AK15-34-35-37-38-69-97-103-104-110-133.

En conséquence, les zonages associés relatifs à la vocation urbaine mixte initiale sont modifiés :

- Sur l'Atlas C2 de la mixité sociale, suppression de l'emprise concernée du secteur de mixité sociale SA.10.15.80 ;
- Sur l'Atlas E du périmètre d'intensification urbaine, suppression du périmètre F5 associé.

Justifications :

Il s'agit d'un secteur occupé par des bâtiments d'activités aujourd'hui plutôt commerciales et des parkings, jouxtant une zone d'activités productives. Ce secteur a été classé en zone UC2 à l'approbation du PLUi dans l'intention d'une mutation bâtiments d'activités au profit de programmes immobiliers mixtes résidentiel-activités.

L'objectif d'inciter au renouvellement urbain par le classement UC2 de ce secteur de l'axe n'a pas porté ses fruits puisque l'ensemble des opérations qui ont vu le jour depuis ont consolidé l'implantation d'activités.

Par ailleurs, les évolutions des derniers projets travaillant sur des bâtiments économiques en milieu urbain permettent aujourd'hui de répondre à l'objectif de rendre plus urbaine cette avenue (comme mentionné dans le livret communal pour la traduction réglementaire du PADD) : alignements, transformation des espaces publics, verticalité, ...

Enfin, pour rappel, lors d'une modification précédente, la partie sud de l'avenue (maisons individuelles) avait déjà été reclassée en UD2 (au lieu de UC2).

Ainsi il apparaît justifié de reclasser ce secteur en zone économique pour correspondre aux usages existants et consolidés.

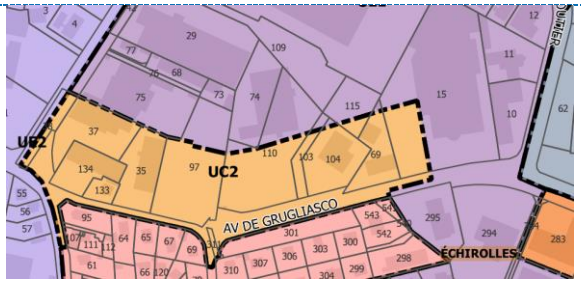
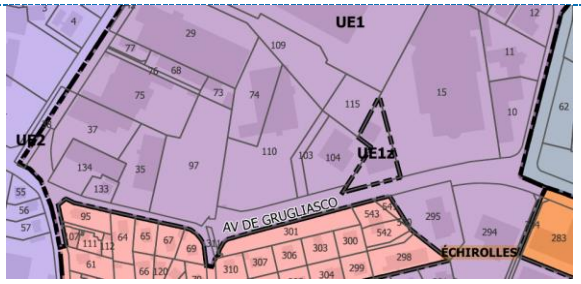
L'indice « z » apposé sur la parcelle AK69 garantit le maintien de l'occupation mixte des Compagnons du Devoir, organisme assimilé à la sous-destination Etablissements de santé, d'enseignement et d'action sociale.

Conséquences sur le PLUi :

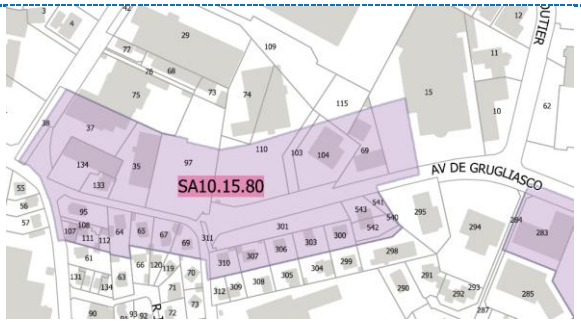
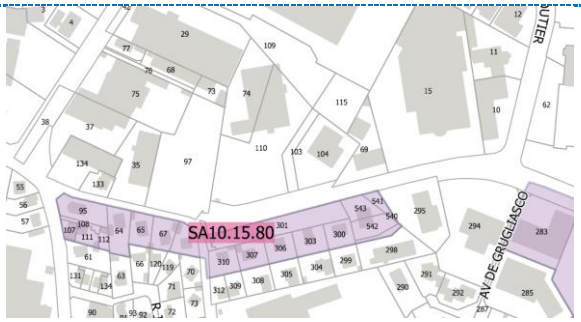
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche E4)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche G16)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche G16)
- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
    - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
        - « Construire une Métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers 'Est' et 'Sud' et renforcer les centralités de proximité dans ces quartiers / Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale / Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine »

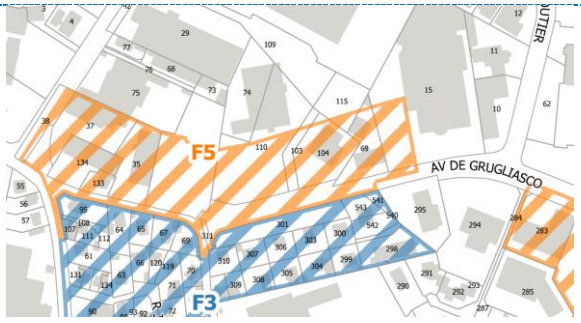
Extrait du **plan A de zonage** (Planche E4) :

Avant	Après
	

Extrait de **l'Atlas C2 de la mixité sociale** (Planche G16) :

Avant	Après
	

Extrait de **l'Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche G16) :

Avant	Après
	

7_3_Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Suppression des exigences en matière de réalisation de surfaces de plancher à vocation économique dans la zone UCRU1, secteur dit « Artélia » (GA-3)

Au sein du périmètre de GrandAlpe,_en lien avec le projet de requalification et réhabilitation du secteur dit « Artelia », ce point vise à modifier l'article 3.1 du règlement écrit de la zone UCRU1 pour supprimer l'obligation de réaliser au moins 20% de surfaces de plancher dédiées aux activités économiques et commerciales. Cette modification se justifie au regard de la faible demande actuelle en immobilier tertiaire et de la destination « logement familial » envisagée sur le site. Il semble préférable de pouvoir concentrer l'offre tertiaire plutôt à proximité immédiate de la gare d'Échirolles.

Pour plus de détails, il convient de se référer au point référencé GA-3 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

7_4_Evolutions liée à la qualité de l'air

➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune d'Echirolles est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

7_5_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Evolution des règles de surfaces végétalisées et de hauteur sur un secteur de la zone UCRU2 de la Frange Verte (ECH-4)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur le renforcement des exigences en matières de surfaces végétalisées et perméables ainsi que la modification des hauteurs maximales sur un secteur du quartier Frange Verte, classé en zone UCRU2.

Ce secteur présente un fort potentiel de mutation à moyen terme, dans l'objectif d'un projet urbain aux qualités environnementales renforcées et cohérent avec l'esprit village du quartier. La modification porte sur les parcelles AR366, AR367, AR368 et AR211 :

- Inscription d'un secteur de variation des surfaces végétalisées exigeant 50% minimum de surfaces de pleine terre, à l'Atlas des formes urbaines – implantations et emprises ;
- Inscription d'un secteur de hauteur maximale 11m à l'Atlas des formes urbaines – hauteurs.

Justifications :

Les modifications apportées vont permettre de faire évoluer qualitativement le renouvellement urbain du secteur tout en s'inscrivant dans les objectifs du PADD de construire une ville durable et en compatibilité avec l'OAP n°15 République Frange-Verte.

Aujourd'hui, une adaptation des règles est nécessaire au regard de la transformation opérée de l'ensemble du quartier (périmètre UCRU2) et des densifications importantes des projets déjà réalisés, pour ainsi :

- Mieux mettre en valeur le patrimoine végétal de la Frange Verte et renforcer la place de la nature en ville en aménageant des espaces verts de pleine terre plus importants,
- Mettre en équilibre la densité produite sur la zone UCRU2, qui reste conforme au PADD et aux objectifs de renouvellement urbain fixé.

Compatibilité avec l'OAPn°15 « République Frange- Verte » :

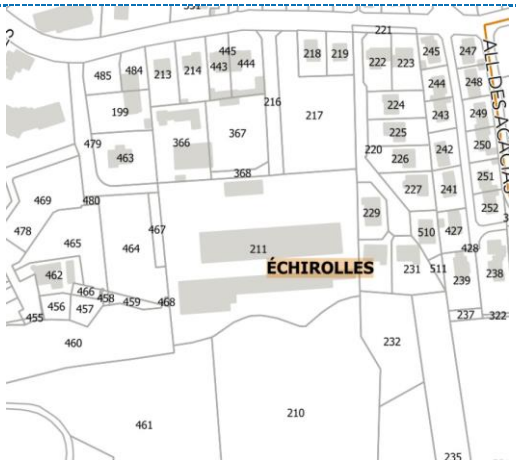
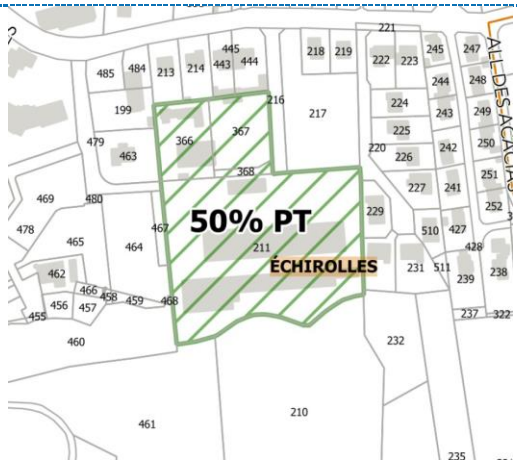
- **La délimitation du secteur de variation des surfaces végétalisées exigeant 50% minimum de surfaces de pleine terre** à l'Atlas des formes urbaines – implantations et emprises est compatible avec l'orientation de *« Proposer une offre d'habitat attractive et singulière valorisant les qualités environnementales et paysagères de la Frange Verte : Les nouvelles constructions devront être de haute qualité environnementale et garantir une performance énergétique,* ***une faible imperméabilisation des sols****, un traitement paysager et végétalisation des places de stationnement. »*
- **La délimitation du secteur de hauteur maximale 11m** à l'Atlas des formes urbaines – hauteurs est compatible avec l'orientation de *« Proposer une offre d'habitat attractive et singulière valorisant les qualités environnementales et paysagères de la Frange Verte : En proposant une alternative aux immeubles collectifs et à l'habitat pavillonnaire* ***en développant des formes urbaines diversifiées par une offre d'habitat intermédiaire.*** *»*

Conséquences sur le PLUi :

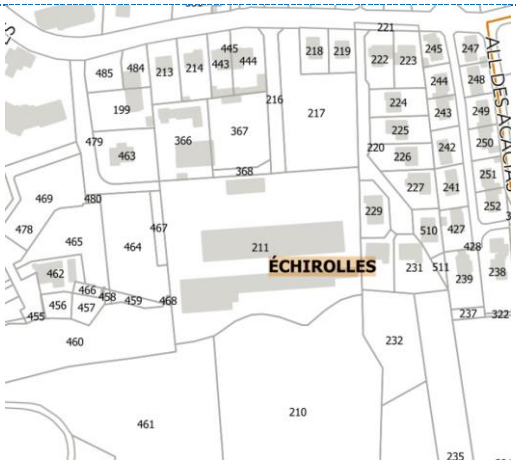
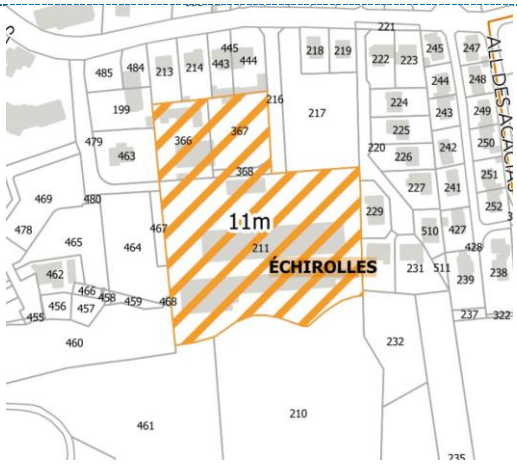
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche H17)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche H17)
- **Livret Communal d'Échirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une Métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers 'Est' et 'Sud' et renforcer les centralités de proximité dans ces quartiers / Encart de Justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) »
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°15 et le règlement sur le secteur de projet 'République – Frange Verte' » ;

Extrait de l'**Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche H17) :

Avant	Après
	

Extrait de **l'Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche H17) :

Avant	Après
	

➔ Inscription de 2 secteurs de variation des surfaces végétalisées à l'Atlas des formes urbaines – implantations et emprises, sur le secteur Tremblay (ECH-5)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription de 2 secteurs de variation des surfaces végétalisées à l'atlas des formes urbaines – implantations et emprises, dans le cadre du futur aménagement de la Zone d'Aménagement Différé de Tremblay : augmenter les exigences minimales en matière d'espaces végétalisés à 35% de PIeine Terre et 50% d'Espaces Végétalisés Perméables, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie de ce futur quartier résidentiel à proximité de la Rocade Sud et de ses nuisances.

Justifications :

Un plan guide réalisé par l'urbaniste-conseil de la ville d'Echirolles prévoit, sur le périmètre de la ZAD, un cœur de quartier plus dense au niveau de la rue du 19 mars 1962. A l'inverse, les autres secteurs de la ZAD font l'objet d'une végétalisation renforcée pour prendre en compte et atténuer les nuisances liées à l'environnement polluant et bruyant et pour participer à la réduction des îlots de chaleur urbains identifiés Le plan guide permet ainsi d'atteindre à minima un COS de 1 sur l'ensemble du périmètre de la ZAD. Soit une densité moyenne sur l'ensemble de la ZAD plus importante que celle attendue dans les périmètres d'intensification urbaine.

Cette modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD d'accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers ouest, dont plus particulièrement le quartier Rondeau/Tremblay notamment en construisant une ville plus harmonieuse.

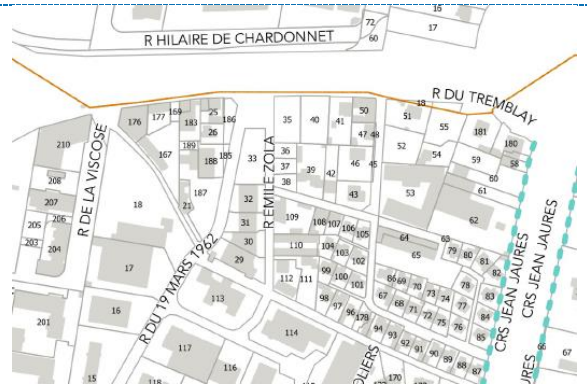
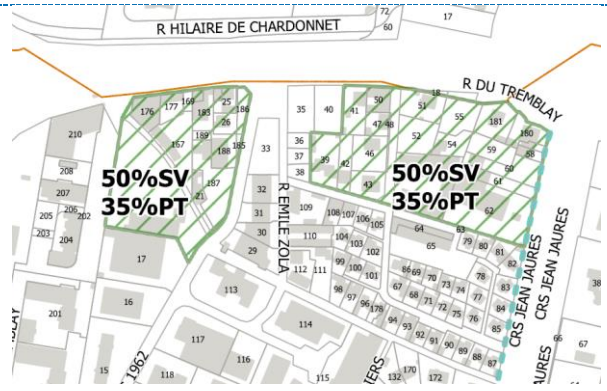
Ce renforcement des exigences en matière d'espaces végétalisés et perméables permet également de répondre à la réduction de l'impact de la rocade sud sur les tissus urbains voisins, avec une incidence sur la qualité de l'air et l'exposition aux pollutions atmosphériques.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprise** (planche G16)
- **Livret Communal d'Échirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une Métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de Justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) »

Extraits du Plan D1 du Règlement graphique (Planche G16) :

Avant	Après
	

7_6_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription 7 nouveaux arbres remarquable au plan F2 du patrimoine bâti, végétal et écologique, protection de niveau 1 (ECH-6)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur le « toilettage » de plusieurs des éléments du patrimoine végétal identifiés sur le plan F2 du patrimoine bâti, végétal et écologique du Règlement Graphique, pour corriger des erreurs d'identification sur des groupes d'arbres avec un seul élément identifié alors que plusieurs arbres sont concernés. Il leur est apporté le même niveau de protection que celui du sujet initial :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Référence de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
Secteur Géo Charles						
AZ22	~~Groupe d'arbres remarquables~~ Cèdre	Q_406	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC		Vol2 – H8
AZ22	Cèdre		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2 – H8
AZ22	Cèdre		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2 – H8
Secteur Ponatière						
AY44	~~Groupe d'arbres remarquables~~ Cèdre	Q_874	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC		Vol2 – H8
AY44	Cèdre		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2 – H8
Secteur Commanderie						
AS133	~~Groupe d'arbres remarquables~~ Magnolia	Q_885	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC		Vol2-I8
AS133	Magnolia		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2-I8
AS133	~~Groupe d'arbres remarquables~~ Cèdre	Q_886	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC		Vol2-I8
AS133	Cèdre		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2-I8
Secteur Village						
AP16	~~Groupe d'arbres remarquables~~ Marronnier	Q_888	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC		Vol2-J8
AP16	Marronnier		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2-J8
AP16	Marronnier		7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	EBC	V : valeur écologique	Vol2-J8

Justifications :

Cette modification permet d'apporter de la lisibilité dans la gestion de cette règle de protection du patrimoine végétal, et de confirmer l'identification et la localisation des arbres déjà identifiés, l'inscription d'un seul élément là où plusieurs sujets sont implantés portant à confusion.

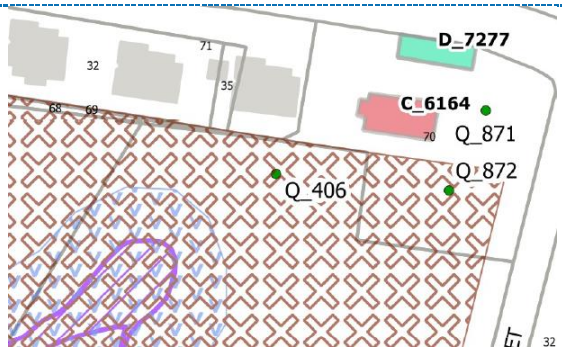
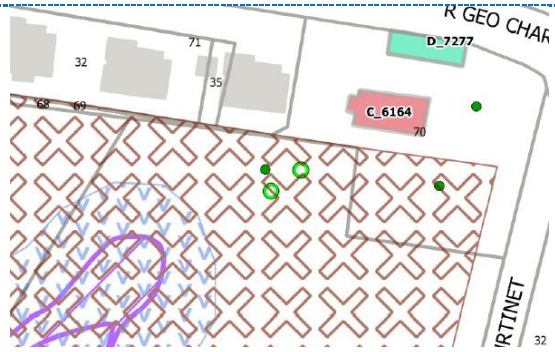
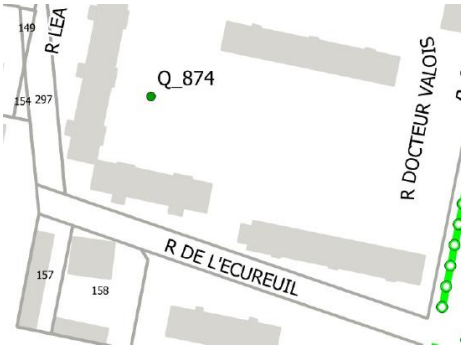
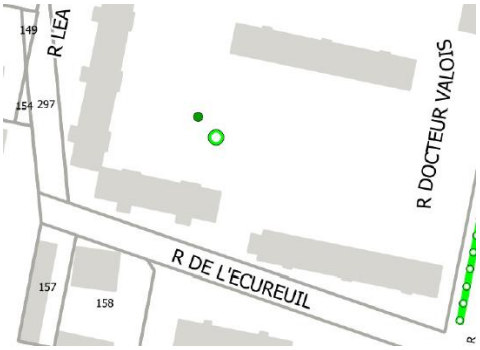
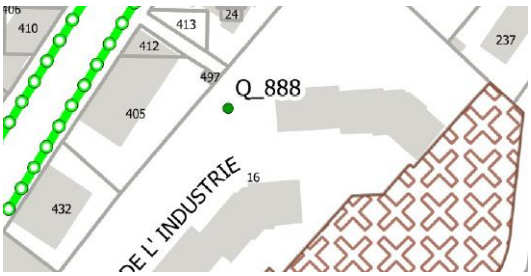
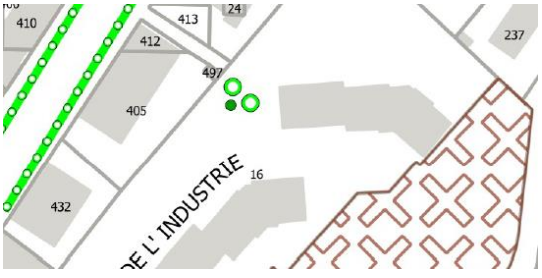
La protection du patrimoine végétal du territoire d'Echirolles est également renforcée en inscrivant les sujets similaires à ceux déjà inscrits, du fait qu'ils représentent le même intérêt au regard de la protection du patrimoine végétal.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planches H8-I8-J8)

Extrait du **Règlement graphique – Plan F2** (Volume 2, planches H8-I8-J8) :

Avant	Après
	
Secteur Géo Charles – parcelle AZ22.	Identification de 2 nouveaux cèdres.
	
Secteur Ponatière – parcelle AY44.	Identification d'1 nouveau cèdre.
	
Secteur Commanderie – parcelle AS133.	Identification d'1 nouveau magnolia et d'1 nouveau cèdre.
	
Secteur Village – parcelle AP16.	Identification de 2 nouveaux marronniers.

➔ Protection du « parasol de demain » dans des secteurs prioritaires des communes de la première couronne (GAM-13)

Inscription au Plan F2 du Patrimoine bâti, paysager et écologique de 128 arbres isolés et 6 ensembles boisés sur la commune d'Echirolles, identifiés par l'inventaire de l'Arboretum d'intérêt métropolitain réalisé dans le cadre du Plan Canopée de la Métropole.

Ces arbres seront classés en catégorie Q – arbres isolés remarquables, en niveau 1.

Les ensembles boisés seront classés en catégorie T – boisements et bosquets, en niveau 1.

Les critères retenus pour définir cet Arboretum d'intérêt métropolitain et la méthodologie d'inventaire mise en œuvre sont présentés dans le volume n°2 de la Notice de Modification : « Détail des modifications de portée métropolitaine », au point référencé GAM-13.

7_7_Evolutions des règles de stationnement

➔ Modification du zonage de stationnement à l'Atlas H du stationnement, sur le secteur Sud Galaxie (ECH-7)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'évolution du zonage de stationnement à l'Atlas H du stationnement sur le secteur Sud Galaxie : passage du secteur S4 au secteur S3, afin de mettre en cohérence les exigences en matière de nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos avec la desserte en transports en communs et le maillage cycles existant.

Justifications :

Sud Galaxie est un secteur accueillant des activités économiques à dominante tertiaire. Il se situe dans le secteur centre de la ville d'Echirolles, à proximité des projets en cours de Connexions et Artelia.

Des liaisons piétonnes arborées et/ou sécurisées permettent de rejoindre les stations tram A « Echirolles Gare » et « La Rampe Centre-ville ». Tout comme la gare SNCF (600m de distance environ). Ainsi que les arrêts des chronobus C3 et C7. Une liaison cyclable permet également de rejoindre rapidement la gare SNCF par la rue Carmagnole Liberté.

Ainsi, le niveau de desserte actuel par les alternatives à la voiture individuelle : transports collectifs structurants et connexion à l'axe Chronovélo 2 par un itinéraire cyclable marqué et une piste cyclable qui dessert le centre-ville d'Echirolles et le centre-ville de Grenoble, est suffisant pour envisager cette évolution du zonage stationnement.

Le secteur S4 correspond aux secteurs du cœur métropolitain éloignés des transports en commun et des axes de vélo structurants.

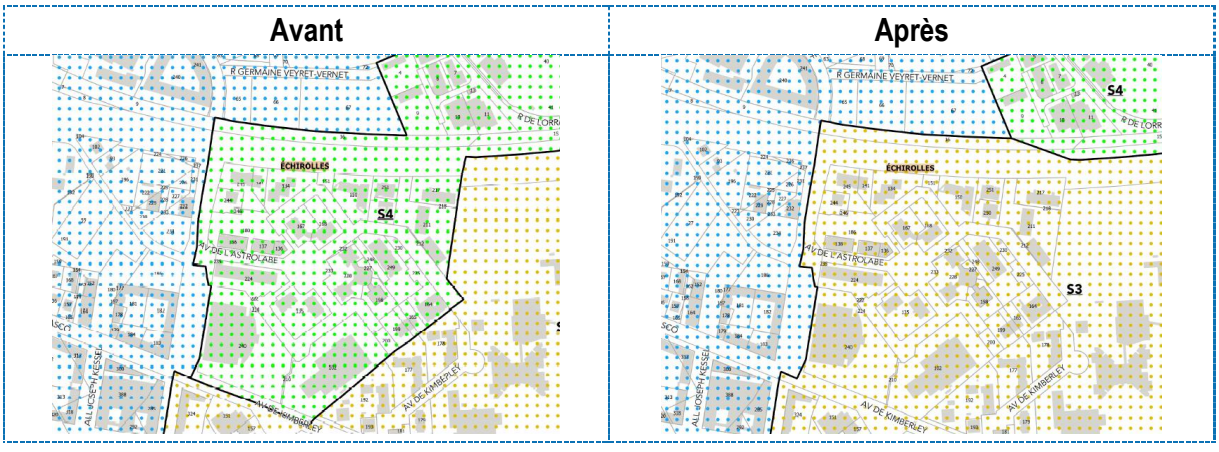
Tandis que le secteur S3 correspond à des secteurs situés à proximité des transports en commun performants ou de lignes périurbaines rapides, et/ou à proximité des axes Chronovélo. Bénéficiant de bonnes alternatives à la voiture individuelle, les normes proposées sont inférieures à l'usage observé de la voiture individuelle et à l'équipement des ménages afin d'encourager aux changements de comportements des ménages.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas H du stationnement** (planches H16-H17)

Extrait de l'**Atlas H du stationnement** (Planches H16-H17) :



7_8_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de deux servitudes de localisation SL_14_ECH et SL_15_ECH pour l'élargissement de la rue de la Paix et la création d'une voie de desserte entre la rue de la Paix et la rue Champollion à Pont-de-Claix (ECH-8)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi vise à créer deux servitudes de localisation SL_14_ECH et SL_15_ECH en limite avec la commune de Pont-de-Claix pour permettre l'élargissement de la rue de la Paix et la création d'une voie entre la rue Champollion à Pont-de-Claix et la rue de la Paix. Grenoble-Alpes Métropole sera la bénéficiaire de ces deux servitudes.

Justifications :

Le secteur des Minotiers sur la commune de Pont-de-Claix fait l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain qui vise à créer une nouvelle centralité autour du pôle d'échange multimodal de l'« Etoile », au terminus de la ligne A de tramway et à l'emplacement de la future halte ferroviaire, avec la construction de nouveaux logements, commerces et bureaux. Pour la mise en œuvre de ce projet, des servitudes de localisation et emplacements réservés ont été définis dans le PLUi afin de préserver le foncier nécessaire aux aménagements prévus de voiries et d'espaces publics. L'objectif est ainsi de renforcer le maillage viaire sur le secteur et faciliter les déplacements en modes actifs vers le pôle d'échange multimodal.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, un toilettage des emplacements réservés et servitudes de localisation liés au projet des Minotiers a été effectué pour corriger des erreurs et tenir compte de l'actualité du projet.

En particulier, sur la commune d'Échirolles, deux nouvelles servitudes de localisation sont créées pour harmoniser le projet d'espaces publics du projet des Minotiers à la limite entre les deux communes.

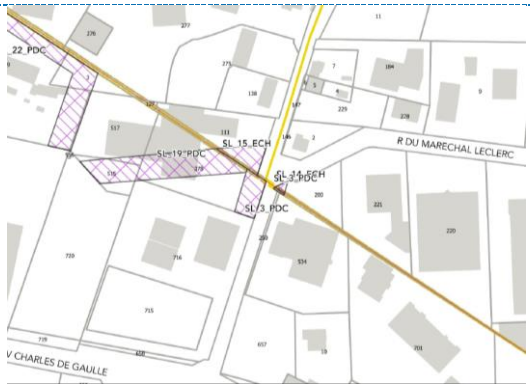
Pour plus de détails, il convient de se référer au descriptif du point de modification PDC-2 dans le chapitre des modifications sur la commune de Pont-de-Claix.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés – T2** (planche N35)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal d'Échirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une Métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner le processus de renouvellement urbain sur les quartiers « Est » et « Ouest » et renforcer les centralités de proximité dans ces quartiers »

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés – T2** (planche N35) :

Avant	Après
	

Extrait de la **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

SL_14_ECH	Servitude de localisation : Élargissement de voie, 29m², Grenoble-Alpes Métropole, rue de la Paix
SL_15_ECH	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de « Les Minotiers", 320m², Grenoble-Alpes Métropole, de la rue Champollion à la rue de la Paix

➔ Inscription de l'emplacement réservé ER_36_ECH pour création de voirie sur la parcelle AR211, entre l'avenue de la République et la rue de la Chapelle des Templiers (ECH-9)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription de l'emplacement réservé ER_36_ECH entre l'avenue de la République et la rue de la Chapelle des Templiers, pour créer une voirie de desserte future d'un secteur à potentiel de mutation urbaine.

Justifications :

La parcelle AR211 représente un des derniers potentiels de mutation urbaine du quartier de la Frange Verte, qui a connu ces dernières années plusieurs opérations immobilières à dominante résidentielle, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°15 République – Frange Verte.

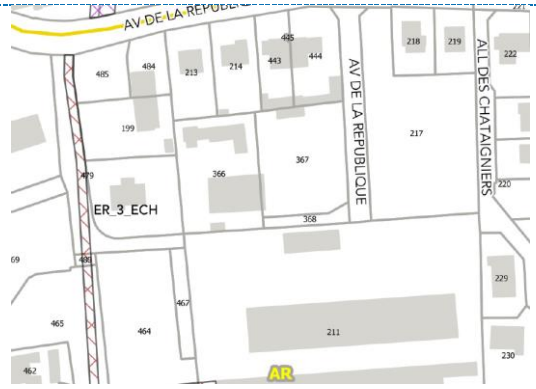
L'inscription de l'ER_36_ECH permettra d'afficher et de garantir une emprise foncière suffisante pour l'aménagement à terme d'une voirie de bouclage entre l'avenue de la République et la Chapelle des Templiers, pour desservir le projet qui sera mené sur la parcelle AR211.

Conséquences sur le PLUi :

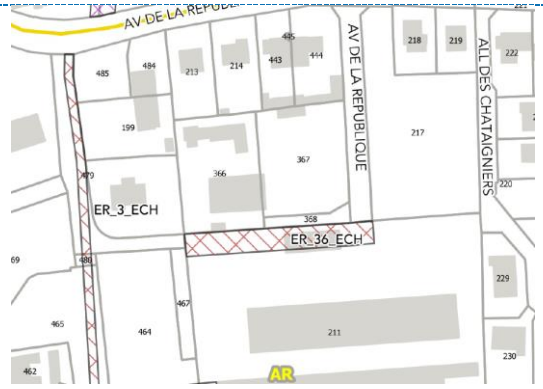
- **Atlas J des emplacements réservés – T2** (planche P33)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal d'Échirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°15 et le règlement sur le secteur de projet 'République – Frange Verte' » ;

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés** (T2, Planche P33) :

Avant



Après



Extraits de **la Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

ER_36_ECH	Emplacement réservé : Création de voirie,10m de large, Grenoble –Alpes Métropole, Allée des châtaigniers

➔ Extension de la servitude de localisation SL_9_ECH pour élargissement de voie, rue Ambroise Croizat (ECH-10)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'extension de la servitude de localisation SL_9_ECH pour élargissement de voie, rue Ambroise Croizat, afin de garantir l'emprise foncière suffisante nécessaire au projet de requalification de la voirie qui comprendra un cheminement piéton et de la végétation. L'extension consiste à inscrire une nouvelle emprise de cette servitude de localisation sur le côté ouest de la rue, sur les parcelles BE43-45-46-47-48.

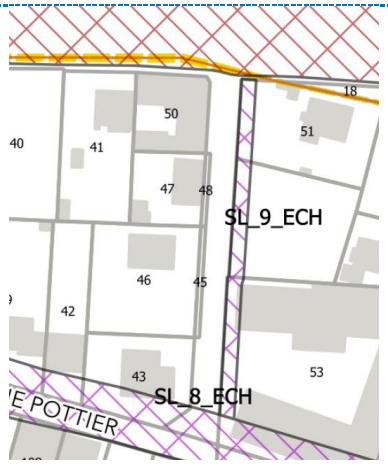
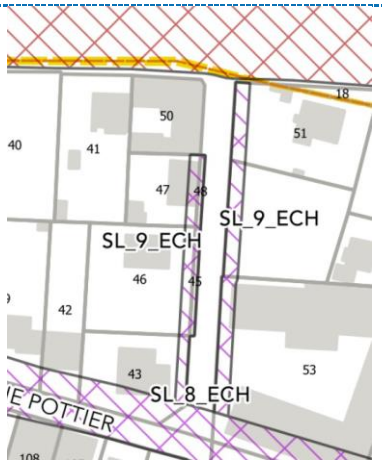
Justifications :

Dans le cadre du projet de mutation urbaine du secteur de Tremblay, par le biais d'une Zone d'Aménagement Différé, les abords de la rue Ambroise Croizat ont vocation à accueillir des programmes immobiliers mixtes résidentiels-activités. Le maillage viaire du secteur prévoit pour la rue Ambroise Croizat l'aménagement d'un cheminement piéton et la mise en place de végétation, qui nécessite une largeur de voirie adaptée, à laquelle répond l'extension de la SL_9_ECH au côté ouest de la rue.

Conséquences sur le PLUi :

- **Atlas J des emplacements réservés – T1** (planche N31)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés** (T1, Planche N31) :

Avant	Après
	

Extraits de **la Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

SL_9_ECH	Servitude de localisation : Elargissement de voie, 4m de large, Métropole, rue Ambroise Croizat
SL_9_ECH	Servitude de localisation : Elargissement de voie, 3m de large, Métropole, rue Ambroise Croizat

➔ Suppression des emplacements réservés ER_27_ECH et ER_28_ECH, et de la servitude de localisation SL_5_ECH, sur la commune d'Echirolles, aux abords de Grand'Place (GA-5)

Ce point de modification porte sur la suppression des emplacements réservés ER_27_ECH et ER_28_ECH, ainsi que la servitude de localisation SL_5_ECH, suite à l'acquisition de ces emprises par le bénéficiaire. Il n'y a donc plus lieu de les faire apparaître dans le PLUi.

Pour plus de détails, il convient de se référer au point référencé GA-05 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune d'Echirolles est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune d'Echirolles, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

7_9_Evolutions du livret communal

➔ Mise à jour du livret communal d'Echirolles suite à l'approbation du PPRI Drac (ECH-11)

Présentation de la modification :

La présente modification porte sur la mise à jour dans le livret communal de certaines mentions relatives au Plan de prévention des risques d'inondation du Drac-Aval. Le PPRI Drac étant désormais approuvé, il convient en effet de mettre à jour les références à ce document en conséquence.

Justifications :

Dans le PLUi en vigueur, le livret communal d'Echirolles mentionne le « PPRi Drac en cours d'élaboration », porté à la connaissance de Métropole par le Préfet de l'Isère au printemps 2018.

Compte tenu de l'approbation du PPRI Drac par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023, cette référence au PPRi Drac est mise à jour dans le livret communal dans le cadre de la modification n°3 du PLUi :

- Modification de la mention du PPRi Drac « en cours d'élaboration » en PPRi Drac « approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023 » ;

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole / Maintenir une vocation commerciale sur la zone de Comboire et en accompagner la rénovation » ;

Extrait du **Livret Communal d'Echirolles (Tome 4 du rapport de présentation)**, Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain, « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole » :

MAINTENIR UNE VOCATION COMMERCIALE SUR LA ZONE DE COMBOIRE ET EN ACCOMPAGNER LA RENOVATION

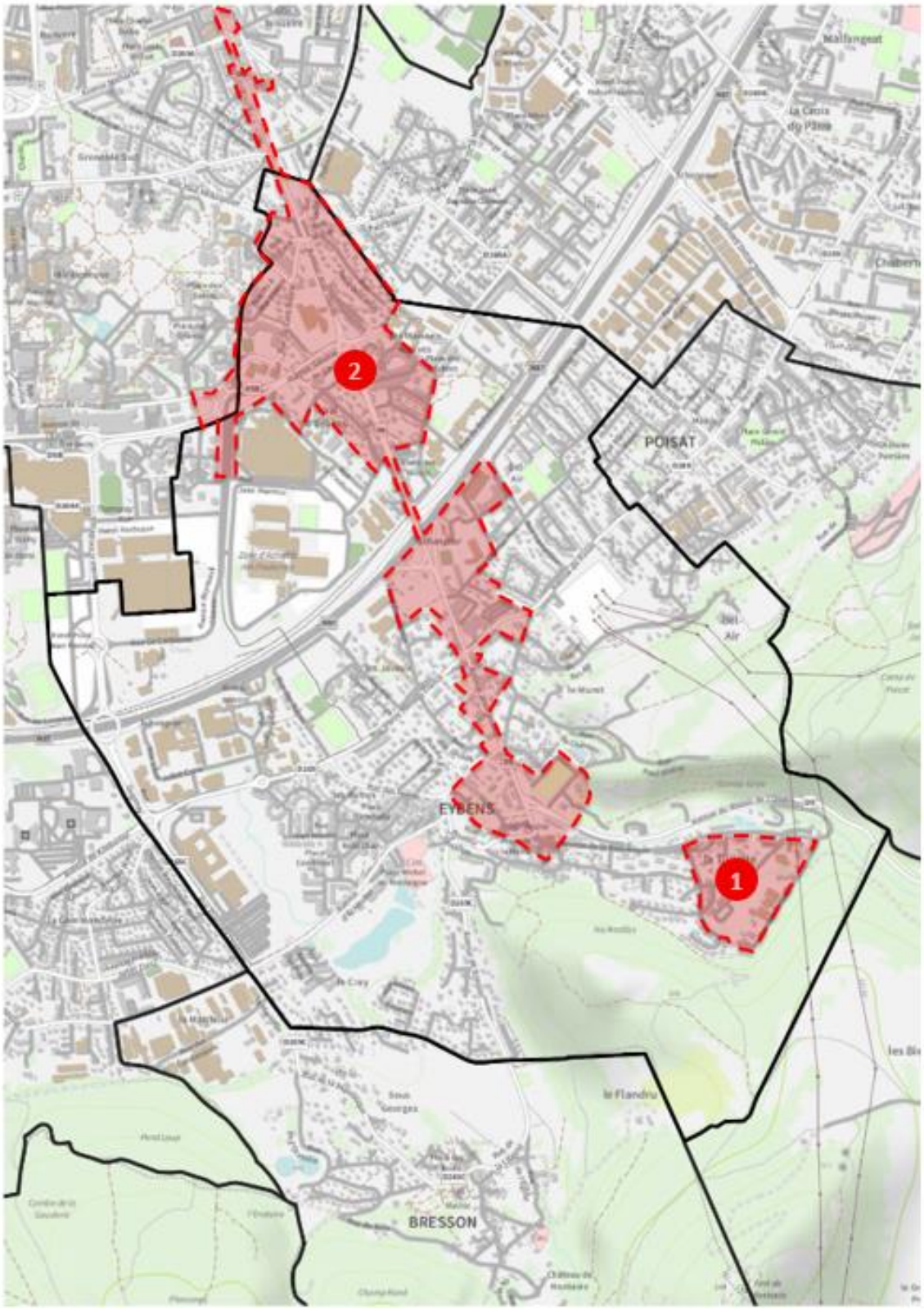
(…)

L'enjeu est de conserver la vocation commerciale de la zone tout en la faisant évoluer en cohérence avec l'offre métropolitaine et l'évolution des attentes et pratiques des usagers mais également en prenant en compte le risque d'inondation identifié par le PPRI Drac ~~en cours d'élaboration~~ approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023.

(…)

8_Eybens

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune d'Eybens



8_1_Évolutions liées au secteur de la Tuilerie (EYB-01)

➔ Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « La Tuilerie » (OAP122)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la création de l'OAP 122 « La Tuilerie ». La création d'une OAP sur ce secteur résidentiel élargi a pour objectif d'accompagner la mutation des derniers sites d'activités et de redonner du lien et une certaine dynamique à ce quartier. Cette OAP a plusieurs objectifs :

- le désenclavement du quartier via notamment la création de continuités dans les modes actifs.
- la création d'espace public permettant de créer du lien, de fédérer et de renforcer l'identité de ce secteur
- l'inscription d'une nouvelle offre de logements en articulation avec les différentes typologies bâties

Justifications :

Le secteur des hauts d'Eybens est composé d'un tissu urbain mixte avec des logements collectifs, des maisons pavillonnaires et des grands locaux d'activités. A l'origine, ce site agricole et industriel a muté au fil des opportunités, construisant une diversité de formes urbaines et un système viaire peu continu entre les différents secteurs et avec le centre bourg. Actuellement les derniers grands tènements d'activités le long de l'avenue de la République sont mutables à court terme.

Ce site est à proximité d'éléments naturels importants comme la rivière du Verderet et les collines de la frange verte, dans laquelle on peut accéder par un cheminement piéton-cycle.

La commune d'Eybens souhaite saisir l'opportunité de la possible mutation de tènements économiques pour diversifier les formes de logements et travailler sur l'habitat intermédiaire, rare sur la commune.

Cette nouvelle OAP est notamment accompagnée de création d'emplacements réservés décrits ci-après.

Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planches I17 et J17)
- **OAP sectorielle n°122** « La Tuilerie »
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
    - Partie 2 : Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
      - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°122 et le règlement sur le secteur de projet «La Tuilerie»

Extraits de l'**OAP sectorielle n°122 « La Tuilerie »** - schéma d'aménagement :



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- BÂTI
- PARCELLAIRE
- COURBES DE NIVEAUX *(PAS DE 1M)*

VOIRIE - MOBILITÉ

- CRÉER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES
- CRÉER UNE VOIE DE DESSERTE
- REQAULIFIER LE CARREFOUR AU PROFIS DES MODES ACTIFS

AMENAGEMENT - PAYSAGE

- VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
- COURS D'EAU
- PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- PRÉSERVER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE
- CRÉER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER
- IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES
- AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC (PLACE, ...)

PATRIMOINE BÂTI - HABITAT

- VALORISER LE BÂTI BÂTI
- SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- CRÉER UN FRONT BÂTI DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC
- DENSITÉ BÂTIE LA PLUS IMPORTANTE
- DENSITÉ BÂTIE LA MOINS IMPORTANTE

Orientations d'aménagement et de programmation

AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Créer des espaces publics entre les différentes copropriétés

- Qualifier l'entrée des nouvelles opérations au carrefour de la rue Olympe de Gouge et de l'avenue de la République. Cet espace en parti réservé pour l'aménagement d'un terminus et aire de retournement des bus Chrono, sera également aménagé de manière à proposer un espace piéton généreux et qualitatif, par le choix des matériaux et l'apport de végétation.
- Aménager un espace vert public le long de la rue Olympe de Gouge, en surplomb de la rue des Frênes. Celui-ci permettra de profiter de la vue sur le grand paysage vers le Vercors et d'offrir un espace de renaturation au cœur du quartier. Il sera traité avec une diversité de strates végétales allant d'espaces enherbés à des ilots de biodiversité. Le cheminement allant de la rue des frênes à la nouvelle opération au nord traversera cet espace.
- Requalifier le délaissé entre la rue des Bouleaux, la rue des Châtaigner, la rue Olympe de Gouges pour aménager un espace collectif au cœur du quartier, en minimisant l'impact du stationnement dans cet espace.

Maximiser les espaces végétalisés dans les nouvelles opérations

- Intégrer les nouvelles constructions dans des espaces végétalisés ayant un réel usage pour les habitants (jardins privatifs, parc de copropriété, interface entre la voirie et le bâti, ...) afin de permettre la désartificialisation de secteurs au passé industriel. Ceux-ci pourront être traités avec une diversité de strates d'essences locales.
- L'amplification des espaces vert et de leur qualité des compositions végétales favoriseront l'augmentation des ilots de fraicheur et de la capacité d'infiltration des sols.

Développer la trame arborée

- Préserver la trame arborée, en continuité de la frange verte, mémoire de la masse boisée existante à l'origine sur le site.
- Développer une nouvelle trame boisée significative sur les espaces verts et les avenues et principales rues encore peu végétalisées.

TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

Redonner des continuités piétonnes entre la frange verte et le centre bourg

- Ouvrir une connexion entre la rue des Frênes et la rue Olympe de Gouges avec un escalier s'intégrant au mieux dans la pente, afin de faciliter l'ascension entre ces deux espaces. Cet escalier sera suffisamment large et traité qualitativement.
- Ouvrir une connexion entre la rue Olympe de Gouges et la rue des Pellets. Celle-ci partira du nouvel espace public sur la rue Olympe de Gouges pour traverser entre deux immeubles en recomposant l'espace vert avec un escalier s'intégrant au mieux dans la pente, afin de faciliter l'ascension. Cet escalier sera suffisamment large et traité qualitativement.
- Ouvrir une connexion entre la rue Olympe de Gouges et la rue des Châtaignier ainsi que l'avenue Général Vergnes. Elle partira de la rue Olympe de Gouges, en traversant l'espace vert qui prolonge la rue pour rejoindre l'espace public réaménagé au croisement de la rue des Châtaignier avec l'avenue Général Vergnes. Elle sera suffisamment large pour faciliter la marche et sera traitée qualitativement.
- Ouvrir une connexion entre la rue des Châtaigniers et la rue des Pellets. Celle-ci partira de l'espace vert requalifié au croisement de la rue des Châtaignier avec l'avenue Général Vergnes, elle longera la rue des Châtaignier et traversera la nouvelle opération à l'extrémité sud de la rue des Pellets.
- Créer une continuité piétonne entre l'avenue de la République et la rue Olympe de Gouges en traversant la nouvelle opération. Celle-ci sera traité qualitativement. Elle permettra de rejoindre l'espace vert le long de la rue Olympe de Gouge avec une partie aménagé dans la pente, avec un escalier suffisamment large.
- Chacun des cheminements piétons sera accompagné d'une végétation en bordure afin d'étoffer la trame verte au sein du quartier.

Améliorer la circulation des vélos sur l'avenue de la République

- Requalifier l'espace cycle entre l'ancienne route Napoléon, le rue des Pellets et l'avenue de la République, en profitant d'un élargissement de l'avenue de la République.

Permettre le développement de la ligne de bus Chrono sur l'avenue de la République

- Elargir l'avenue de la République
- Réaménager le carrefour entre l'avenue de la République et la rue Olympe de Gouges pour permettre le retournement d'un bus de type ChronoBus.

Assurer un accès viaire aux nouvelles opérations

- Prévoir l'accès à la nouvelle opération dans le réaménagement du carrefour entre l'avenue de la République et la rue Olympe de Gouges.
- Minimiser l'impact de la voirie sur la nouvelle opération en entrée Ouest de la rue Olympe de Gouges.

HABITAT, ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENT

Développer une nouvelle offre de logements

- Proposer une diversité de typologie de logement qui permettent une transition entre le logement individuel et les dernières opérations de logement collectif. Ceux-ci pourront prendre les différents aspects de l'habitat intermédiaire (logements groupés, logements superposés, accès individualisés, générosité des espaces extérieurs, …)

Implanter les constructions en cohérence avec la topographie du site

- Assurer une Implantation dans la pente qualitative, en minimisant les terrassements.
- Laisser des perméabilités visuelles depuis les voiries vers le grand paysage.
- Ne pas obstruer la vue des constructions existantes.

Construire un front bâti favorisant les perméabilités visuelles sur l'avenue de la République

- Alterner front bâti et clôture afin de laisser des perméabilités visuelles vers la frange verte.

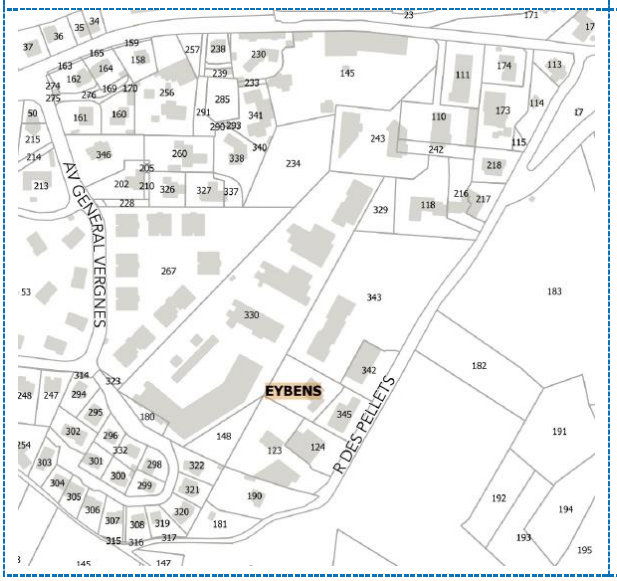
BIOCLIMATISME

Orienter les logements pour favoriser un bon ensoleillement

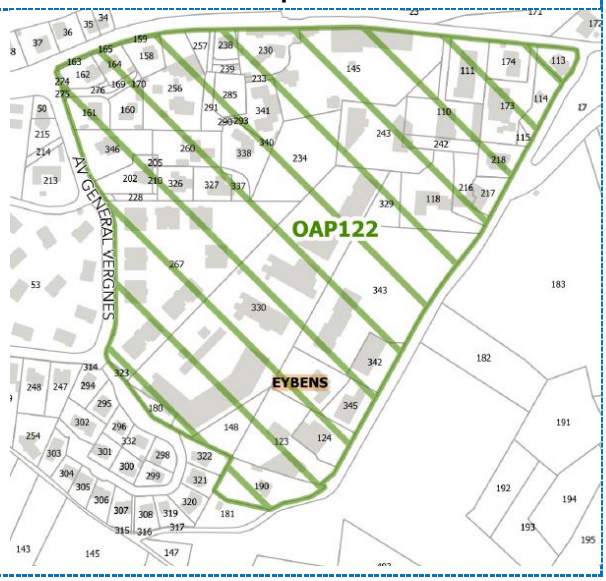
- Le site permet de proposer une diversité d'orientations des nouvelles constructions. Pour autant une attention sera portée sur la possibilité d'ombrager sur les orientations sud et ouest pour limiter le fort ensoleillement estival.

Extraits de l'**Atlas G1 des OAP et secteurs de projets** (Planches I17 et J17) :

Avant



Après



➔ Inscription de deux emplacements réservés ER_43_EYB et ER_44_EYB pour la création d'espaces verts, rue Olympe de gouges et rue des Marronniers

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription de deux emplacements réservés :

- un premier ER_44_EYB rue Olympe de Gouges, d'une surface de 1027m² à destination de la commune d'Eybens pour la création d'un espace vert,

- un second ER_43_EYB rue des Marronniers, d'une surface de 236m² à destination de la commune d'Eybens pour la création d'un espace vert.

Justifications :

Lors de l'étude de ce secteur dans le cadre de la création de l'OAP 122 « La Tuilerie », il est apparu nécessaire de créer des espaces publics (espaces verts, aires de jeux…) permettant de créer du lien et ainsi qu'une identité à ce secteur.

Il est donc proposé de créer deux emplacements réservés qui permettront de :

- pour le premier de profiter de la vue sur le grand paysage vers le Vercors et d'offrir un espace de renaturation au cœur du quartier. Il viendra contribuer à l'identité du quartier en offrant un espace collectif dans ce quartier qui en est dépourvu. Il permet aussi d'assurer le maillage piéton du quartier.

- pour le second, requalifier le délaissé entre la rue des Bouleaux, la rue des Châtaigners, la rue Olympe de Gouges pour aménager un espace collectif au cœur du quartier, en minimisant l'impact du stationnement dans cet espace.

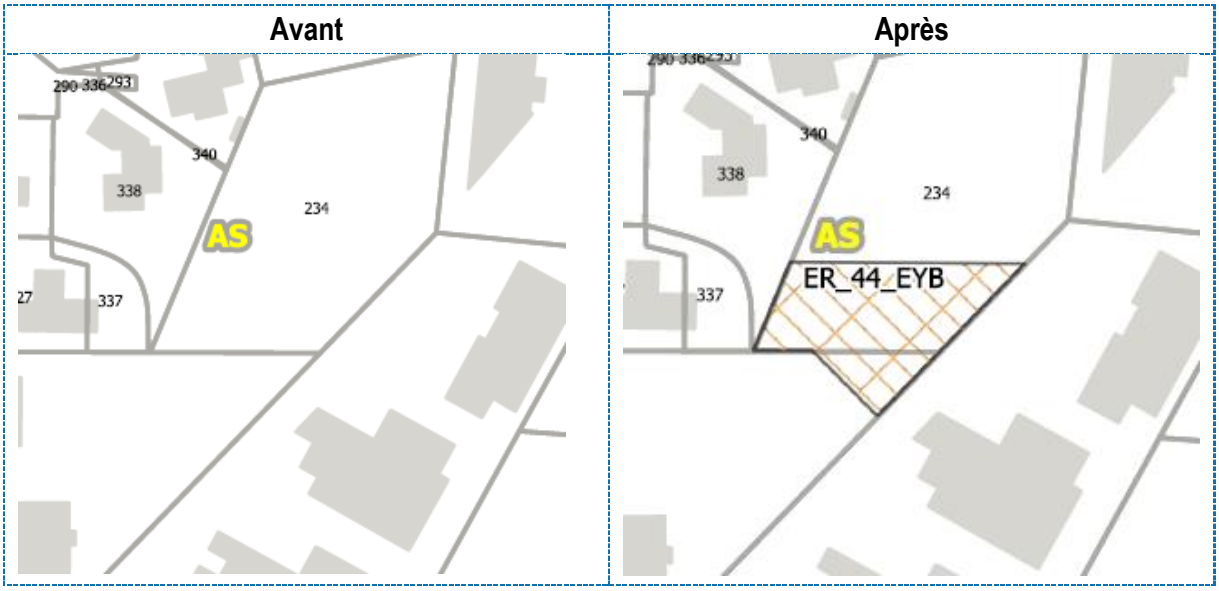
Conséquences sur le PLUi :

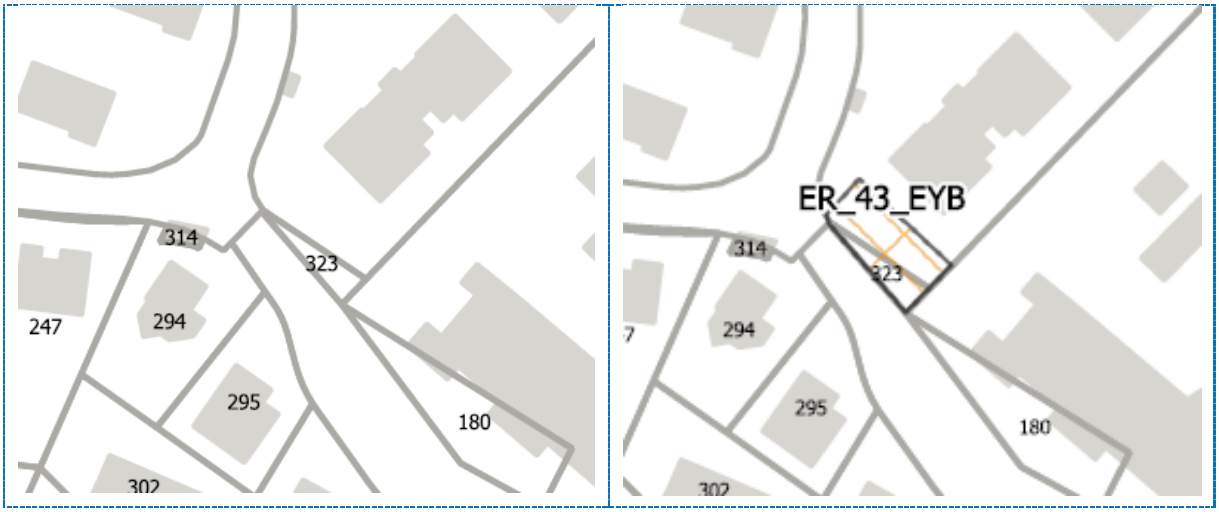
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°S33)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité », « Une commune à l'interface entre un environnement rural et urbain »

Extraits de **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°S33) :





➔ Extension de la servitude de localisation SL_7_EYB pour l'extension de la ligne de chronobus, rue de la République

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la modification de l'emprise de la servitude de localisation SL_7_EYB, inscrite rue de la République en vue de l'extension de la ligne de bus chrono C4. L'emprise de la servitude de localisation passe d'une surface de 597m² à une surface de 1484m².

Justifications :

La ligne de de bus chrono C4 est une ligne structurante du réseau de transports en commun de l'agglomération grenobloise et dessert l'artère principale de la ville d'Eybens, l'avenue Jean Jaurès. Au sud de la ville sur le secteur de la Tuilerie, plusieurs opérations de logements ont récemment été livrées et d'autres sont projetées. Aussi, pour garantir l'accessibilité aux transports en communs, il est proposé d'ajouter une servitude de localisation permettant à terme de créer un nouveau terminus avec giration pour faire manœuvrer le bus à la ligne C4 et donc d'étendre la ligne C4 jusqu'à ce quartier de la ville aujourd'hui peut desservi par les transports en communs. Le périmètre de la SL_7_EYB était trop petit pour permettre la création de ce nouveau terminus avec giration, il est donc proposé de l'étendre pour permettre la réalisation de l'extension de la ligne C4.

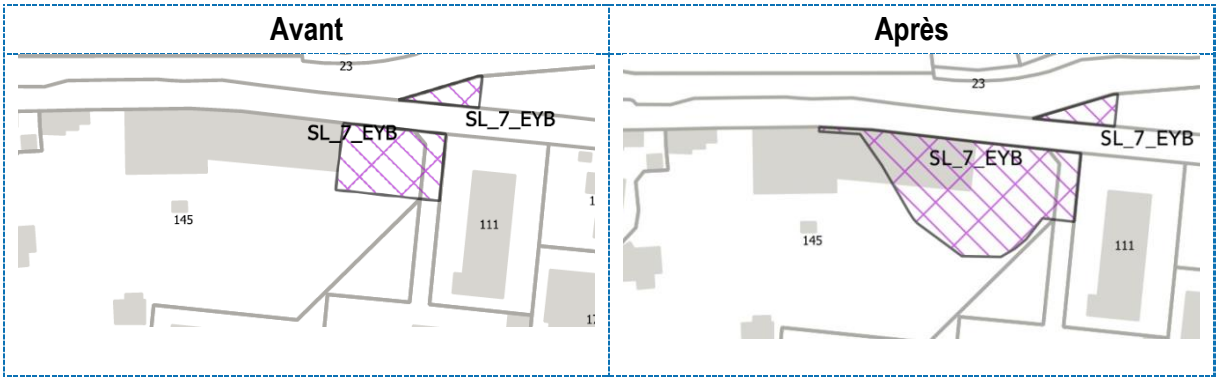
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°S33)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T2 (planche n°S33) :



➔ Inscriptions de deux protections patrimoniales de niveau 1 sur du patrimoine bâti rue de la République

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription de deux nouvelles protections patrimoniales sur du patrimoine bâti rue de la République.

Premièrement, l'ancienne grange au 57 avenue de la République en patrimoine bâti agricole de niveau 1, identifié avec le numéro A_12366. Deuxièmement, la « Maison des Meuniers » au 48 avenue de la République en patrimoine bâti agricole de niveau 1, identifié avec le numéro A_12364.

Justifications :

Lors de l'étude de ce secteur dans le cadre de la création de l'OAP 122 « La Tuilerie », l'étude du bâti existant à fait apparaitre deux bâtis intéressants à classer au titre du patrimoine dans le PLUi.

Le premier bâti « logements ouvriers », identifié avec le numéro B_12680, au 57 avenue de la République est classé au regard des critères suivants : histoire (H) et situation (S). En effet, ces anciennes maisons ouvrières sont très probablement rattachées au fonctionnement des tuileries anciennement présentes sur ce secteur de la commune. Ce bâtiment d'habitations collectives horizontales comporte notamment un traitement identique des façades et des ouvertures sur tout son linéaire.

Le second bâti la « Maison des Meuniers », identifié avec le numéro A_12364, au 48 avenue de la République est classé au regard du critère suivant : histoire (H). En effet, cette maison avec le moulin qui lui fait face constitue un ensemble historique à préserver.





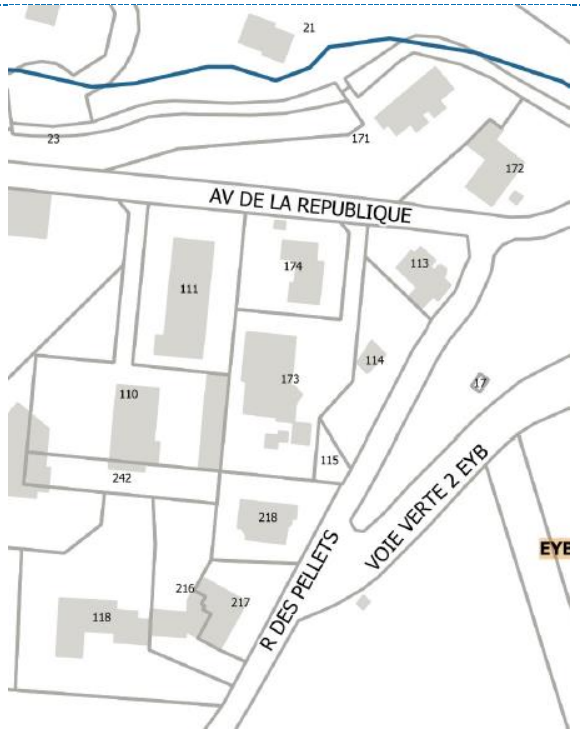
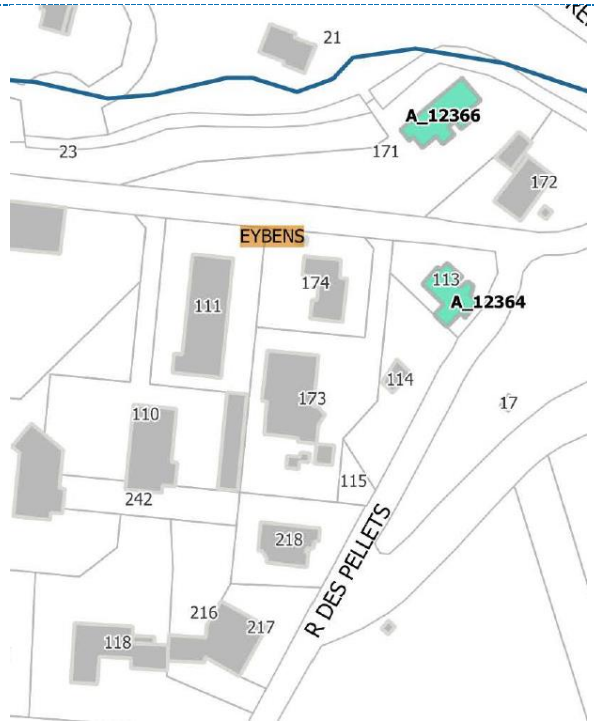
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** –Vol 2 (planche L8)
- **Tome 7 Liste des éléments du patrimoine**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans un tissu urbain en renouvellement »

Extraits du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche L8) :

Avant	Après
	

8_2_Évolutions liées au secteur de l'axe Perrot/Jaurès (EYB-02)

L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès s'étire sur 4,3 km, depuis le Parc Paul Mistral au centre de Grenoble jusqu'au centre-bourg d'Eybens, au bas des piémonts de Belledonne. Ancienne voie Napoléon, elle est l'un des axes historiques structurants de la Métropole. Donnant accès au centre-ville grenoblois, à la rocade sud, et au plateau de Champagnier, elle joue un rôle majeur dans la mobilité métropolitaine. C'est aussi une avenue ponctuée de pôles de vie : centralités commerciales, polarités de quartiers, équipements …

Du fait de cette situation, de ce niveau d'équipements, de sa desserte en transports en commun et de ses capacités de mutation, l'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès a été repérée au SCOT et au PLUI comme un axe d'intensification urbaine. La transformation de l'axe doit jouer un rôle fort dans l'accueil de nouveaux habitants. Une partie de l'avenue est d'ailleurs comprise dans le périmètre de grand projet « GrandAlpe ». Le renouvellement urbain est déjà engagé sur l'avenue depuis quelques années mais il donne lieu à certains projets peu adaptés au contexte et ne participant pas à améliorer la qualité de vie sur l'avenue.

L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès présente donc le défi de conjuguer un rôle de desserte (tous modes) et d'accueil résidentiel. Dotée de qualités certaines mais encore très routière, elle doit muter en une avenue vivante, habitée, accueillante. Le projet réaménagement de l'avenue et ses abords, piloté par Grenoble Alpes Métropole, doit permettre à tous les modes, y compris les modes actifs et transports en commun, de circuler de manière efficace, sécurisée et agréable, tout en proposant un cadre de vie qualitatif, gagnant en urbanité et répondant aux enjeux liés au changement climatique.

Pendant l'année 2023, Grenoble Alpes Métropole a conduit une étude sur les communes d'Eybens et de Grenoble visant à la réalisation d'un plan guide de l'avenue Perrot – Jaurès et ses abords, « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 ». Ce plan guide a permis d'établir une vision et des ambitions communes sur l'ensemble de l'avenue. Document ensemblier, il intègre l'évolution de l'avenue et ses espaces publics associés, la définition de scénarios sur les fonciers mutables, l'encadrement plus précis des projets dans les tissus diffus. Cette vision s'incarne notamment à travers 5 piliers :

- Un axe multimodal apaisé : de la route à la rue
- Des espaces publics vivants : des carrefours aux places
- Des polarités renforcées
- Une charpente paysagère préservée et confortée
- Des logements pour tous pour une avenue habitée, d'opérations immobilières peu intégrées au contexte urbain environnant à une architecture contextuelle et bioclimatique

Cette étude a permis d'identifier et de hiérarchiser des différents types de secteurs présents sur l'axe. De grands principes d'aménagement ont été établis pour les secteurs mutables et de renouvellement urbain. Ces principes d'aménagement visent à accompagner au mieux l'intégration des projets de renouvellement urbain au sein du tissu existant et à poser la charpente urbaine et paysagère des grands fonciers mutables. Enfin, des secteurs à préserver ont été définis, du fait de leurs qualités urbaines et paysagères.

Le « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 » est traduit dans le PLUi dans une OAP d'axe, l'OAP 124 « Jean Perrot – Jean Jaurès » décrite ci-dessous. Elle vise à poser un cadre afin que chaque opération participe à améliorer ce cadre de vie, à préserver les qualités existantes sur l'avenue (végétal, bâti…), à garantir le confort bioclimatique et apporter de nouvelles aménités à l'avenue.

Cette OAP est également accompagnée de plusieurs modifications règlementaires, qui viennent conforter les différentes orientations des différents types de secteurs décrits dans l'OAP (secteurs mutables et de renouvellement urbain et secteurs à préserver) :

- Inscriptions de nouveaux éléments au patrimoine bâti,
- Inscriptions de nouveaux éléments au patrimoine végétal,
- Modification du plan des formes urbaines relatifs aux hauteurs,
- Modification du plan des formes urbaines relatifs aux implantations et aux emprises,
- Modification du zonage et du fuseau d'intensification,
- Modification et inscriptions d'emplacements réservés et de servitude de localisation au profit de la Métropole et de la commune d'Eybens.

L'OAP 124 « Jean Perrot – Jean Jaurès » ainsi que les modifications règlementaires sont décrites en détails ci-dessous.

➔ Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124) sur les avenues Jean Perrot et Jean Jaurès

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription de l'OAP 124 d'axe métropolitain Jean Perrot – Jean Jaurès.

Elle est l'expression réglementaire du « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 ». Elle vise à poser un cadre afin que chaque opération participe à améliorer ce cadre de vie, à préserver les qualités existantes sur l'avenue (végétal, bâti…), à garantir le confort bioclimatique et apporter de nouvelles aménités à l'avenue.

Le PLUi comprenait déjà 3 OAP organisées le long de l'avenue Jean Jaurès : OAP 19 Les Javaux, OAP 20 Les Saules-Le Val, OAP 21 Centre-bourg d'Eybens. Ces 3 OAP sont supprimées pour être intégrées à l'OAP 124 d'axe.

Justification :

L'OAP Jean Jaurès traduit dans le PLUi le « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 ».

L'OAP de l'avenue Jean Perrot Jean Jaurès répond aux objectifs généraux suivants :

Engager une mutation qualitative des espaces publics de l'avenue :

- Apaiser l'avenue et ses abords en réduisant la vitesse et maîtrisant le flux des véhicules motorisés ;
- Promouvoir les mobilités actives ;
- Développer les usages sur les espaces publics attenant à l'avenue ;
- Améliorer le cadre de vie (qualité de l'air, confort acoustique, végétalisation...) ;
- Effacer le caractère routier de l'avenue au profit d'aménagements participant à son urbanité ;
- Végétaliser autant que possible ;
- Optimiser le réseau de transports en commun.

Conforter les commerces, services, équipements existants, en restructurant les différents pôles de vie (place Allende, square des Maisons Neuves, Le Val – Place de Gèves, Odyssée, Centre – Bourg), ou en implantant de nouvelles offres selon les opportunités

Construire de nouvelles opérations inscrites dans une vision d'ensemble

- Par la recherche d'opérations de renouvellement urbain dotées d'une taille critique significative permettant une bonne insertion urbaine et non un urbanisme « à la parcelle ». Cette orientation implique un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
- Par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface.

Elle distingue trois typologies de secteurs répondant respectivement à deux degrés de mutabilité possible et un enjeu de préservation :

- Des secteurs stratégiques dont la mutabilité est pressentie à moyen ou long terme, nécessitant une vision d'ensemble sur un secteur élargi (Orientations écrites détaillées et schéma graphique). Ces secteurs comportent les trois anciennes OAP de la commune d'Eybens, OAP 19 Les Javaux, OAP 20 Les Saules-Le Val, OAP 21 Centre-bourg d'Eybens :
    - Les Saules – Le Val – Place de Gèves élargie autour du square des Maisons Neuves
    - Les Javaux élargie à l'Odyssée
    - Le Bourg d'Eybens
- Des secteurs de renouvellement urbain, aux caractéristiques spécifiques, s'insérant dans un tissu urbain peu dense, amené à faire l'objet de mutations progressives. Les porteurs de projets situés sur ces secteurs sont invités à proposer un projet sur plusieurs parcelles adjacentes et à travailler un projet d'ensemble avec les éventuels projets mitoyens. (Orientations communes écrites)
- Des secteurs pavillonnaires à préserver du fait de leurs qualités : ensembles urbains homogènes, jardins, densité végétale en cœur d'îlot ou en lisière, capacité à offrir des espaces de respiration sur l'axe … (Orientations communes écrites).

Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planches I14, I15, I16 et I17)
- **OAP sectorielle n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès »**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - **Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :**

    - Construire une métropole polycentrique et de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole :

      « Affirmer les qualités urbaines de l'avenue Jean Jaurès, « épine dorsale » de la commune »

      « Participer au confortement de la centralité métropolitaine « sud » par le renouvellement du secteur les Saules / le Val »

      « Améliorer l'entrée dans la partie sud de la commune depuis la rocade »

      « Conforter le centre bourg d'Eybens, nœud urbain entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier »

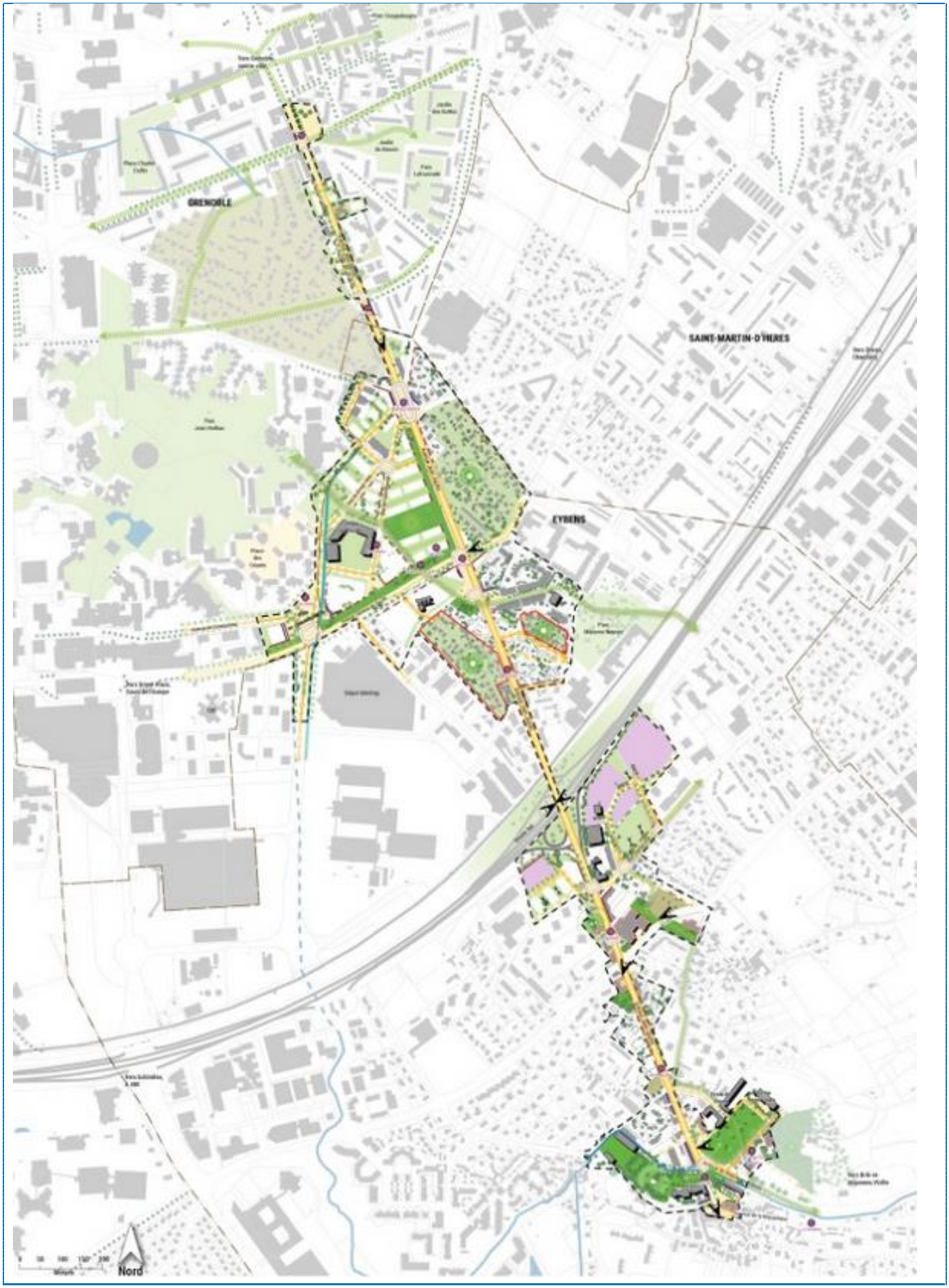
    - Mettre l'offre de mobilité au service de la métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise et créer les conditions d'une mobilité au service des relations de proximité

      « Favoriser la maîtrise des déplacements »

  - **Partie 2 : Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :**

    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°19 et le règlement sur le secteur de projet « Les Javaux »
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°20 et le règlement sur le secteur de projet « Les Saules - Le Val »
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°21 et le règlement sur le secteur de projet « Centre bourg »
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°124 et le règlement sur le secteur de projet « Jean Perrot
- Jean Jaurès »

Extraits de l'**OAP sectorielle n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès** » - schéma d'aménagement :



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

SITE DE PROJET

LIMITES COMMUNALES

Av. de la République — TOPONYME

BÂTI

PARCELLAIRE

EQUIPEMENT EXISTANT

VOIRIE - MOBILITÉ

CRÉER OU REVALORISER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES

CRÉER OU REQUALIFIER UNE VOIE PRINCIPALE/ STRUCTURANTE

CRÉER OU REQUALIFIER UNE VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE

REQUALIFIER LE CARREFOUR AU PROFIS DES MODES ACTIFS

Odysséo — ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

AMENAGEMENT - PAYSAGE

VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN

COURS D'EAU

PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE

PRÉSERVER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE

CRÉER OU VALORISER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER

PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANT
INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL

IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES

CRÉER UNE TRAME VEGETALE LE LONG DES AXES DE CIRCULATION STRUCTURANT

CONSERVER L'ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT

ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE

AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC (PLACE, ...)

AMÉNAGER UNE AIRE DE STATIONNEMENT

CONFORTER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER EXISTANT

DEVELOPPER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER

CRÉATION OU RENFORCEMENT DE HAIE ARBORÉE ET ARBUSTIVE AVEC UNE IMPLANTATION DE TYPE NATURELLE

PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENT

VALORISER LE BÂTI IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE

BÂTI DONT LA MUTATION EST ATTENDUE

SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CRÉER UN FRONT BÂTI DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

SECTEURS A VOCATION ECONOMIE

LINÉAIRE COMMERCIAL EXISTANT

Extraits de l'**OAP sectorielle n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès** » - Orientations générales s'appliquant à l'ensemble de l'OAP :

Orientations d'aménagement et de programmation

AMENAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Renforcer le rôle fédérateur des polarités, la qualité des espaces publics et mailler les rives de l'avenue avec les espaces urbains environnants.

- Accompagner chaque polarité (place Allende, square des Maisons Neuves, place de Gèves, square et parking de l'écoquartier du Val, abords de l'Odyssée, place de Verdun, ex-stade Piot) d'espaces publics qualitatifs et végétalisés en augmentant les espaces désartificialisés et en apportant de l'ombrage.
- Mettre en œuvre des espaces publics aux abords des équipements actuels ou futurs : Gymnase Malherbe, Maison des Habitants et Bibliothèque Teisseire-Malherbe, Ecole du Val, Odyssée, Ancien Stade Piot (future prairie urbaine).
- Assurer l'inclusion pour toutes et tous, la rencontre et les liens sociaux depuis l'avenue, par les choix de conception, de mobilier, …
- Aménager des rues secondaires comme espaces apaisés, en contrepoint du caractère structurant et animé de l'avenue. Les rues secondaires sont supports de végétalisation et de services urbains variés : mobilités actives, gestion des déchets, espaces de convivialité, espaces végétalisés éventuellement gérés par les habitants… Et proposer des continuités vers les espaces verts, et les équipements latéraux à l'avenue.
- Mettre en œuvre le « chemin des parcs » pour connecter les parcs existants, développer les mobilités actives (piétons et cycles) et ponctuer l'avenue d'intersections avec une présence du végétal amplifiée. Il s'agit de signifier la proximité d'un parc, square, ou venelle en étirant les qualités paysagères « connexes » jusqu'à l'avenue.
- Mettre en œuvre des « belvédères » qui ouvrent sur le grand paysage, par le végétal, l'aménagement d'espaces publics, le mobilier urbain et les usages proposés : ancien Stade Piot (future prairie urbaine), place de Verdun.

Participer à qualifier et structurer l'avenue par les nouvelles opérations tout en garantissant la préservation des éléments paysagers et bâtis identitaires et la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat

- Prendre en compte le contexte urbain pour chaque nouvelle opération :
  - Elaborer une analyse de site et en développant un argumentaire de conception : Analyse fine des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site de projet, repérage des éléments existants remarquables (muret, venelle mitoyenne, arbre, haie, bâtiment, vue …), justification de leur prise en compte ou non dans le projet, conformément au cadre fourni au sein de l'OAP thématique "paysage et biodiversité" ;
  - Inscrire la conception architecturale dans un contexte de paysage urbain et de fonctionnement résidentiel à l'échelle de l'ilot / macrolot en tenant en compte des vis-à-vis, de l'orientation solaire avec les ombres portées, des capacités à créer un îlot de fraîcheur, des vues proches et lointaines…
  - Concevoir des opérations de renouvellement urbain avec une taille critique significative du tènement, afin de permettre une bonne insertion urbaine et de limiter un urbanisme « à la parcelle ». Cela nécessite un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
  - Préserver le patrimoine bâti repéré à la présente OAP qui participe à affirmer l'identité de l'avenue, à qualifier ses différentes séquences ;
  - Varier les typologies architecturales selon le contexte environnant, en cherchant une réécriture contemporaine mais ancrée : volumétries, hauteurs, toitures en pentes ou non, tailles des ouvertures ;
  - Proposer un épannelage du bâti qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, pour assurer une transition harmonieuse avec les bâtis existants. Des derniers étages en attique seront notamment pertinents en tissu de faubourg, de bourg ou pavillonnaire ;
  - Réduire au maximum les co-visibilités avec l'habitat existant ou en prévoyant des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).

- Soigner le rapport à la rue des nouvelles opérations :
  - Végétaliser systématiquement le pied d'immeuble, même en cas de faible retrait (fosses plantées en pied de mur ou "frontages" par exemple) ;

- Proposer des locaux à usage commun en rez-de-chaussée : local vélo, hall d'entrée, pièce commune, porche qualitatif (avec un traitement en sous face du porche, des serrureries à l'identité domestique et non pas industrielle ou standardisé) ;
- Limiter l'implantation de logements en front de rue. Si des logements sont programmés en rez-de-chaussée, favoriser leur implantation en cœur d'ilot et anticiper le besoin d'intimité avec des serrureries et une végétation adaptée ;
- Concevoir des rez-de-chaussée lumineux et transparents sur l'espace public, qui laissent apercevoir les cœurs d'îlot végétalisés et les locaux communs. Créer ainsi une relation visuelle entre l'entrée dans le bâtiment et l'espace public. En cas d'accueil de stationnement, le socle du bâtiment fera l'objet d'un traitement architectural soigné et qualitatif ;
- Concevoir les façades sans pignon aveugle et en limitant les locaux techniques donnant sur l'espace public.. En cas d'implantation en peigne, les pignons feront l'objet d'un traitement architectural soigné. Plusieurs traitements sont possibles pour les pignons, comme :
  - Aménager des rez-de-chaussée actif dans les polarités, avec la possibilité de le prolonger entre les bâtiments ;
  - Mettre en valeur l'entrée des modes actifs pour inciter et faciliter ces déplacements, et ne pas la traiter comme une entrée secondaire ou annexe ;
  - Qualifier les étages en façade habitée avec des balcons, des volets ;
- Proposer des clôtures qualitatives, non standardisées accompagnée d'une végétation diversifiée issue de la palette végétale présentée dans l'OAP thématique « Paysage et biodiversité », non monospécifique et offrant une transparence visuelle depuis la rue, même en cas de modification des clôtures ;
- Garantir un confort d'usage des façades habitées sur l'avenue :
  - Apporter une urbanité à l'avenue avec la composition de la façade (volumétries, calepinage, matériaux…) ;
  - Mettre à distance les balcons avec jardinières intégrées ;
  - Proposer des volets roulants toute hauteur permettant l'ombrage et l'isolation acoustique sur les balcons ;
  - Assurer une dimension généreuse des ouvertures ;
  - Proposer des coursives habitées …
- Créer des césures dans ce nouveau front urbain, afin de maintenir des ouvertures paysagères orientées vers l'est et l'ouest, vers les massifs du Vercors et de Belledonne. Ces porosités visuelles permettent les vues et accès à l'intérieur des grands ilots (Secteur Citroën) ou vers les jardins situés en second rideau, sur les parcelles plus étroites (secteur Tesseire Malherbe). Elles sont repérées comme "implantation discontinue" au document graphique D1.
- Assurer la perméabilité des grands ilots existants et les relier par une trame verte structurante. S'inspirer des nombreuses rues résidentielles attenantes à l'avenue et des venelles très présentes à Eybens. Les opérations de grande envergure doivent proposer des espaces apaisés connexes à l'avenue.

Développer la place de la nature et les qualités environnementales et garantir un accès pédestre à des espaces verts de proximité

- Préserver, conforter et valoriser les espaces et les structures végétales existantes (privés ou publics. Conformément aux éléments repérés sur le document graphique de la présente OAP, l'implantation veillera à conserver les arbres remarquables, les potagers, les vergers. Toute suppression d'élément végétal sera étayée par l'analyse du contexte et du parti pris architectural. Le projet veillera à proposer autant d'éléments végétaux en remplacement de ceux supprimés, en s'inspirant des motifs existant alentours (caractère "jardiné", vergers, arbres à fort potentiel d'ombrage…).
- Augmenter significativement les « frontages » végétaux au pied des opérations le long de l'avenue Jean Perrot-Jean Jaurès, restituant les motifs paysagés de la ville-parc :
  - En cas d'implantation "à l'alignement", sur lequel l'espace public ne prévoit pas une bande végétale en accompagnement du trottoir, un retrait végétalisé sera opéré. Il proposera une diversité d'essences végétales et de typologies : plantes couvrantes au sol, grimpantes…
  - En cas d'implantation en peigne, les pignons seront également accompagnés d'espaces végétaux en pied d'immeuble. Les espaces laissés libres entre les bâtiments seront systématiquement plantés, ils constitueront des accroches paysagères sur la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'ilots.
- Créer de nouveaux espaces arborés sur les abords de l'avenue, conformément au plan canopée, via le réaménagement d'espaces publics (ancien Stade Piot reconverti en prairie urbaine, le square arboré face à la place de Gève, sous l'éco-quartier du Val), les nouvelles opérations ou la possibilité laissé aux habitants de planter (fosses en pied de mur) :
  - Assurer une conception paysagère du projet architectural pour proposer une diversité d'espaces végétalisés associés au bâti.
  - Privilégier le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe…) ;

- Végétaliser les espaces de stationnement extérieurs, à minima conformément au PLUI et en suivant les orientations spécifiques liées à l'unité paysagère concernée, exprimées dans l'OAP Paysage et Biodiversité.

TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Réduire ou supprimer les fractures urbaines de l'avenue

- Aménager des continuités piétonnes sur tout le linéaire de l'avenue ainsi que sur certaines transversales afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité entre les quartiers limitrophes (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation…). Quand ceux-ci existent déjà, améliorer la sécurisation et la lisibilité.
- Augmenter les traversées sécurisées de l'avenue pour les piétons et cycles, notamment sur les espaces de polarités : Place Allende, Square des Maisons Neuves, Bourg d'Eybens, place de Gèves - Ecoquartier du Val, secteur de l'Odyssée.
- Apaiser le croisement de l'avenue Jean Jaurès avec l'avenue Charles-de-Gaule au profit des modes actifs (actuel rond-point).
- Améliorer les franchissements piétons et cycles au-dessus de la rocade sud.

Assurer un meilleur partage modal de l'avenue, adapter la voirie aux mobilités actives, garantir le confort et la sécurité des piétons et cyclistes

- Réaliser une piste cyclable bidirectionnelle, confortable et sécurisée, sur tout le linéaire de l'avenue de Grenoble à Eybens et le maillage avec les pistes cyclables existantes, en intégrant les enjeux de ralentissement lors des traversées de pôles de vie en faveur des piétons.
- Améliorer le niveau de service existant pour les cycles : raccordement au réseau structurant « chronovélo », services (station vélo).
- Réduire la vitesse et le bruit des véhicules motorisés via des aménagements et revêtements spécifiques.
- Optimiser le fonctionnement des transports en commun, les parcours des bus, le confortement des pôles multimodaux, en les rendant plus lisibles, identifiables et confortables. L'objectif est de prioriser la circulation des transports en commun sur la circulation des véhicules individuels.
- Rationnaliser les espaces de stationnement :
  - Conserver une offre de stationnement pour les besoins des commerces et activités des quartiers, sur les voies secondaires ou sous forme de poches ;
  - Créer une offre de stationnement résident complémentaire dans les nouvelles opérations.
- Limiter les entrées charretières (accès parking) sur l'avenue, au profit de larges trottoirs attractifs pour les piétons. Pour cela, favoriser des opérations d'ensembles issues de remembrement parcellaire, avec un accès sur les rues secondaires.
- Intégrer systématiquement un local vélo. L'espace de stationnement vélo doit être pratique et attractif, facile d'accès. Dans l'aménagement intérieur du local vélo, l'ergonomie des circulations et des manoeuvres avec le vélo, ainsi que la possibilité d'accéder aisément à son vélo (espacement suffisant entre deux vélos stationnés) seront attentivement prix en compte. Pour inciter à la pratique et améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'équipements de confort et d'ergonomie : station de réparation multiservices : pompe et outils par exemple. La conception de ce local appliquera les recommandations du guide ministériel d'aide à la conception de locaux vélos : https://cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/6sApZWM9TYKotFk

HABITAT, ECONOMIE ET EQUIPEMENT

Offrir une réelle qualité d'habiter sur l'avenue Jean Perrot - Jean Jaurès : d'une route à la rue habitée

- Prendre en compte la situation spécifique d'une implantation sur une avenue passante, pour la conception de logement de qualité. La conception des logements s'attachera notamment à suivre les préconisations spécifiées au sein des référentiels de conception Eybinois et Grenoblois. Une attention particulière sera notamment portée à :
  - Rechercher des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures que l'implantation soit en peigne ou non ;
  - Limiter l'exposition des façades habitées aux nuisances ou traiter les façades exposées par des dispositifs de mise à distance : coursives, lieux communs, retrait végétalisé, double peau, recul des étages habités (implantation en escalier) … ;
  - Favoriser un système de distribution pensé comme un espace qualitatif du quotidien : coursive et distribution verticale ouverte sur l'extérieur qui apparaît comme une extension du logement, un lieu commun de vie et d'appropriation par les habitants ;
  - Favoriser des espaces extérieurs (loggia, terrasse et balcon) appropriables (rangements, jardinières, assises…) respectant les principes bioclimatique (protections solaires…).
- Proposer une variété des typologies de logements (petits collectifs, habitat intermédiaire, collectif, attiques, individuel dense) pour répondre aux parcours résidentiels et au contexte urbain environnant et pour garantir une mixité des formes urbaines..

- Privilégier une implantation « en peigne » lorsque la taille du tènement le permet :
  - Cela nécessite des tènements conséquents pour être mis en œuvre (minimum de 12 à 14m entre chaque bâtiment). De fait, elle ne doit pas être systématisée et se faire au détriment du contexte existant.
  - Cela permet « d'habiter sur l'avenue » malgré son caractère passant :
    - Améliore la qualité de vie des logements : une orientation nord / sud propice à une conception bioclimatique (logement traversant) et un ensoleillement naturel ;
    - Améliore la qualité résidentielle avec des logements adressés sur des cœurs d'ilots et non pas sur l'avenue ;
    - Favorise une organisation des stationnements restreinte sous l'emprise bâtie, et libère de la place pour des espaces plantés de pleine terre ;
    - Rythme l'avenue, entre une façade bâtie et des percées visuelles et végétalisées.

Conforter les pôles de vie et accompagner la diversification de l'offre commerciale, tout en favorisant la mixité urbaine fonctionnelle

- Conforter les pôles de commerce de proximité existant implantés sur l'avenue :
  - Intégrer de nouvelles cellules commerciales et d'activités économiques, en rez-de-chaussée des nouvelles opérations, prioritairement aux angles des ilots et compatibles avec l'habitat ;
  - Limiter le commerce diffus par le transfert/regroupement d'activités.
- Assurer une offre de stationnement en lien avec ces polarités, tout en proposant un report modal vers le vélo ou les transports en commun.

BIOCLIMATISME

Offrir un confort climatique sur l'avenue (espaces publics)

- Redonner une structure végétale aux voiries, stationnements et espaces publics afin de lutter contre les îlots de chaleur.
- Gérer le stationnement sous l'emprise bâtie, pour favoriser la pleine terre et la végétalisation et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Permettre une bonne circulation de l'air et limiter l'effet canyon sur l'avenue (concentration de polluant et surchauffe estivale), en réalisant des discontinuités dans le bâti implanté en alignement, ou en présentant des modulations de hauteurs.

Assurer le confort d'été et d'hiver des bâtiments via une conception bioclimatique, conformément à la RE2020

- Veiller au confort d'été des logements ou locaux d'activités.
- Privilégier des principes constructifs sobres, frugaux, et réversibles, de haute qualité environnementale et garantissant une bonne performance énergétique.
- Proposer des bâtiments de faibles épaisseurs, favorisant le principe de logement traversant et ainsi donc l'éclairage et la ventilation naturelle.

Extraits de l'**Atlas G1 des OAP et secteurs de projets** (Planches I14, I15, I16 et I17) :

Avant



Après


OAP66
OAP124
R. JEAN MERMOZ
R. HENRI BARBUSSE
AV. ROY-VIENO CHIARA
R. PIERRE MENDES FRANCE
R. IRENE JOLIOT CURIE
R. JEAN MOULIN
AV. DU MARQUIS DE
ALL. DES ARCELLES
R. DES 7 VENTS
CHE DES ALISIERS
R. LE NOTRE
R. DE L'INDUSTRIE
R. DU PRE DE LA TREILLE
R. DES VIGNES
R. DU TAILLEFER
R. DES CHAMPS CHAMPS
R. DES PLEINES
R. DES PRES
R. DE LA PORTE
R. DU MOULIN
R. DU PUITS
R. DU VERGNOL
R. DU VIEUX MOULIN
R. DU PAVE
R. DU MAYOT
R. DU PRE RUFFIER
R. DU PUITS DE LA CROIX
R. DU PUITS DE LA CROIX
R. DU PUITS DE LA CROIX

➔ Inscriptions de six protections patrimoniales sur du patrimoine bâti dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription de six nouvelles protections patrimoniales sur du patrimoine bâti dans le périmètre de l'OAP Jean Perrot – Jean Jaurès.

- la maison bourgeoise au 96 avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti « demeures bourgeoises » de niveau 1, identifiée avec le numéro C_12311,
- la maison au 98 avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti domestique de niveau 1, identifiée avec le numéro B_12678,
- la ferme avenue de Poisat en patrimoine bâti agricole de niveau 1, identifiée avec le numéro A_12363,
- la maison et ses dépendances au 110 avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti domestique de niveau 1, identifiée avec le numéro B_12679,
- l'ensemble allée de l'Obiou en ensemble bâti homogène moderne, identifié avec le numéro G_11962,
- l'ensemble rue Farcat en ensemble bâti homogène cités ouvrières et quartiers de villas, identifié avec le numéro F_12271.

Justifications :

Lors de l'étude de l'axe Perrot-Jaurès visant à la création d'un plan guide, plusieurs bâtis ou ensembles bâtis ont été repérés comme intéressants à classer au titre du patrimoine dans le PLUi. Ces classements participent à la préservation des qualités urbaines et paysagères des secteurs concernés.

- Le premier bâti : maison bourgeoise au 96 avenue Jean Jaurès, identifiée avec le numéro C_12311, est classé au regard des critères suivant : histoire (H) et architecture (A).
- Le second bâti : maison au 98 avenue Jean Jaurès, identifiée avec le numéro B_12678, est classé au regard du critère suivant : histoire (H).
- Le troisième bâti : ferme avenue de Poisat, identifiée avec le numéro A_12363, est classé au regard du critère : situation (S).
- Le quatrième bâti : maison et ses dépendances au 110 avenue Jean Jaurès, identifiée avec le numéro B_12679, est classé au regard des critères suivant : situation (S) et architecture (A).
- Le cinquième bâti : ensemble allée de l'Obiou, identifié avec le numéro G_11962, est classé au regard des critères suivant : situation (S), architecture (A) et appartenance à un ensemble homogène (E).
- Le sixième bâti : ensemble rue Farcat, identifié avec le numéro F_12271, est classé au regard des critères suivant : situation (S) et appartenance à un ensemble homogène (E).

Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

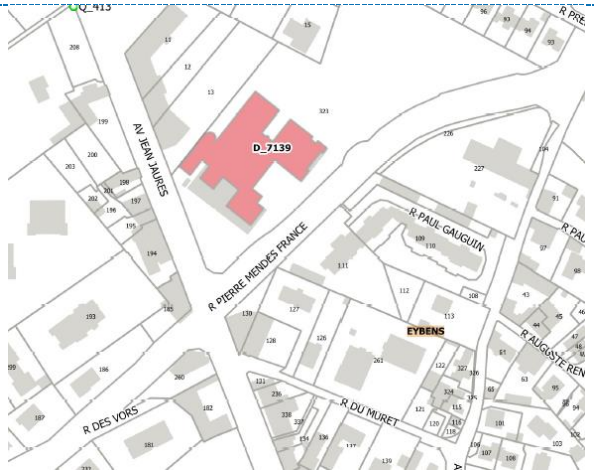
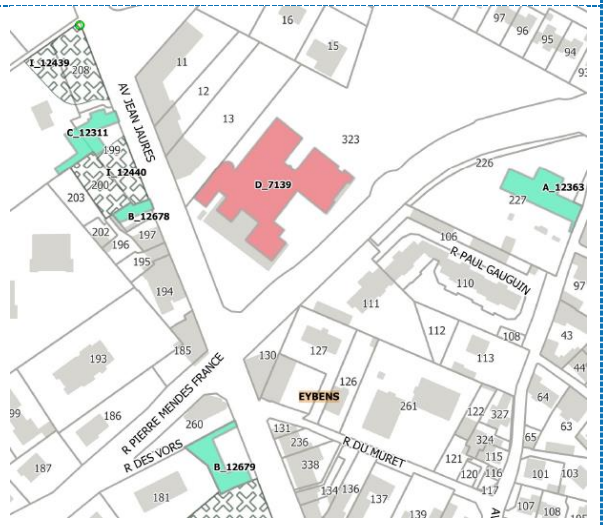
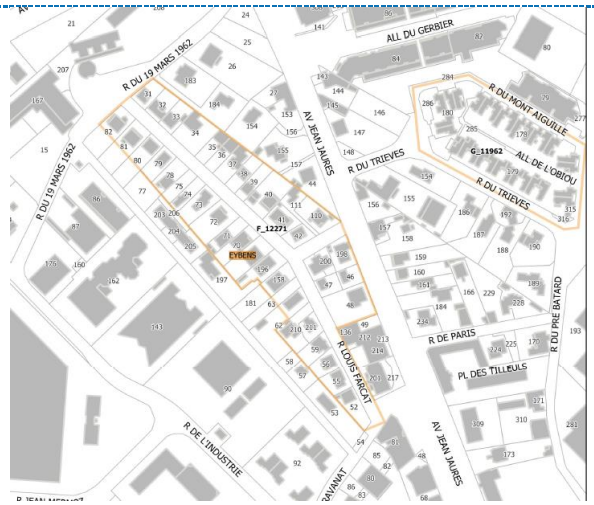
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K7)
- **Tome 7 Liste des éléments du patrimoine**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

      « Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans un tissu urbain en renouvellement »

      « Participer au confortement de la centralité métropolitaine « sud » par le renouvellement du secteur les Saules / le Val »

Extraits du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K7) :

Avant	Après
	
	

➔ Inscriptions de quatre protections patrimoniales sur du patrimoine végétal dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription de quatre nouvelles protections patrimoniales sur du patrimoine végétal dans le périmètre de l'OAP Jean Perrot – Jean Jaurès, identifié avec le numéro U_12411.

- Le cœur d'îlot rue René Descartes est classé en patrimoine cultivé : jardins et verger. Ce périmètre est à cheval sur les communes d'Eybens et de Saint-Martin-d'Hères.

- Le parc du 96 avenue Jean Jaurès est classé en parcs et jardins de niveau 1 et 2. Ce parc étant composé de deux secteurs distincts, deux protections patrimoniales sont inscrites, identifié avec le numéro I_12439 pour la partie nord, classée en niveau 2, et I_12440 pour la partie sud, classée en niveau 1.

- Le parc de 110 avenue Jean Jaurès est classé en parcs et jardins de niveau 2, identifié avec le numéro I_12441.

Justifications :

Lors de l'étude de l'axe Perrot-Jaurès visant à la création d'un plan guide deux secteurs ont été repérés comme intéressants à classer au titre du patrimoine végétal dans le PLUi. Ces classements participent à la préservation des qualités urbaines et paysagères des secteurs concernés.

- Le cœur d'îlot rue René Descartes, identifié avec le numéro U_12411, est classé au regard des critères suivant : situation (S) et valeur écologique : environnementale (V). Ce périmètre est à cheval sur les communes d'Eybens et de Saint-Martin-d'Hères. Il s'agit de venir assurer la pérennité de ce cœur d'ilots jardiné, source de fraicheur et support de biodiversité dans un tissu urbain en mutation.

- Le parc du 96 avenue Jean Jaurès, identifié avec le numéro I_12439 pour la partie nord (niveau 2) et I_12440 pour la partie sud (niveau 1), est classé au regard des critères suivant : histoire (H) et valeur écologique : environnementale (V). Ce classement en parc vient s'inscrire sur un jardin historique composé de sujets remarquables. Ce classement permet d'assurer la pérennité de cet espace qui contribue à la qualité de paysagère du quartier dans un tissu urbain dense comportant peu d'espaces de respiration.

- Le parc du 110 avenue Jean Jaurès, identifié avec le numéro I_12441, est classé au regard des critères suivant : histoire (H) et valeur écologique : environnementale (V). Ce classement en parc vient s'inscrire sur un jardin comportant des sujets remarquables. Ce classement permet d'assurer la pérennité de cet espace qui contribue à la qualité de paysagère du quartier dans un tissu urbain dense comportant peu d'espaces de respiration.

Conséquences sur le PLUi :

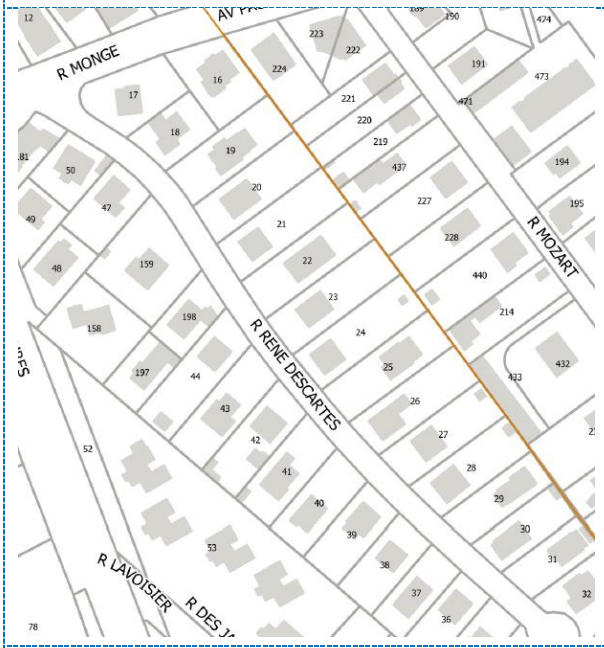
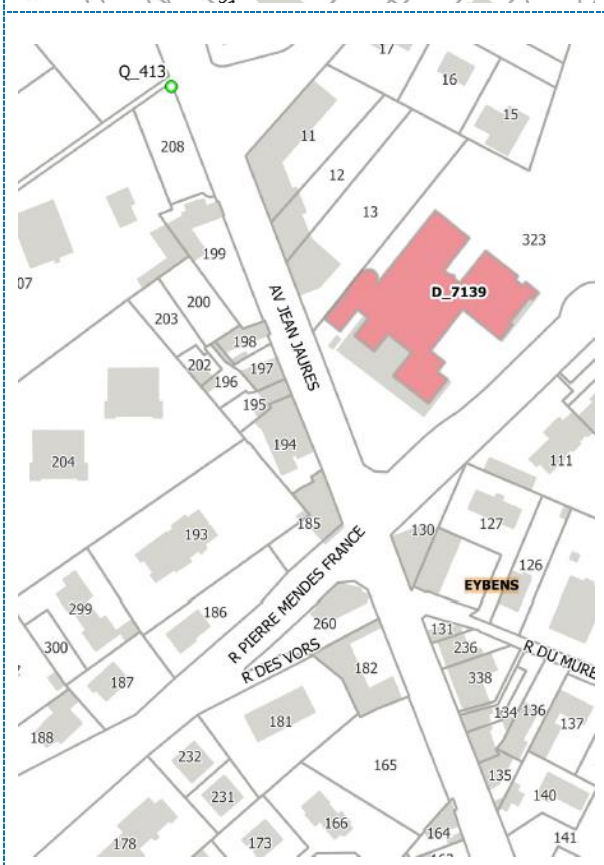
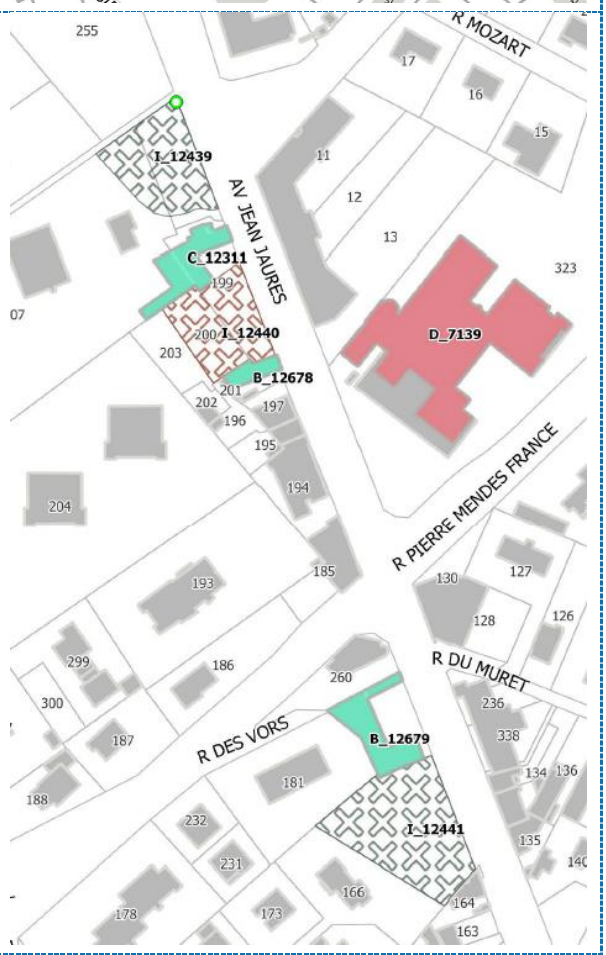
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** –Vol 2 (planche K7)
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

      « Améliorer l'entrée dans la partie sud de la commune depuis la rocade »

Extraits du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche K7) :

Avant	Après
	
	

➔ Modifications du Plan des Formes Urbaines relatifs aux hauteurs dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la modification du Plan des Formes Urbaines relatifs aux hauteurs.

Plusieurs îlots sont concernés par l'inscription d'un PFU tout au long de l'axe Jean Jaurès sur la commune d'Eybens.

Les hauteurs maximales autorisées varient entre du R+3 (14m) et du R+4 (17m) suivant les secteurs.

Justifications :

Dans le cadre de l'étude menée sur l'axe Perrot-Jaurès, il est apparu nécessaire de travailler sur les hauteurs maximales autorisées dans le PLUi. En effet, actuellement les hauteurs autorisées sont généralement de 20m sur la partie nord de l'axe (zone UC1) et de 17m sur la partie sud (zone UC2). Afin de permettre un développement cohérent et harmonieux de l'axe il est proposé d'inscrire des hauteurs maximales au Plan des Formes Urbaines (D2). Ces hauteurs maximales viennent dans la plupart des secteurs limiter la hauteur maximale par rapport aux hauteurs autorisées via le règlement de zone. Néanmoins ces nouvelles hauteurs maximales permettent d'assurer le niveau de densité minimal exigée par le SCOT de la Grande Région de Grenoble. Cette mobilisation du Plan des Formes Urbaines vient offrir une diversité des formes et un épannelage des constructions des secteurs mutables de l'axe identifiés via l'étude, permettant notamment de limiter l'effet canyon le long de cet axe.

Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planches I15, I16 et I17)
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
    - **Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :**

      - Construire une métropole polycentrique et de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole :

        « Affirmer les qualités urbaines de l'avenue Jean Jaurès, « épine dorsale » de la commune »

        « Participer au confortement de la centralité métropolitaine « sud » par le renouvellement du secteur les Saules / le Val »

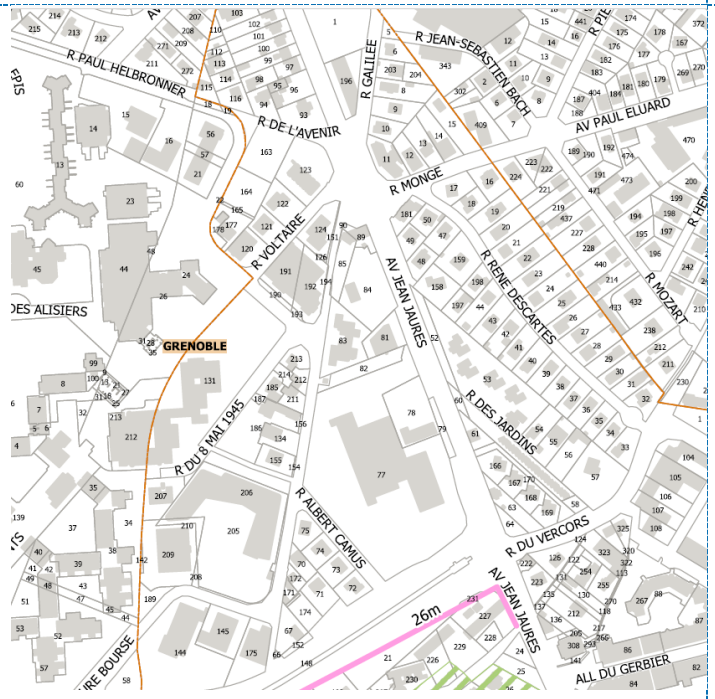
        « Améliorer l'entrée dans la partie sud de la commune depuis la rocade »

        « Conforter le centre bourg d'Eybens, nœud urbain entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier »

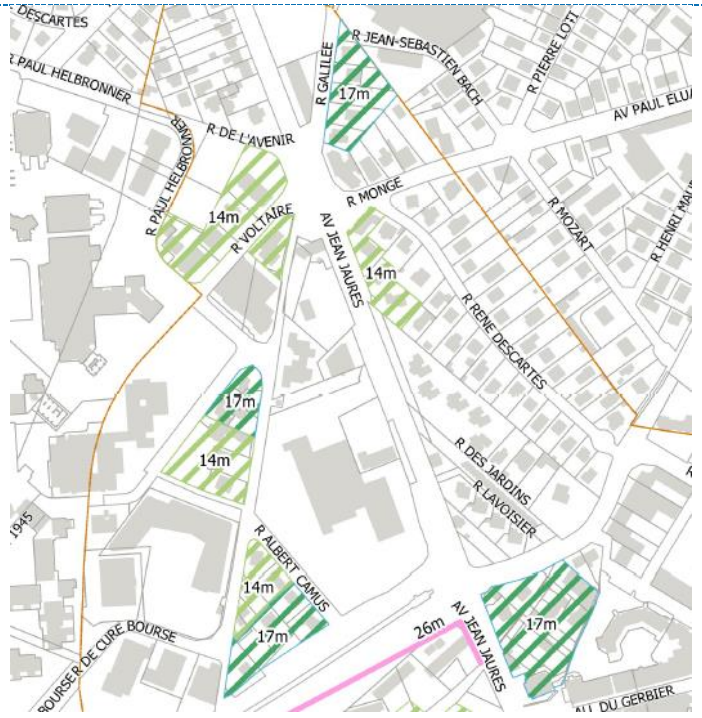
      - Encart « Justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) »

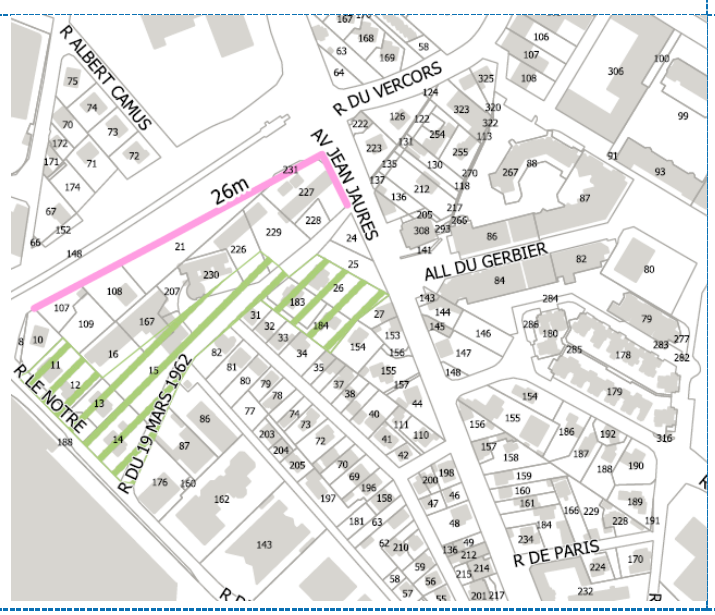
Extraits de l'**Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planches I15, I16 et I17) :

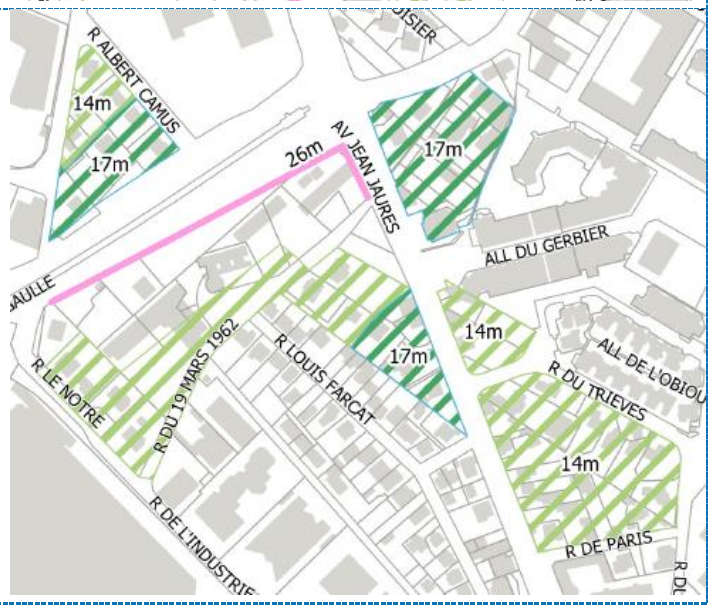
Avant

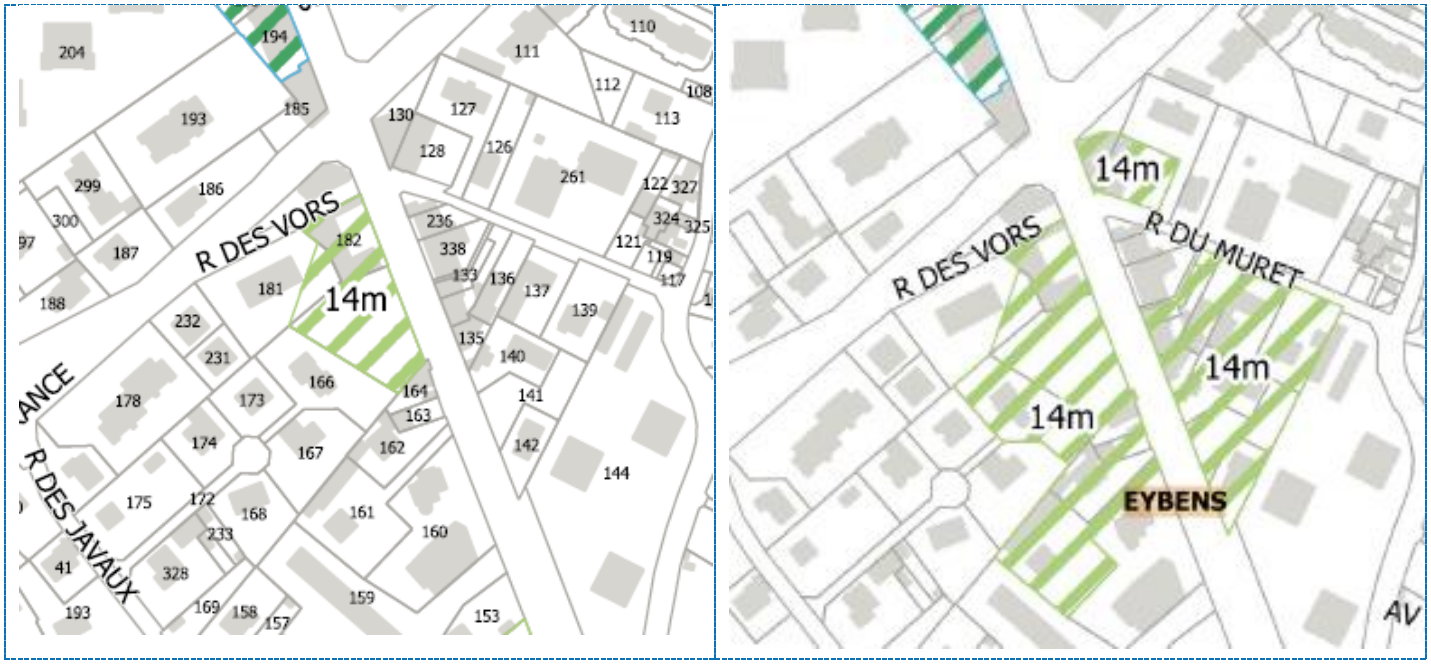


Après








R DES VORS
14m
R DES JAVAUX
ANCE
R DES VORS
R DU MURET
14m
14m
14m
EYBENS
AV

➔ Modifications du Plan des Formes Urbaines relatifs aux implantations et emprises dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la modification du Plan des Formes Urbaines relatifs aux implantations et aux emprises.

Plusieurs îlots sont concernés par l'inscription ou la modification du PFU implantations tout au long de l'axe Jean Jaurès sur la commune d'Eybens. Cet outil est principalement mobilisé pour venir imposer des constructions en discontinuités par rapport à l'espace public.

Egalement un îlot « rue Réné Descartes, rue des Jardins et rue du Vercors » est concerné par l'inscription du PFU relatif à la pleine terre, celui-ci vient imposer des minimaux de surfaces végétalisés et de pleine terre supérieurs à ceux prescrits par le règlement de la zone UD2. En effet, le nouveau PFU impose un minimum de 60% d'espaces végétalisés et de 40% de pleine terre alors que la zone UD2 impose un minimum de 50% de surfaces végétalisées et de 35% de pleine terre.

Justifications :

Concernant l'inscription des constructions en discontinuité, cela permet de poursuivre des objectifs de perméabilité visuelle et potentiellement piétonne, de limiter l'effet canyon et donc de garantir une ventilation autour et à l'intérieur des opérations. Cela vient aussi apporter de la qualité paysagère à l'axe par l'ouverture visuelle sur les espaces végétalisés des opérations.

Pour l'îlot rue Réné Descartes, rue des Jardins et rue du Vercors, l'augmentation de la surface de pleine terre et de la surface végétalisée permet de garantir la conservation des caractéristiques de ce secteur en mutation aujourd'hui comportant d'importants espaces végétalisés tout en continuant de permettre l'évolution du secteur.

Conséquences sur le PLUi :

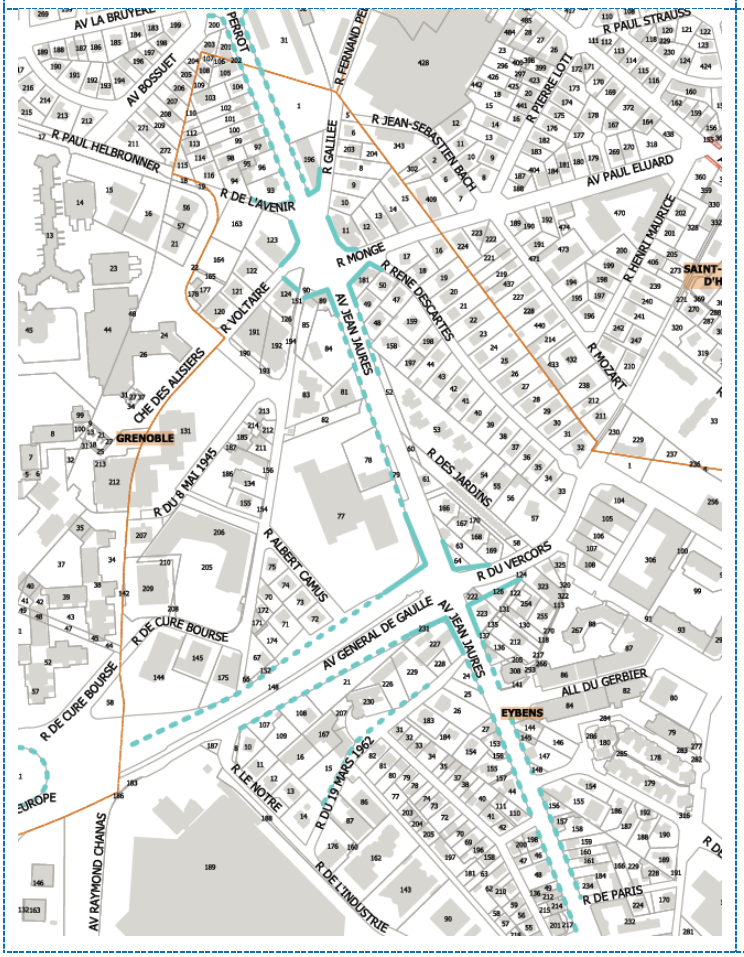
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

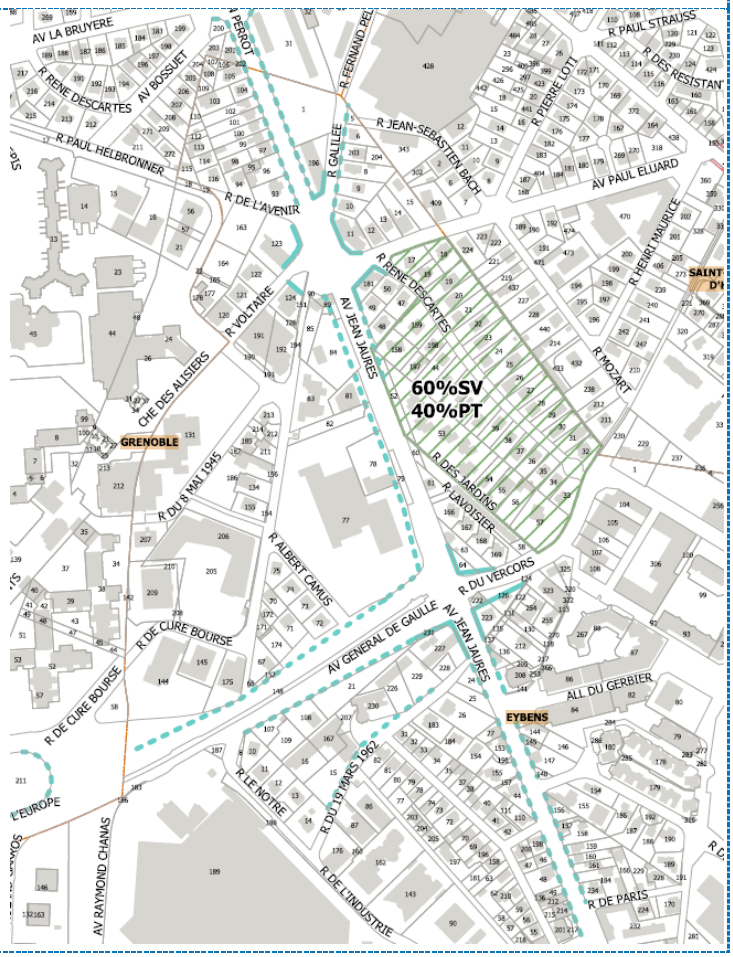
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches I15 et I16)
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Encart « Justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) »

Extraits de **l'Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches I15 et I16) :

Avant



Après



➔ Modifications de zonage dans le périmètre de l'OAP 124 Jean Perrot – Jean Jaurès

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la modification de zonage de 3 ilots le long de l'avenue Jean Jaurès :

- Rue Galilée, parcelles AA10, AA9, AA8, AA203, AA204 et AA6 : passage d'une zone UD2 (tissu pavillonnaire en densification) à une zone UC1an (secteur d'habitat collectif)

- Rue René Descartes, parcelles AA50, AA47 et AA159 : passage d'une zone UC1 (secteur d'habitat collectif) à une zone UD2 (tissu pavillonnaire en densification)

- Avenue Jean Jaurès et rue Jean Barthez : parcelles AB110, AB199, AB200, AB198, AB47, AB48 et AB46 : passage d'une zone UC1 (secteur d'habitat collectif) à une zone UD2 (tissu pavillonnaire en densification)

Les fuseaux d'intensifications associés aux zonages sont également modifiés en conséquence sur les deux premiers ilots. Pour le troisième, le fuseau est modifié comme décrit dans le point de modification suivant.

Justifications :

Lors de l'étude sur l'avenue Jean Jaurès, il est apparu que certains secteurs nécessitaient des modifications concernant leur zonage afin de s'assurer que les formes urbaines produites correspondent à ce qui a été défini dans le « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 » et l'OAP d'axe.

Ainsi ces modifications de zonages associées aux autres modifications engagées sur l'axe relatives aux formes urbaines, favoriseront la construction de bâtis qui s'insèreront de manière harmonieusement dans leur environnement et en poursuivant les objectifs définis dans le plan guide et l'OAP.

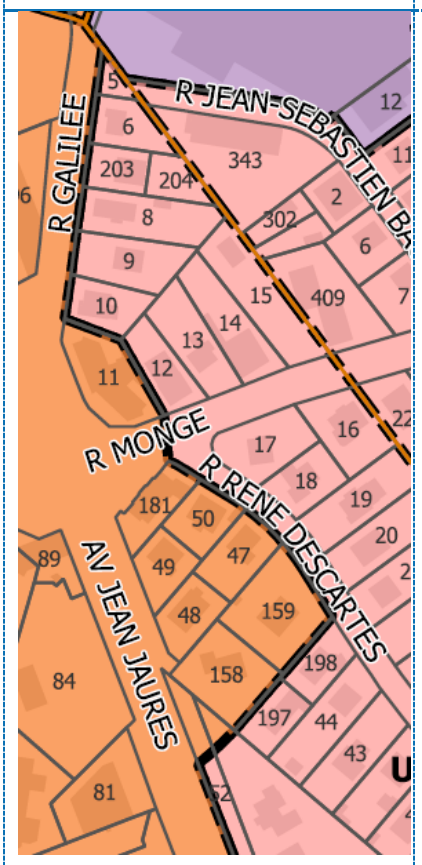
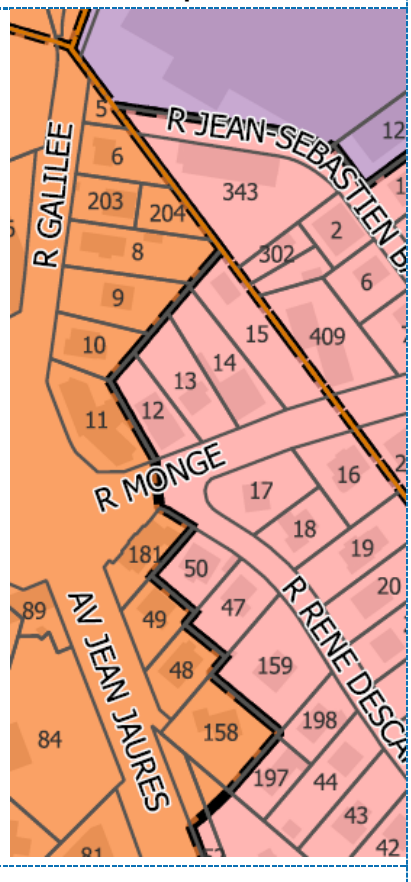
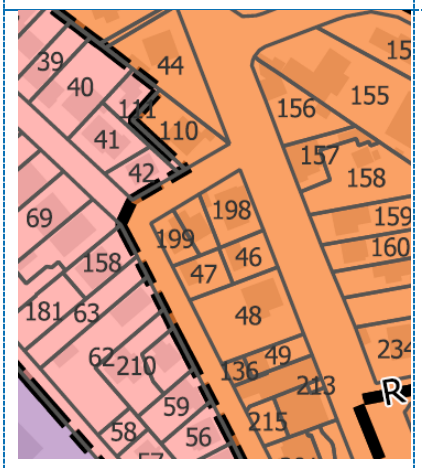
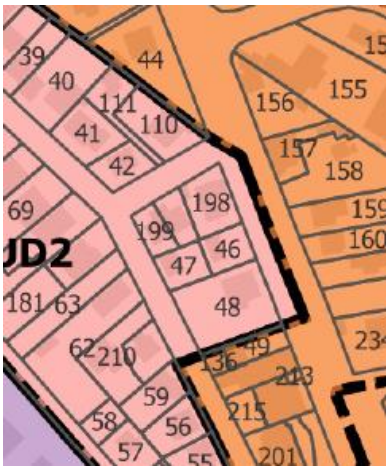
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

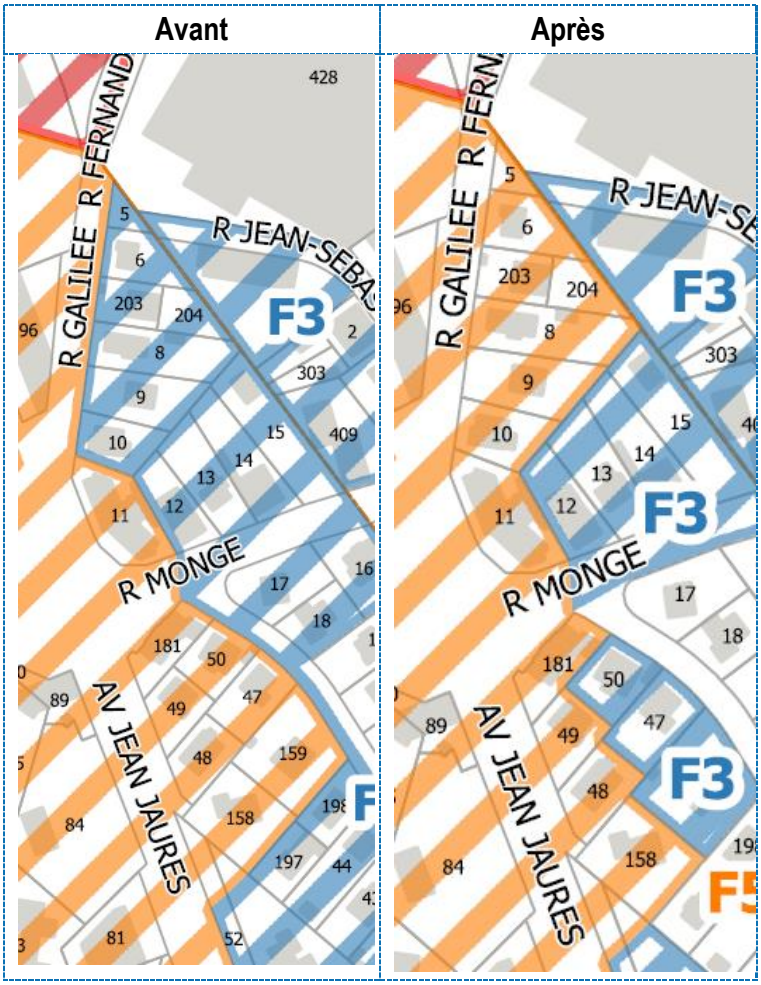
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A du zonage** (planches E4 et F4)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Encart « Justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine »

Extraits du **plan A de zonage** (Planches E4 et F4) :

Avant	Après
	
	

Extraits de l'**Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche I15):



➔ **Modifications du fuseau d'intensification dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)**

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la modification de périmètre du fuseau d'intensification le long de l'avenue Jean Jaurès :

- Angle rue Monge et rue René Descartes : parcelles AA17, AA18 et AA16
- Rue René Descartes : parcelles AA197, AA198, AA44, AA43 et AA42
- Avenue Jean Jaurès et rue Jean Barthez : parcelles AB110, AB199, AB200, AB198, AB47, AB48 et AB46

Ces ilots ne sont plus concernés par le périmètre d'intensification urbaine imposant des densités minimales.

Justifications :

Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en communs. Il permet d'assurer des règles de densité en cohérence avec le statut de « commune de cœur d'agglomération métropolitaine » d'Eybens défini au SCoT.

Néanmoins certains secteurs peuvent être retirés du périmètre d'intensification urbaine. Lors de l'étude sur l'avenue Jean Jaurès, il est apparu que certains secteurs nécessitaient des modifications concernant les densités minimales imposées. Les 3 ilots définis ci-dessus sont retirés du périmètre pour prendre en compte le tissu bâti existant.

En effet, les deux ilots rue René Descartes font partis d'un quartier pavillonnaire qui est identifié à préserver au regard de son ambiance paysagère avec une forte présence végétale à proximité de l'avenue Jean Jaurès. Le reste du quartier n'étant pas concerné par le périmètre d'intensification urbaine, il s'agit de venir préserver l'ensemble de ce quartier. Plusieurs autres modifications accompagnent cette modification et sont décrite ci-dessus : inscription de surface de pleine terre et végétalisées et inscription d'une protection sur le patrimoine végétal.

Quant à l'ilot avenue Jean Jaurès et rue Jean Barthez, celui-ci fait partie de l'ensemble bâti homogène cités ouvrières et quartiers de villas rue Farcat. Le reste de cet ensemble n'est pas concerné par le périmètre d'intensification, il s'agit donc de venir homogénéiser sur cet ensemble les prescriptions d'urbanisme afin de garantir une évolution cohérente.

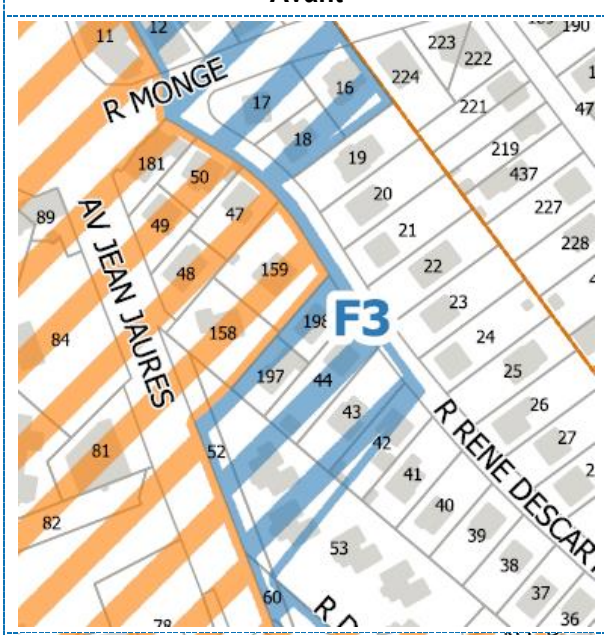
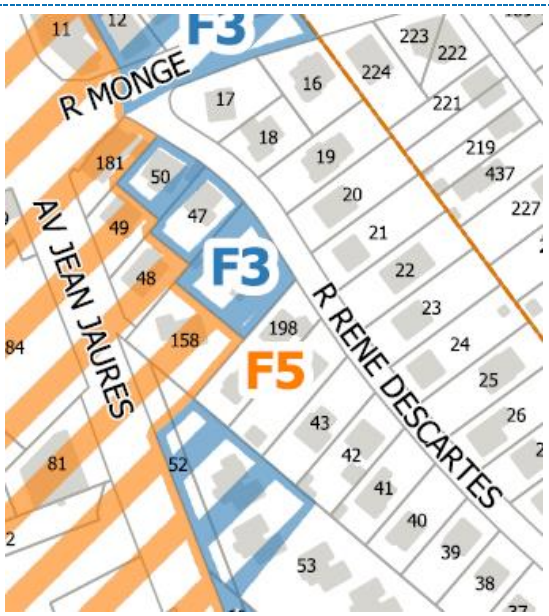
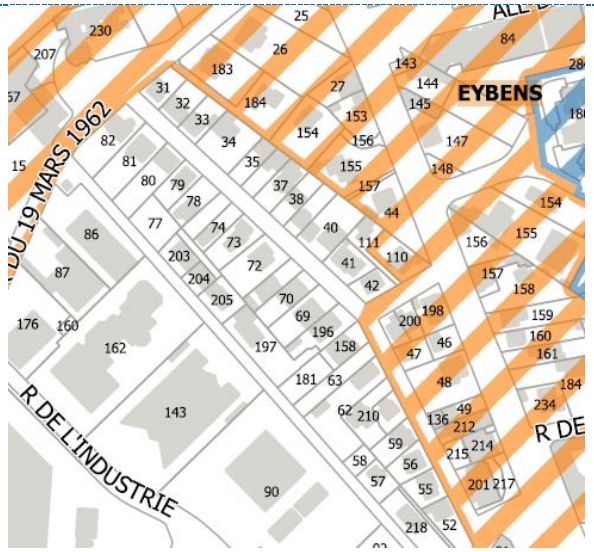
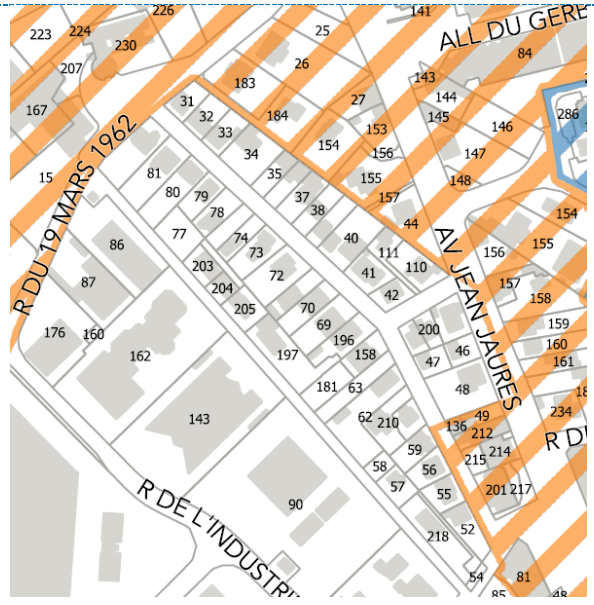
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche I15)
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Encart « Justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) »

Extraits de l'**Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche I15) :

Avant	Après
	
	

➔ **Modification d'une servitude de localisation, inscription d'une nouvelle servitude de localisation et inscription de cinq nouveaux d'emplacements réservés, ER_45_EYB, ER_47_EYB, ER_49_EYB, ER_50_EYB au profit de la Métropole dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)**

Présentation de la modification :

Cette modification concerne l'inscription de 5 nouveaux emplacements réservés, d'une nouvelle servitude de localisation et la modification d'une servitude de localisation au profit de la Métropole dans le périmètre de l'OAP Jean Perrot – Jean Jaurès.

Inscriptions de 5 nouveaux emplacements réservés à destination de la Métropole :

- ER_45_EYB d'une largeur de 3 m pour « Elargissement de voirie », rue Voltaire sur les parcelles AA163, AA164, AA165, AA177, AA178, AA120, AA121, AA122, AA123 ;

- ER_50_EYB d'une largeur de 4 m pour « Réaménagement de l'avenue », avenue Jean Jaurès sur les parcelles AA84, AA81, AA78 et AA77.

- ER_49_EYB d'une surface de 36 m² pour « Réaménagement du carrefour », rue Pierre Mendès France sur la parcelle AL130.

- ER_47_EYB d'une surface de 1490 m² pour « Création de stationnement » à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue d'Echirolles sur la parcelle AL152.

Inscription d'une nouvelle servitude de localisation à destination de la Métropole :

- SL_9_EYB d'une surface de 1293 m² pour « Création d'une voie verte piéton cycle », rue Pierre Mendès Frances et avenue de Poisat sur les parcelles AL226 et AL227.

La modification d'une servitude de localisation SL_2_EYB, le périmètre de la servitude est élargi et son objet est modifié. La servitude de localisation a désormais une surface de 8298m² et a pour objet « Création d'un cheminement piéton et d'un parc public ».

Justifications :

Dans le cadre de l'étude menée par GAM sur l'axe Jean Perrot/Jean Jaurès, il est apparu plusieurs secteurs nécessitant des interventions de réaménagement, de création d'espace publics et de cheminements piétons.

L'inscription des nouveaux emplacements réservés et de la nouvelle servitude de localisation permettra à la Métropole de réaménager ces espaces afin de gagner en sécurité, en qualité d'espaces publics et en desserte.

La modification de la servitude de location SL_2_EYB vient assurer la création d'un élément structurant sur ce secteur qui doit muter. En effet, cette SL vient garantir la création un parc accompagné d'un cheminement piéton lors de la mise en œuvre du nouveau projet. Cet espace sera la nouvelle colonne vertébrale du quartier apportant liaisons et continuités piétonnes avec notamment le parc Jean Verlhac ainsi que des espaces verts pour les habitants.

Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planches n°Q30 et R32)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
    - **Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :**

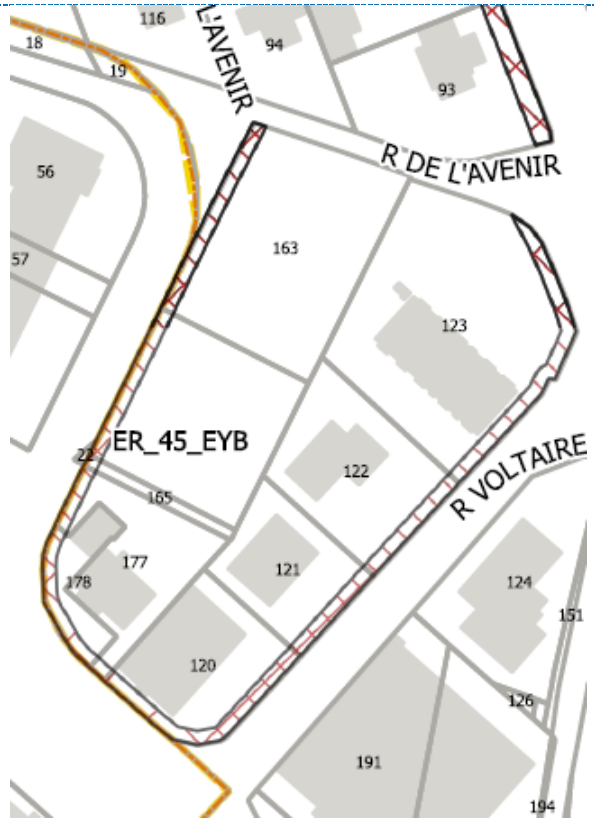
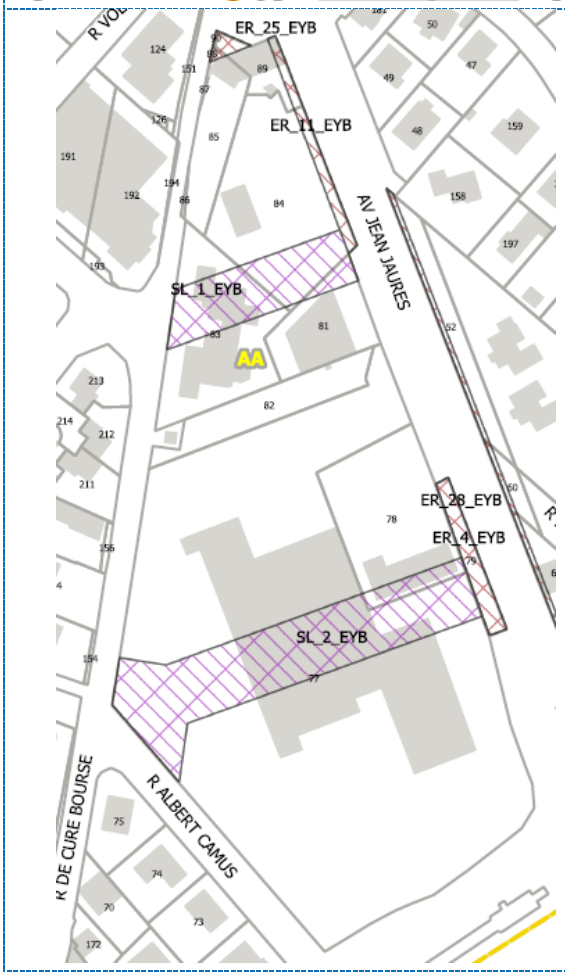
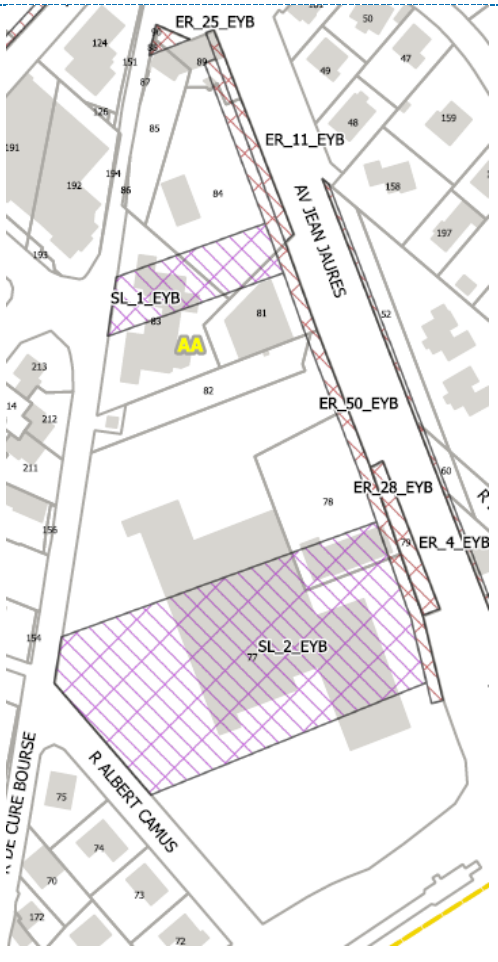
      - Construire une métropole polycentrique et de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole :

      « Participer au confortement de la centralité métropolitaine « sud » par le renouvellement du secteur les Saules / le Val »

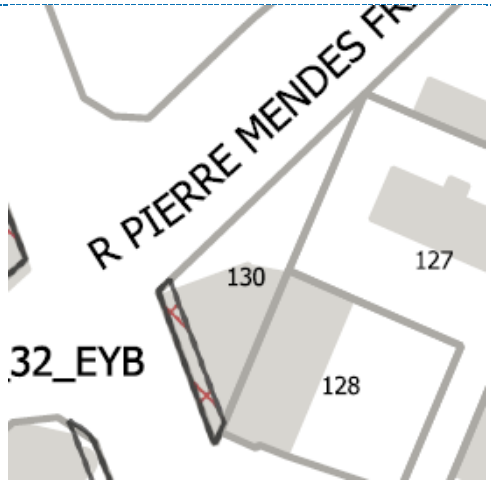
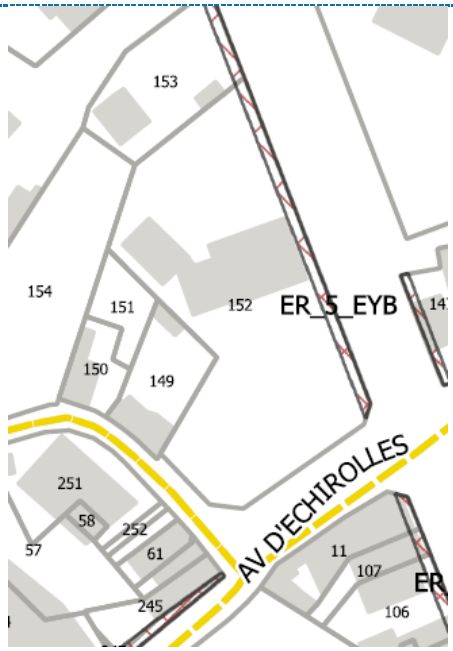
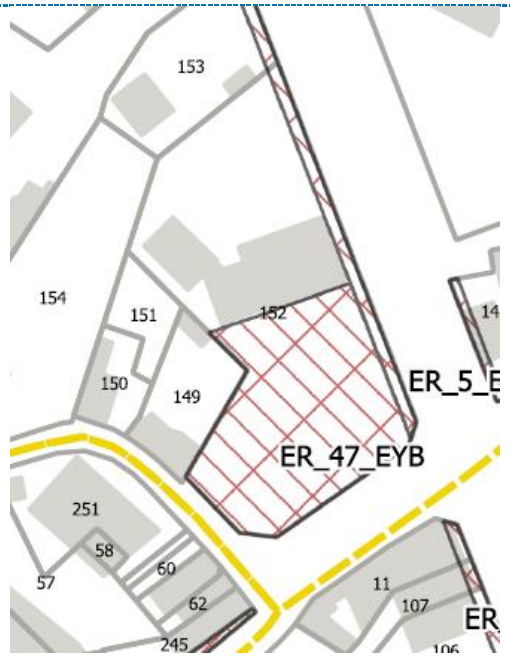
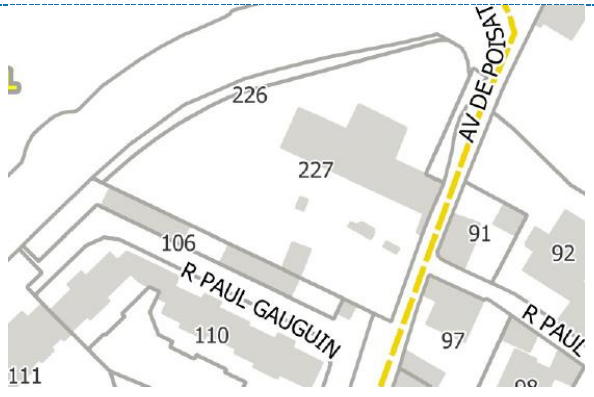
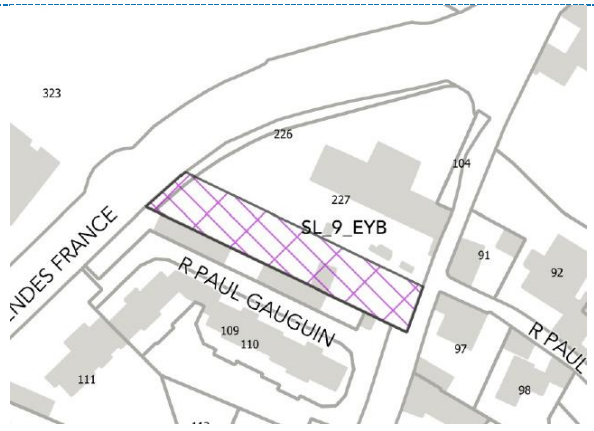
      « Améliorer l'entrée dans la partie sud de la commune depuis la rocade »

      « Conforter le centre bourg d'Eybens, nœud urbain entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier »

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°Q30) :

Avant	Après
	
	

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°R32) :

Avant	Après
	
	
	

➔ **Inscription d'un emplacement réservé ER_48_EYB pour la création d'un parc public au profit de la commune dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'axe « Jean Perrot – Jean Jaurès » (OAP124)**

Présentation de la modification :

Ce point concerne l'inscription d'un emplacement réservé dans le périmètre de l'OAP Jean Jaurès – Jean Perrot à destination de la commune d'Eybens : L'emplacement réservé ER_48_EYB d'une surface de 1634m² pour « Création d'un parc public » avenue Jean Jaurès sur la parcelle AL165.

Justifications :

Cet emplacement réservé permettra à la commune de pérenniser et développer un parc qui viendra s'inscrire dans un jardin composé de sujets remarquables. Son ouverture au public viendra contribuer à la qualité de vie du quartier dans un tissu urbain dense comportant peu d'espaces verts publics.

Conséquences sur le PLUi :

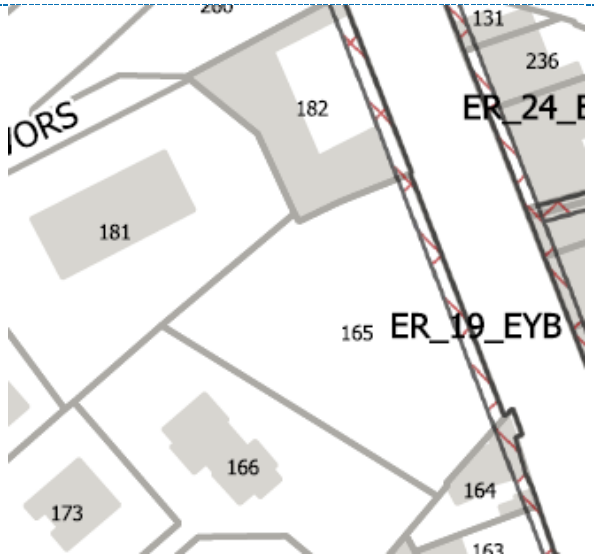
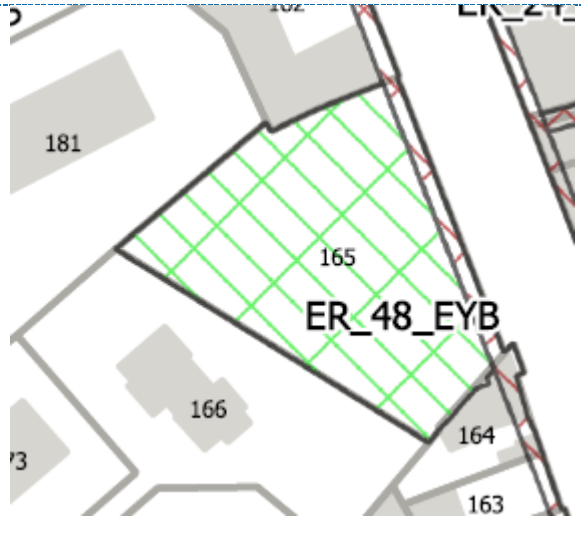
Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°R32)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**
- **Livret Communal d'Eybens** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

      « Améliorer l'entrée dans la partie sud de la commune depuis la rocade »

Extraits du **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°R32) :

Avant	Après
	

8_3_Evolutions liées aux risques

➔ Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaires issus des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune d'Eybens est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corrections du zonage règlementaire risque issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

8_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune d'Eybens est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune d'Eybens, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

8_5_Evolutions liée à la qualité de l'air

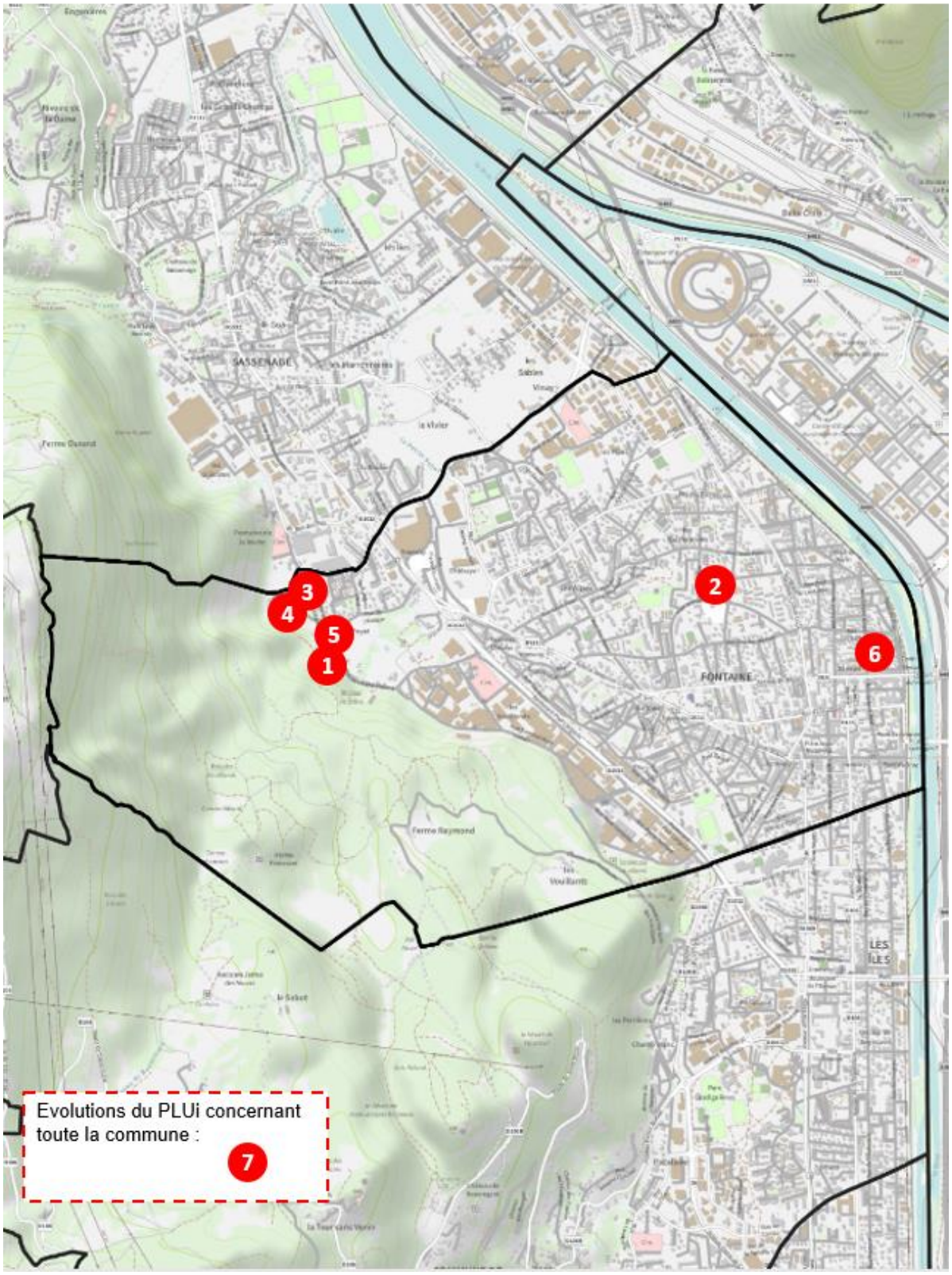
➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune d'Eybens est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

9_Fontaine

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Fontaine



9_1_Evolutions du zonage

➔ Modification de zonage de UA2 en N sur les parcelles cadastrées AS77 et AS76 situées rue Abbé Vincent (FTN-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution consiste à modifier le zonage de UA2 (centres-bourgs et villages) en N (zone naturelle) sur les parcelles cadastrées AS77 et AS76 situées rue Abbé Vincent. Non bâties et en grande partie boisées, ces deux parcelles se situent à l'arrière de maisons individuelles et correspondent à la frange Est des bois de Vouillants.

L'espace de développement commercial est ajusté en conséquence sur l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale puisqu'il ne concerne pas les zones naturelles.

Justifications :

Le changement de zonage en zone naturelle de ces franges boisées correspond à l'objectif de préservation du coteau des Vouillants en tant qu'espace naturel métropolitain et répond également à une cohérence avec le reste des bois de Vouillants. En préservant ces parcelles de l'urbanisation, il répond également à l'objectif du PLUi de limitation de l'enveloppe urbaine afin de réduire la consommation foncière des espaces naturels et agricoles.

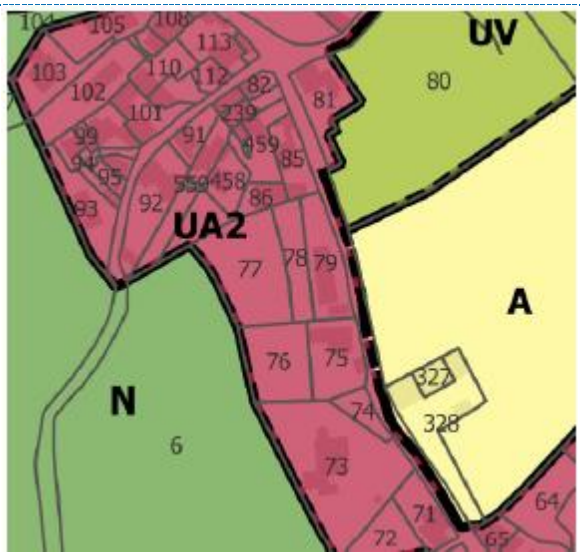
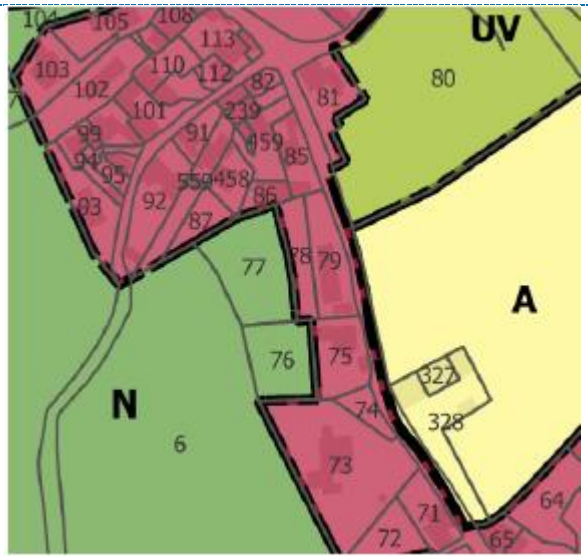
Enfin, le défrichement de ces parcelles pour de nouvelles constructions entraînerait des conséquences par rapport aux risques naturels (ruissellement et glissement de terrain).

Conséquences sur le PLUi :

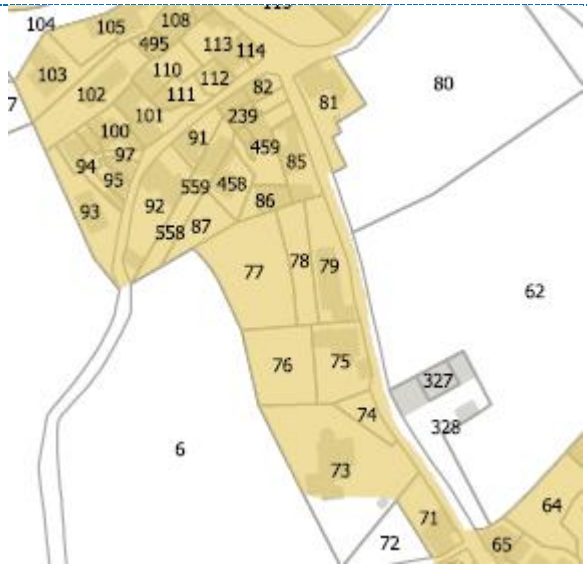
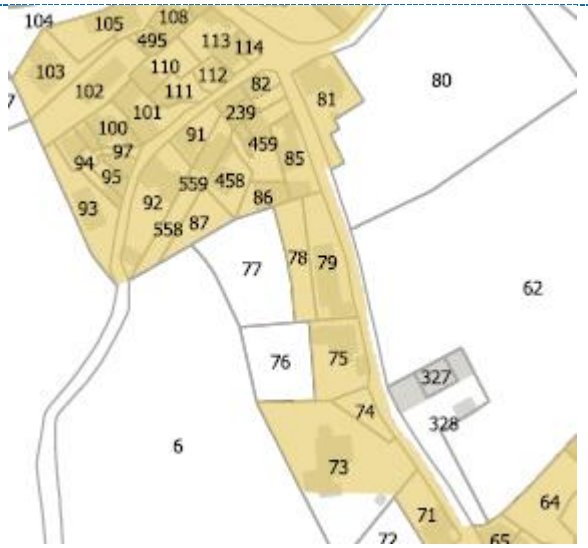
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche C3)
- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches E12 et E13)
- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ;

Extraits du **plan A de zonage** (Planche C3) :

Avant	Après
	

Extraits de l'**atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planches E12 et E13) :

Avant	Après
	

9_2_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Inscription au Plan des formes urbaines de cinq périmètres limitant la hauteur maximale des constructions à 17, 20 et 23 mètres, dans le secteur Alpes Mail Cachin (FTN-2)

Présentation de la modification :

La modification porte sur les parcelles cadastrées AO20, AO22, AO333, AO363 et AO365 situées dans le secteur Alpes Mail Cachin.

Elle consiste à édicter des règles alternatives de hauteurs maximales en inscrivant plusieurs périmètres au document graphique D2 « atlas D2 des formes urbaines – Hauteurs ».

Selon les périmètres, les hauteurs maximales autorisées sont ainsi portées à 17, 20 ou 23 mètres, au lieu des 14 mètres et R+3 autorisés en zone d'habitat collectif UC3 :

- Un périmètre limitant la hauteur maximale des constructions à 17 mètres est inscrit sur une partie de la parcelle cadastrée AO20 située rue Jules Guesde ;
- Un périmètre limitant la hauteur maximale des constructions à 23 mètres sur une autre partie de la parcelle cadastrée AO20, à l'angle du mail Marcel Cachin et de la rue Jules Guesde ;
- Un périmètre limitant la hauteur maximale des constructions à 20 mètres sur la parcelle cadastrée AO333 située rue Jules Guesde ;
- Un périmètre limitant la hauteur maximale des constructions à 17 mètres est inscrit sur la parcelle cadastrée AO22 située à l'angle du mail Marcel Cachin et de la rue Yves Farge ;
- Un périmètre limitant la hauteur maximale des constructions à 17 mètres, le long du mail Marcel Cachin, sur une partie des parcelles cadastrées AO363 et AO365.

Justifications :

Dans le cadre du projet de démolition / reconstruction du groupe scolaire Cachin, la commune de Fontaine a engagé l'étude d'un projet de renouvellement urbain du secteur Alpes Mail Cachin et notamment de sa liaison avec le Parc Jean Moulin.

Dans cette perspective, la mise en place de règles alternatives est nécessaire afin d'augmenter ponctuellement la hauteur des nouvelles constructions sur certaines parcelles. Cette augmentation des hauteurs maximales autorisées jusqu'à 17, 20 ou 23 mètres (équivalant à des R+4, R+5 ou R+6) apparait cohérente avec les bâtiments environnants dont les hauteurs varient de R+4 jusqu'à R+8.

Il convient de noter que cette modification n'a pas d'impact sur les règles de végétalisation ou d'implantation déjà en vigueur dans la zone UC3 puisqu'elle porte uniquement sur la hauteur maximale des constructions autorisées.

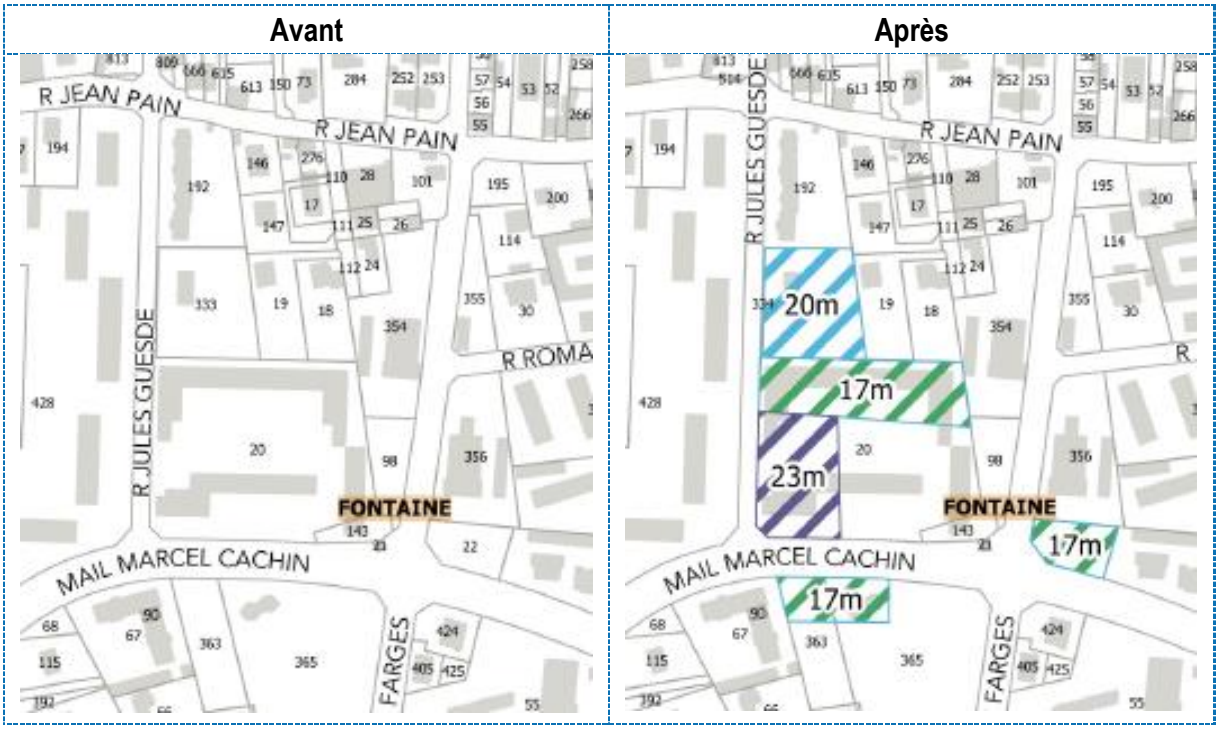
Cette évolution des règles de hauteurs favorisera une densification modérée, une moindre consommation d'espace et le développement d'une végétalisation plus prononcée notamment sur l'actuel groupe scolaire Cachin.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche F12)
- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ;
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines.

Extraits de l'**atlas D2 des formes urbaines : hauteurs:** (Planche F12) :



9_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription d'une protection patrimoniale sur une maison de maître située 15 rue de la République (FTN-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne une demeure bourgeoise du 19ème siècle située au 15 rue de la République, sur la parcelle cadastrée AS143.

Elle vise à identifier cette construction au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, compte tenu de ses caractéristiques architecturales particulièrement intéressantes. L'élément est repéré en tant que patrimoine bâti de niveau 2.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AS 143	Maison de maître	C_12310	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	F6



Justifications :

La commune de Fontaine complète son inventaire patrimonial en identifiant une maison de maître située à l'extrémité Nord de son territoire, en limite de Sassenage. Cette demeure bourgeoise du19ème siècle se distingue en effet par sa taille imposante et sa façade élégante.

L'inscription de cette nouvelle protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire, en assurant notamment la protection du patrimoine bâti de la métropole.

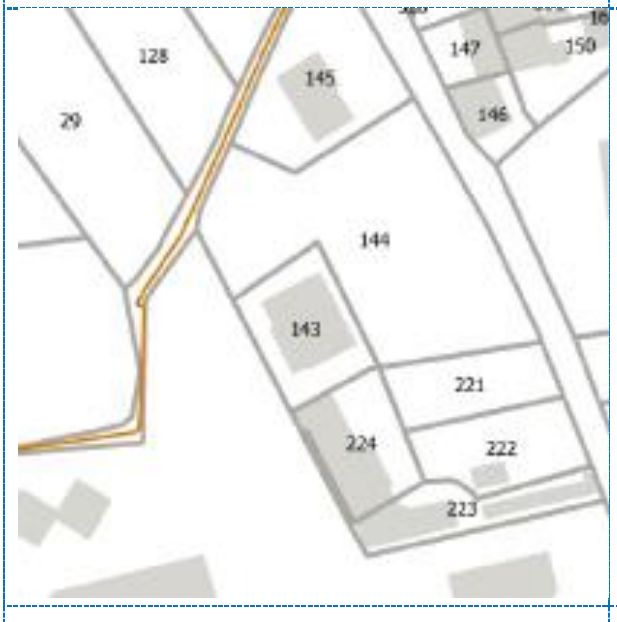
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

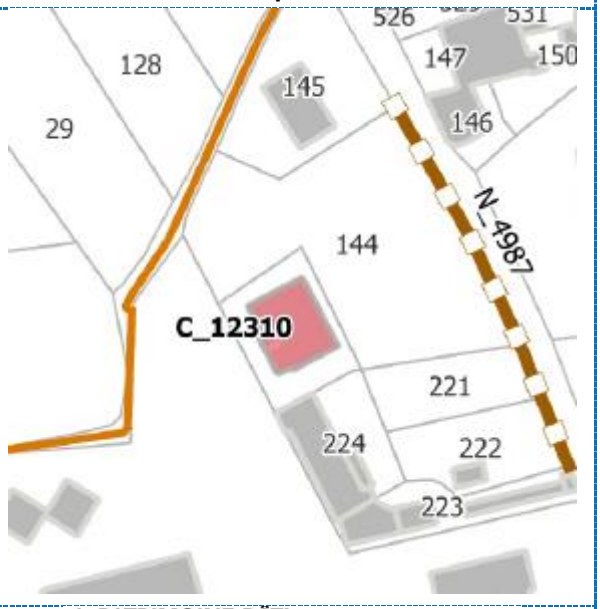
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche F6)
- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité, faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, et conforter les activités agricoles et sylvicoles » ;

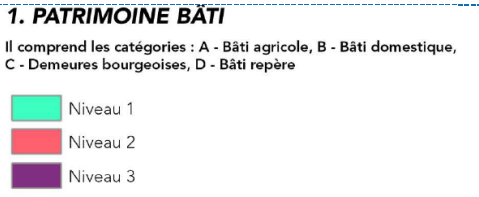
Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche F6) :

Avant



Après





➔ Inscription d'une protection patrimoniale sur un mur de clôture situé rue de la République (FTN-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution consiste à identifier un mur de clôture situé rue de la République, au droit des parcelles cadastrées AS 144, AS 221 et AS 222, au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique et à le protéger en tant que « Patrimoine de proximité - Murs et clôtures » de niveau 1.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AS144, AS221, AS222	Mur de clôture	N_4987	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	F6

Justifications :

L'inscription de cette nouvelle protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire, en assurant notamment la mise en valeur des éléments du patrimoine de proximité.

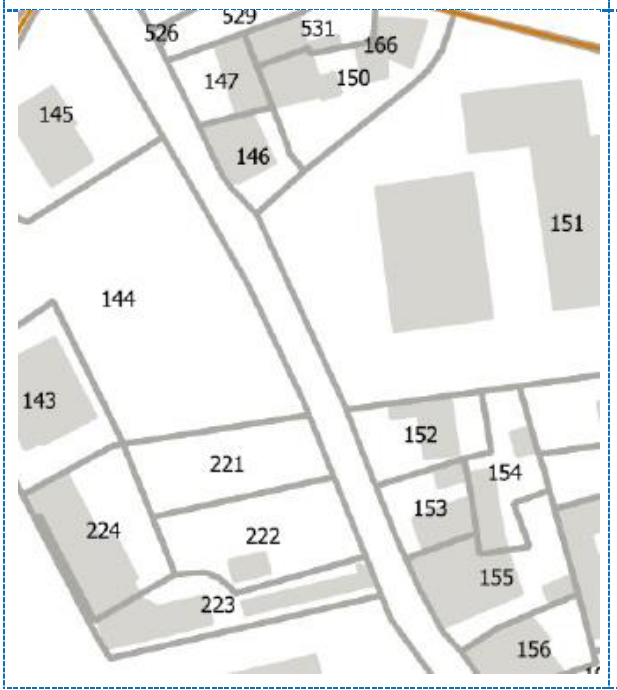
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

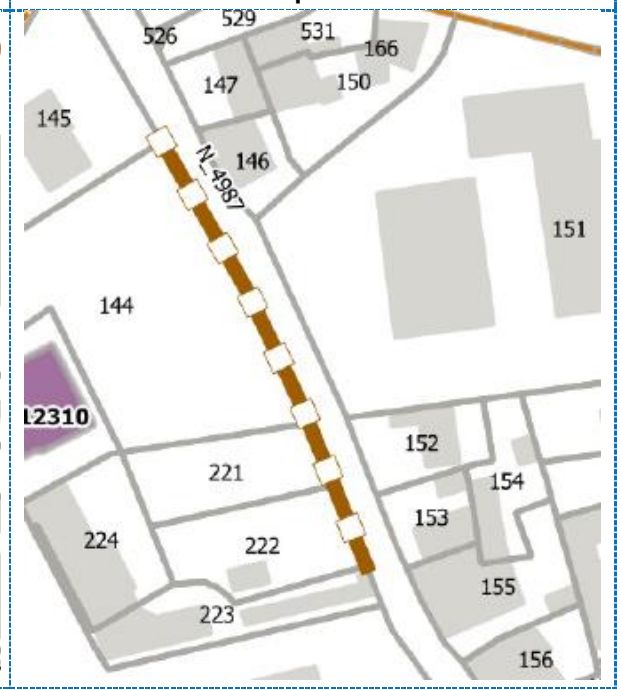
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche F6)

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche F6) :

Avant



Après



➔ Ajout de prescriptions particulières au règlement du patrimoine pour l'ensemble bâti homogène « Bourg de la Poya » (FTN-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne l'ensemble bâti homogène « Bourg de la Poya » identifié sous la référence E_7298 au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, dans la catégorie « noyaux anciens ». Dans le PLUi en vigueur, cet élément est soumis aux règles générales.

La modification consiste à compléter le règlement de Patrimoine (tome 1.3 du règlement écrit) en définissant des prescriptions spécifiques à cet ensemble bâti homogène afin de préserver le caractère particulier du bourg de la Poya.

Justifications :

Les ensembles bâtis homogènes identifiés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique sont des regroupements de bâtiments présentant une cohérence, une harmonie de composition, de style. Ces tissus caractéristiques constituent un élément majeur du patrimoine métropolitain, dont ils illustrent les évolutions historiques et font donc l'objet de précautions relatives au respect de l'harmonie d'ensemble.

Ces règles générales peuvent être complétées par des règles particulières, propre à chaque ensemble, afin de prendre en compte un ou plusieurs éléments caractéristiques de l'ensemble. Élaborées à partir d'un descriptif des ensembles, ces règles s'attachent à ce que les caractéristiques marquantes des ensembles soient respectées lors de transformations et que le remplacement d'un élément ne vienne pas rompre l'harmonie d'ensemble ni créer un effet de rupture.

La commune de Fontaine a souhaité définir des règles particulières pour l'ensemble bâti homogène « Bourg de la Poya » Ces prescriptions concernent notamment la préservation des façades en pierres, la couleur des toitures, les types d'occultations…

La rédaction de règles spécifiques à ce hameau permettra ainsi de mieux préserver le caractère du bourg, et son tissu urbain typique :

- Silhouette compacte
- Façades principalement sur rue
- Tons et matériaux identiques : tuiles rouges, façades en pierre, volets battants
- Habitations groupées
- Petites parcelles
- Toitures à pans sur l'ensemble du périmètre

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement du patrimoine** (Tome 1_3 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité, faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, et conforter les activités agricoles et sylvicoles » ;

Le tome 1.3 – Règlement du patrimoine – est modifié comme suit au chapitre 2 « ensembles bâtis homogènes », E noyaux anciens :

1.3 Le Bourg de la Poya :

Situé au pied de la falaise des Vouillants et à l'abri des inondations du Drac qui n'était encore pas dragué, le bourg de La Poya a été l'un des premiers noyaux urbanisés de Fontaine, accueillant la descente de la population du Vercors dans la plaine. Caractérisé par des habitations groupées, des petites parcelles créant un ensemble compact, ce secteur se détache du reste du tissu fontainois.

Les murs de clôture et les façades en pierre naturelle sont à conserver ou à restaurer : les enduits crépis y sont interdits.

Les occultations d'origine devront être maintenues : les volets roulants, même intégrés, sont proscrits.

L'emploi du PVC pour les menuiseries, garde-corps, portails, clôture et bardages de façades est proscrit.

En cas de construction neuve, d'extension ou de réfection des toitures, les **matériaux de couverture** devront respecter les tons et l'aspect des tuiles rouges vieillies traditionnelles. Les toitures terrasse ne sont pas autorisées.

Seules les **extensions mesurées** peuvent être autorisées, sous réserve de respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine.

➔ Ajout de protections du patrimoine végétal d'intérêt métropolitain (GAM-13)

La commune de Fontaine est concernée par l'inscription au Plan F2 du Patrimoine bâti, paysager et écologique de 73 arbres isolés, identifiés par l'inventaire de l'Arboretum d'intérêt métropolitain réalisé dans le cadre du Plan Canopée de la métropole.

Ces arbres sont classés en catégorie Q – arbres isolés remarquables, en niveau 1.

Les critères retenus pour définir cet Arboretum d'intérêt métropolitain et la méthodologie d'inventaire mise en œuvre sont présentés dans le volume n°2 de la Notice de Modification : « Détail des modifications de portée métropolitaine », au point référencé GAM-13.

9_4_Evolutions des règles de stationnement

➔ Modification de l'atlas du stationnement afin de prendre en compte la future Chronovélo (FTN-6)

Présentation de la modification :

La présente modification consiste à faire évoluer l'atlas H du stationnement en prenant en compte le futur axe de la Chronovélo qui doit être prochainement réalisée sur l'avenue du Vercors et sur l'avenue Ambroise Croizat.

Elle concerne le secteur encadré à l'Ouest par la rue Henri Barbusse, au Nord par la rue Charles Michels et à l'Est par le Drac.

Dans ce secteur situé à moins de 200 mètres de la future piste Chronovélo, le secteur S4 est remplacé par un secteur S3 dans lequel les normes de stationnement prévues par le PLUi sont inférieures, considérant que les alternatives à la voiture individuelle sont plus importantes.

Justifications :

La règlementation du PLUi en matière de stationnement a été adaptée à la diversité du territoire métropolitain et prend en compte le niveau de desserte actuel et futur par les alternatives à la voiture individuelle (transports en commun structurants et axes Chronovélos). La méthodologie d'élaboration de l'atlas H du stationnement s'inscrit dans le cadre fixé par le code de l'Urbanisme et par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise ; elle est détaillée dans le Livret métropolitain (Tome 4 du Rapport de présentation – Explication des choix retenus).

Lors de l'élaboration du PLUI, le zonage stationnement a été défini sur la commune de Fontaine en prenant en compte :
- les arrêts de la ligne A de tramway et les stations du transport par câble (périmètre de 500 m)
- les arrêts de la ligne de bus Chrono C6 (périmètre de 200 m)

En revanche l'axe Chronovélo, dont le tracé n'était pas encore acté sur sa partie fontainoise au moment de l'élaboration du PLUi, n'a pas été pris en compte.

La présente modification de l'atlas H du stationnement a pour objet de prendre en compte de la future piste cyclable Chronovélo programmée sur l'avenue du Vercors et sur l'avenue Ambroise Croizat, dans le prolongement de celle déjà existante entre le centre de Grenoble (angle Berriat / Jaurès), La Tronche et Meylan. Le zonage stationnement est ainsi ajusté, en cohérence avec l'évolution du réseau Chronovélo qui constitue une alternative à l'usage de la voiture individuelle.

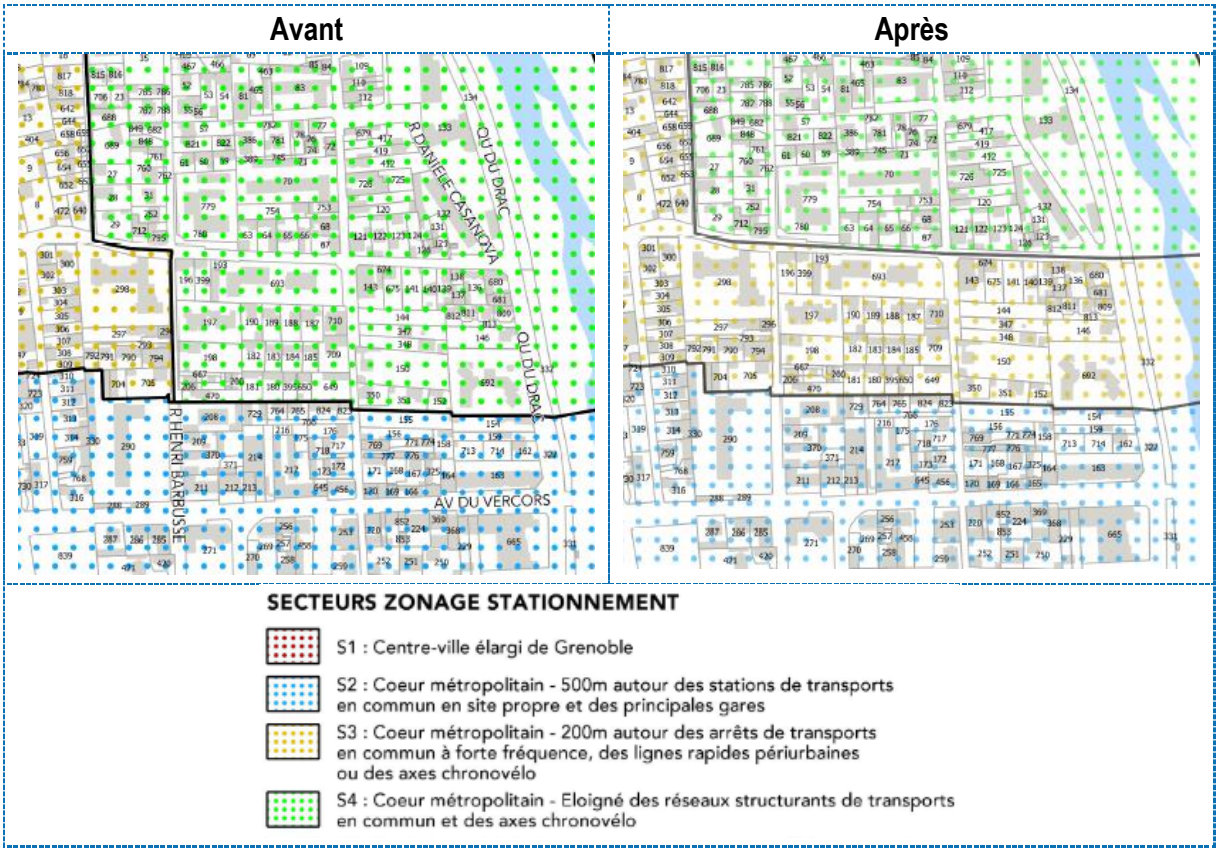
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas H du stationnement** (planches F12, G12, F13, G13)

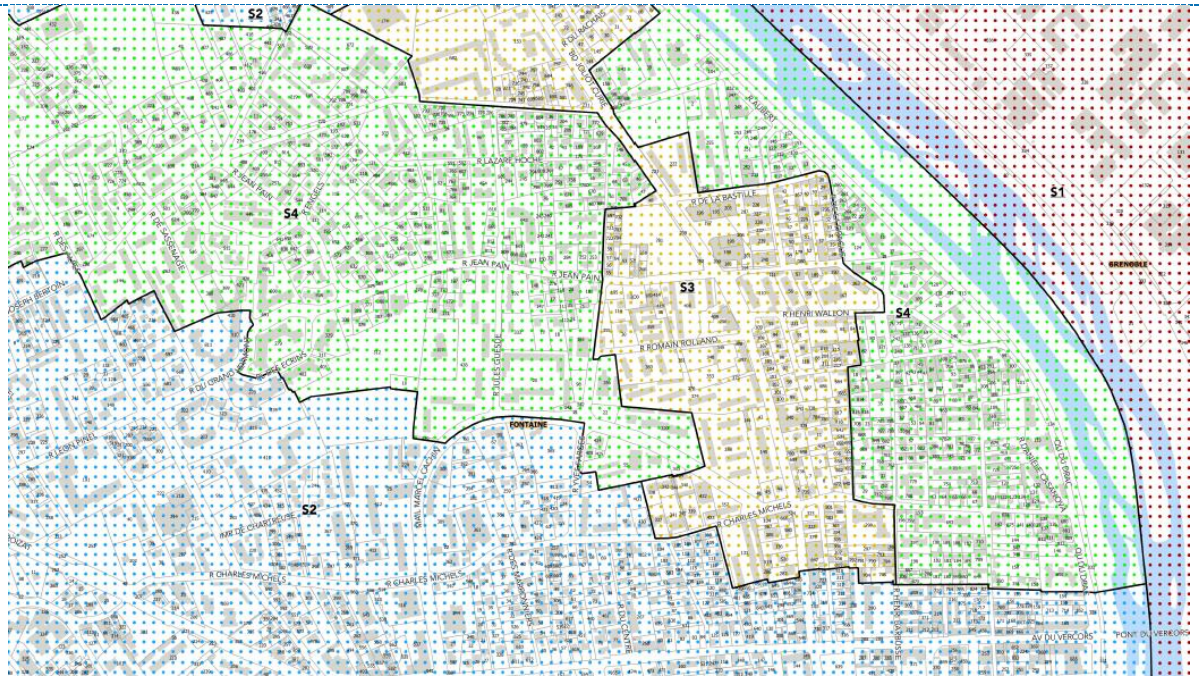
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus)
    - Partie 3 – Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentairité avec les OAP
        - « 10. Stationnement (article 7) » ;
- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
        - « Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité et mettre l'offre de mobilité au service de la métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise » ;

Extraits de l'**atlas H du stationnement** (planches G12, G13) :



Extraits de l'**atlas H du stationnement** (planches F12, G12, F13, G13) :

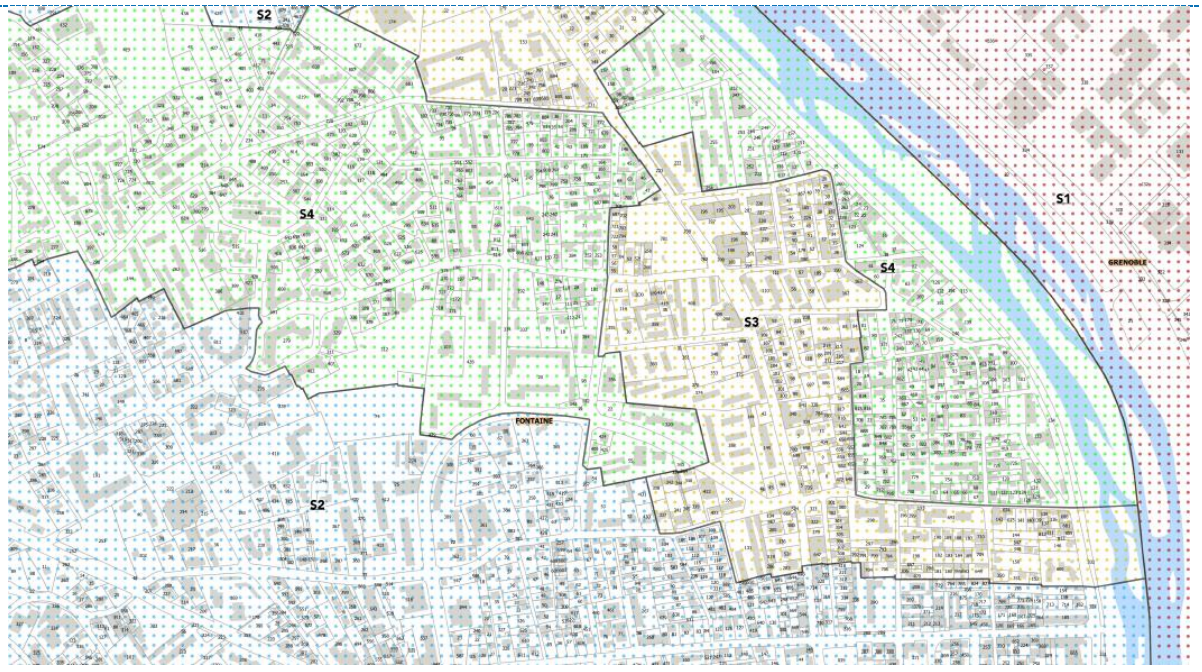
Avant

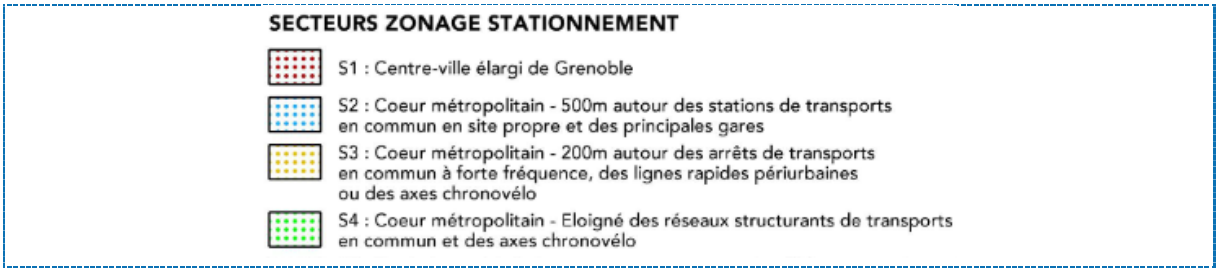


SECTEURS ZONAGE STATIONNEMENT

- S1 : Centre-ville élargi de Grenoble
- S2 : Coeur métropolitain - 500m autour des stations de transports en commun en site propre et des principales gares
- S3 : Coeur métropolitain - 200m autour des arrêts de transports en commun à forte fréquence, des lignes rapides périurbaines ou des axes chronovélo
- S4 : Coeur métropolitain - Eloigné des réseaux structurants de transports en commun et des axes chronovélo

Après





9_5_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Fontaine est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Fontaine, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

9_6_Evolutions du livret communal

➔ Mise à jour du livret communal de Fontaine suite à l'approbation du PPRI Drac (FTN-7)

Présentation de la modification :

La présente modification porte sur la mise à jour dans le livret communal de certaines mentions relatives au Plan de prévention des risques d'inondation du Drac-Aval. Le PPRI Drac étant désormais approuvé, il convient en effet de supprimer les références au « Porter à connaissance » (PAC) de 2018.

Justifications :

Dans le PLUi en vigueur, le livret communal de Fontaine mentionne le « Porter à connaissance » (PAC) notifié à la Métropole par le Préfet de l'Isère au printemps 2018. Le PPRI Drac était alors en cours d'élaboration.

Compte tenu de l'approbation du PPRI Drac par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023, les références au PAC sont supprimées du livret communal dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret Communal de Fontaine** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ;
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP23 et le règlement sur le secteur de projet Portes du Vercors ».

9_7_Evolutions liée à la qualité de l'air

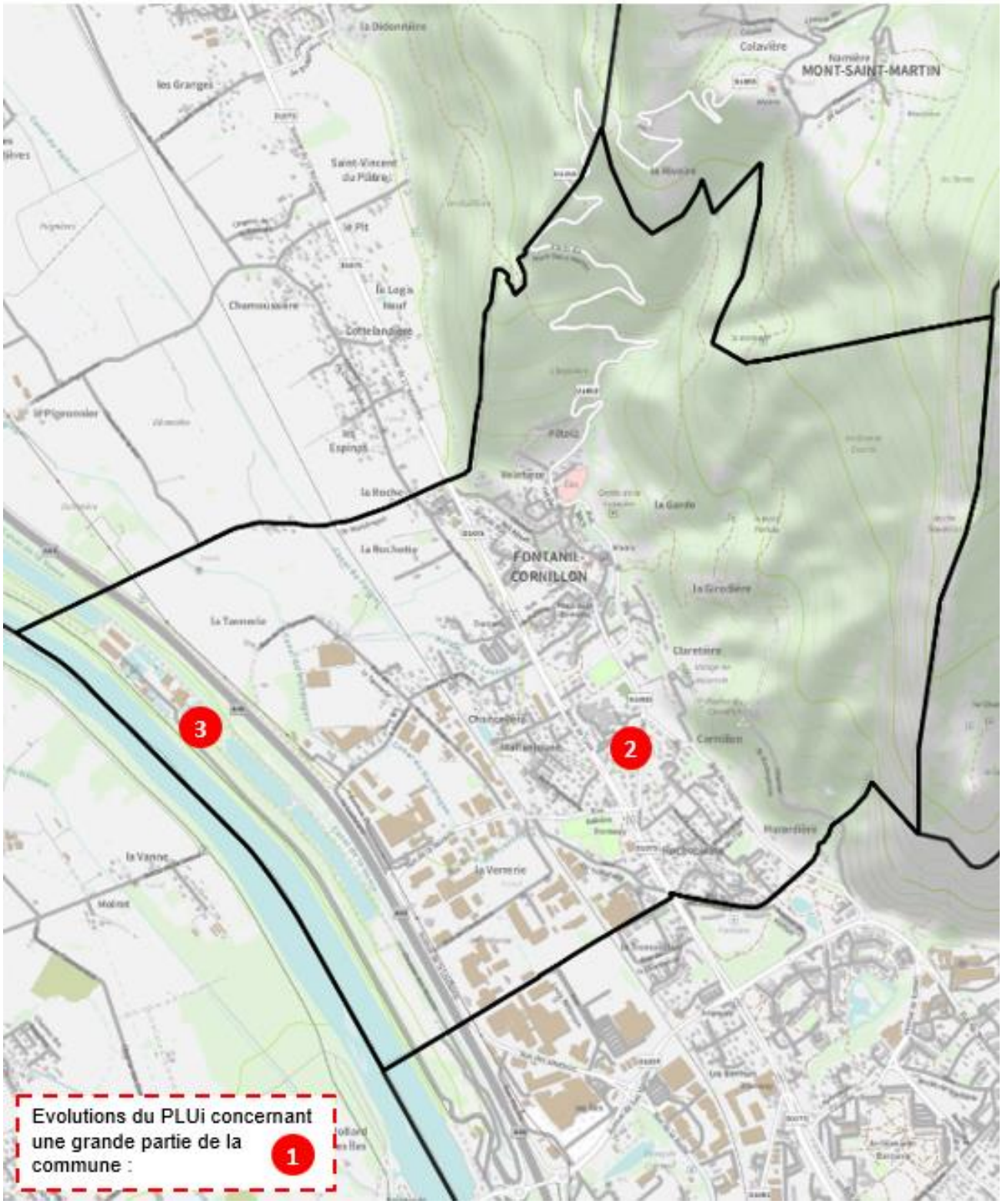
➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune de Fontaine est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

10_Le Fontanil-Cornillon

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune du Fontanil-Cornillon



10_1_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Remplacement du secteur de mixité sociale (SMS) existant par trois secteurs de mixité sociale distincts (FTC-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les zones urbaines mixtes de la commune.

Elle consiste à modifier les règles de mixité sociale en remplaçant le secteur de mixité social (SMS) unique LS10.20.30, par trois secteurs de mixité sociale distincts :

- un SMS dont le libellé est S3.40.20.10.20 sur le secteur de la Fetola, situé au Nord du chemin des Carrières et de la route du Mont-Saint-Martin,
- un SMS dont le libellé est LS3.40.40 sur l'emprise de l'OAP 24 « Rue du Rafour »,
- un SMS dont le libellé est S3.40.30.30.10 sur le reste de l'emprise du SMS actuel.

La commune applique actuellement une règle unique de mixité sociale, avec un secteur de mixité sociale dont le libellé LS10.20.30 signifie que toute opération à partir de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher doit comporter au moins 20% de logements sociaux en PLUS-PLAI dont 30% de PLAI.

Sur l'emprise de ce secteur de mixité sociale sont créés les trois SMS suivants :

1) Le secteur de mixité sociale « S3.40.20.10.20 » de la Fétola qui règlemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 40% de logement social (PLUS, PLAI, PLS, et accession sociale via le BRS) comportant au moins 20% de PLUS-PLAI. De plus, 10% des logements sociaux du programme doivent être des PLAI et 20% au maximum de l'opération pourra être du PLS et/ou de l'accession sociale via le BRS.

2) Le secteur de mixité sociale « LS3.40.40 » de la rue du Rafour qui règlemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 40% de logements sociaux en PLUS-PLAI dont 40% de PLAI.

3) Le secteur de mixité sociale principal « S3.40.30.30.10 » qui règlemente que pour toute opération à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher, il est demandé au moins 40% de logement social (PLUS, PLAI, PLS, et accession sociale via le BRS) comportant au moins 30% de PLUS-PLAI. De plus, 30% 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.

Justifications :

La commune du Fontanil-Cornillon comptait 14.3% de logements sociaux au 1er janvier 2023.

Compte tenu de son évolution démographique laissant présager un franchissement du seuil de 3500 habitants à court terme, la commune a souhaité faire évoluer ses règles de mixité sociale afin d'augmenter la production de logements sociaux (locatifs et BRS) et afin de tenir compte pour le secteur de la Fétola de l'éloignement des transports en commun.

Le seuil de déclenchement est ainsi abaissé de 10 à 3 logements sur la totalité des SMS, les taux sont augmentés sur une grande partie de la commune, à l'exception du secteur de la Fétola, et une part d'accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) peut être réalisée en complément sur une grande partie de la commune, à l'exception du secteur du Rafour.

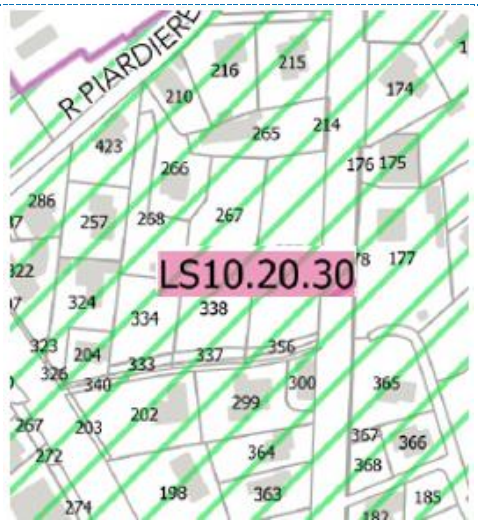
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

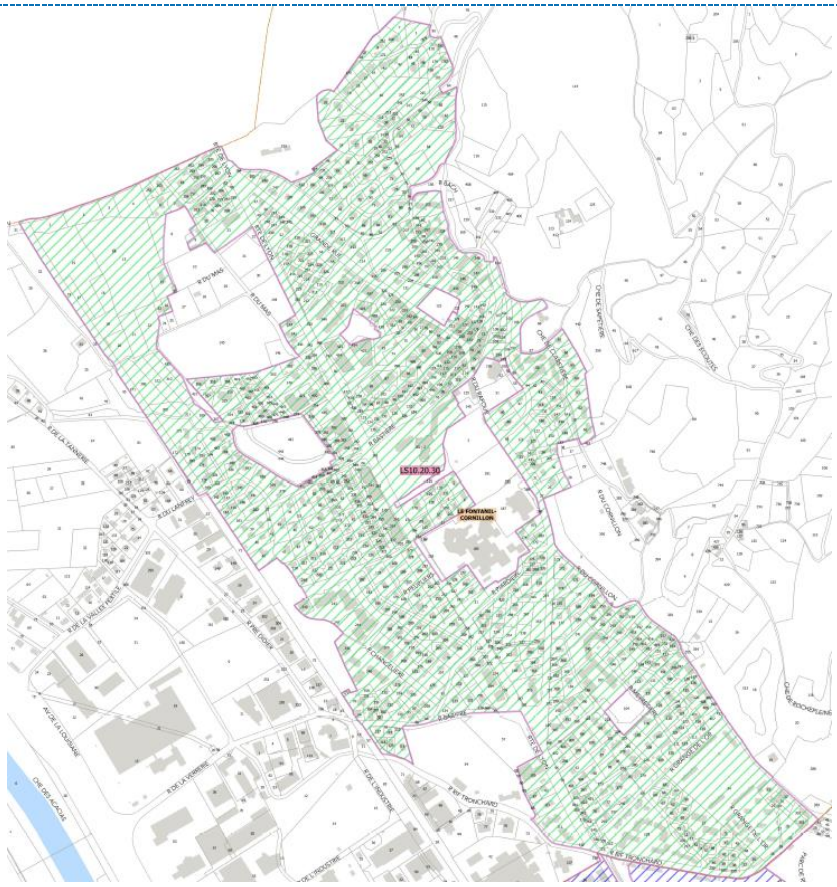
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planches E6, E7, E8)
- **Livret Communal du Fontanil-Cornillon** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire » ;
    - Encart « extrait de l'atlas de mixité sociale » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP24 et le règlement sur le secteur de « Rue du Rafour ».

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (planches E6, E7, E8) :

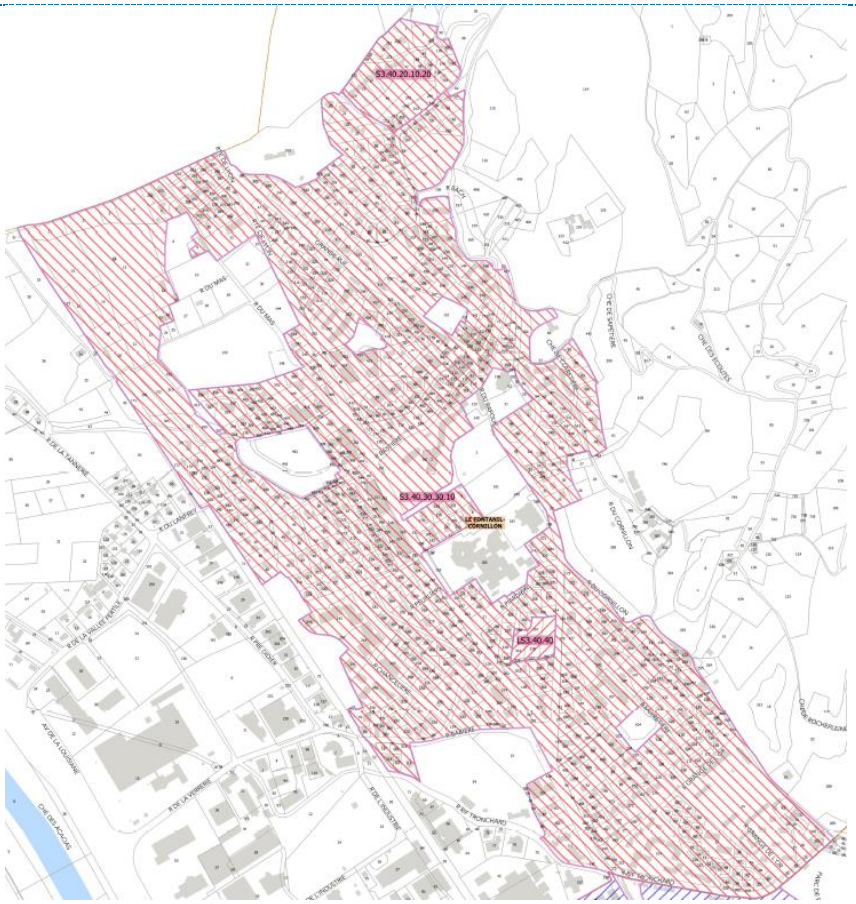
Avant	Après
	

Avant	Après
	

Avant


LS10.20.30
LE FONTANEL - CORNILLON

Après


S3.40.20.10.20
S3.40.30.30.10
LE FONTANEL - CORNILLON
LS3.40.40

10_2_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Inscription au Plan des formes urbaines (PFU) d'une règle de discontinuité obligatoire rue du Rafour (FTC-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées AO356 et AO357 situées rue du Rafour.

En complément de l'OAP24 qui prévoit un espace de transition le long de la voie, elle vise à inscrire une règle de discontinuité obligatoire avec un recul de 5 mètres au droit de la rue du Rafour, afin de ménager des ouvertures et des ruptures dans les formes bâties.

Justifications :

Les parcelles A0356 et AO357 font partie de l'OAP 24 « Rue du Rafour », un secteur de projet destiné à se densifier.

En complément des orientations définies par l'OAP sectorielle, cette règle graphique d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques a pour objet de ménager des ouvertures et des ruptures dans les lignes bâties et d'éviter ainsi l'effet canyon le long de la rue.

Le recul de 5 mètres par rapport à la voie publique est cohérent avec les implantations actuelles sur cette partie de l'axe.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche E7)
- **Livret Communal du Fontanil-Cornillon** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire » ;
    - Encart « justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines »
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP24 et le règlement sur le secteur de « Rue du Rafour ».

Extraits de l'**atlas D1 des formes urbaines** (Planche E7) :

Avant	Après
	

10_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Modification du périmètre de la zone humide sur le site de la station Aquapole (FTC-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution consiste à modifier le périmètre de la protection de zone humide inscrit au Plan F2 sur la parcelle cadastrée AB30 située sur le site de la station d'épuration Aquapole, entre l'autoroute A48 et l'Isère.

Le site est en partie compris dans l'emprise d'une zone humide référencée sous l'intitulé « 38GR0039 : Canal de la Vence » dans l'inventaire du Conservatoire des espaces naturels (CEN). La zone humide a en conséquence été inscrite au Plan F2 du PLUI.

Le périmètre de la zone humide inscrit au plan F2 est réduit, en excluant la partie Sud-Est de la parcelle cadastrée AB30, en cohérence avec le résultat d'un inventaire réalisé en 2023 et concluant en l'absence de zone humide réelle selon les critères de sol et de végétation tels que définis par la réglementation.

Justifications :

Dans le cadre de son projet d'extension de la station d'épuration Aquapole, Grenoble-Alpes Métropole a étudié la possibilité d'implanter de nouvelles constructions en partie Sud du site, dans le prolongement des bâtiments existants.

Le projet vise à permettre le traitement du temps de pluie et à créer une unité de traitement des sous-produits. Il se traduira par la construction de deux bâtiments principaux (filière temps de pluie et laboratoire) et deux bâtiments plus petits (salle de réunion et local de maintenance). Le projet initial qui était à l'origine de l'étude de la zone humide a ensuite évolué. Les nouvelles constructions seront finalement implantées en dehors de la zone initialement prévue et qui était classée en zone humide.

Le périmètre de la zone humide tel qu'inscrit au plan F2 sera cependant réduit compte tenu de l'absence de zone humide réelle selon les critères de sol et de végétation. Un inventaire de zone humide réalisé en 2023 en prévision des travaux démontre en effet que la zone humide historique n'existe plus sur la partie Sud-Est de la parcelle AB30 et que le projet d'extension de la station d'épuration Aquapole n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance sur le site et aux alentours des zones humides avoisinantes.

En effet, le site comporte essentiellement des espèces communes, rudérales et pionnières, adaptées à un milieu remanié. Le sol constitué d'un remblai caillouteux ne présente pas non plus de caractéristique attestant la présence d'une zone humide.

La question de devoir engager une procédure de révision pour mettre à jour le PLUi sur ce zonage a été étudiée, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme imposant une telle procédure en cas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou lors d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Néanmoins, la procédure de modification du règlement a été choisie étant donné que le cas d'espèce ne rentre pas dans les cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet, la zone en question ne présente aucune qualité particulière au regard du paysage, de la qualité du site et du milieu naturel, puisqu'il ne s'agit aujourd'hui que d'un remblai dont les couches supérieures sont totalement déconnectées de la nappe alluviale.

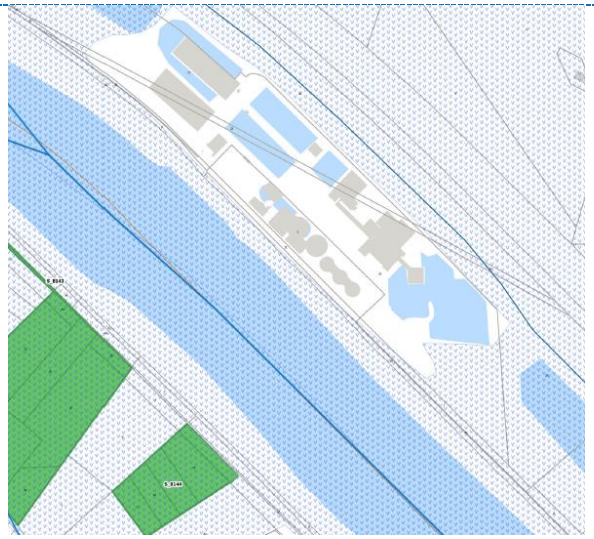
Aussi, la suppression de la zone humide projetée ne réduit aucune protection et ne comporte pas de risques de graves nuisances étant donné qu'elle ne fait plus partie de l'espace de fonctionnalité et de divagation de l'Isère. Aucun risque d'inondation ou d'impact sur le milieu naturel n'est recensé sur cette zone actuellement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planches E3, E4)

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** Vol 1 (planches E3, E4) :

Avant	Après
	



10_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune du Fontanil-Cornillon est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune du Fontanil-Cornillon, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

10_5_Evolutions liée à la qualité de l'air

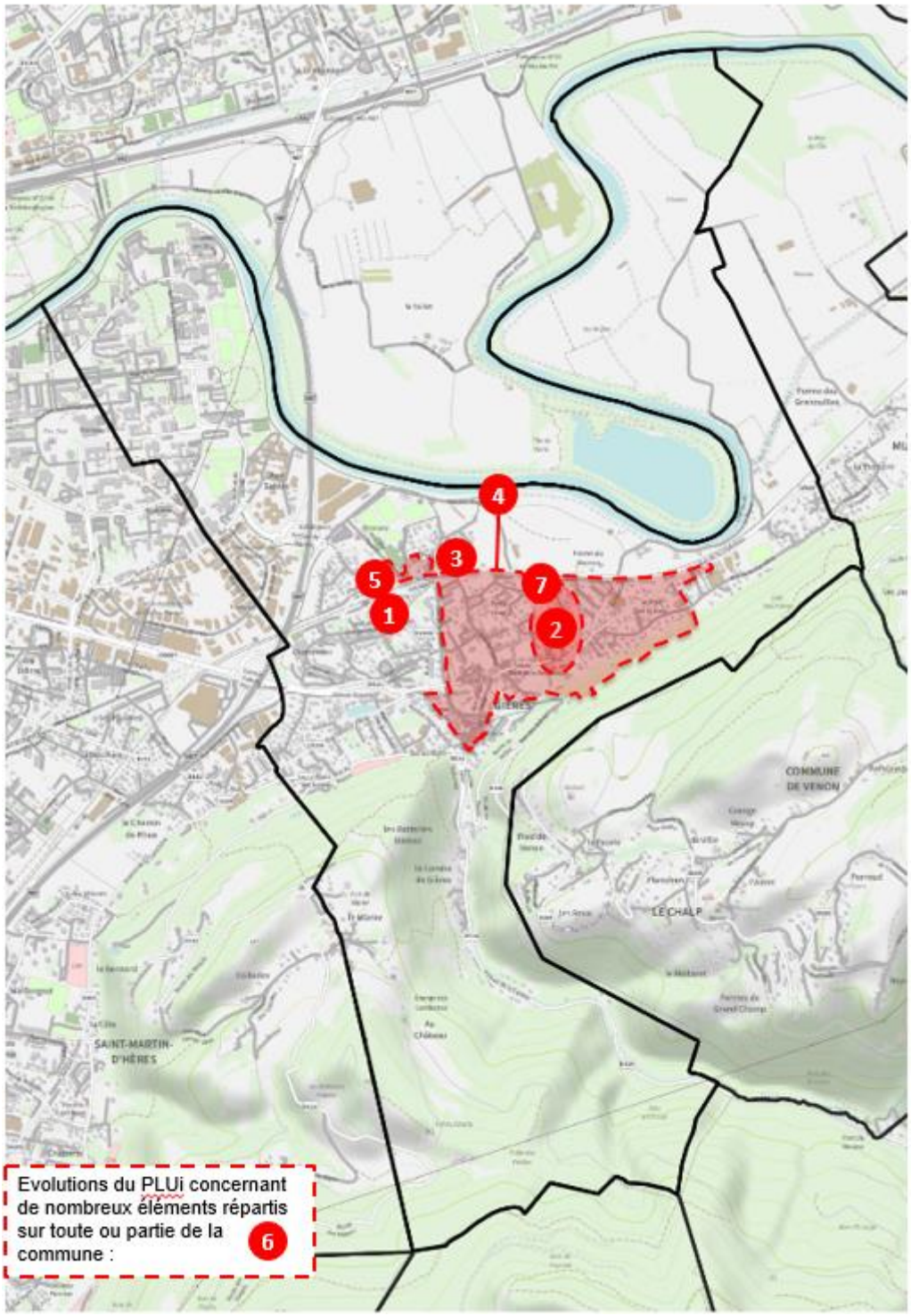
➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune du Fontanil-Cornillon est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

11_Gières

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Gières



11_1_Évolutions liées au secteur de projet « Gare-Est »

➔ **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP117) sectorielle sur le secteur « Gare-Est » situé à l'angle des rues du Chamandier et de la Gare avec modifications des plans graphiques permettant de règlementer les règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées, des protections d'arbres isolés, des reculs pour certaines implantations, et des hauteurs maximales** (GIE-1)

Présentation de la modification :

Le site concerné regroupe un ensemble pavillonnaire déjà bâti d'environ 2 hectares situé à proximité immédiate de la gare de Gières, à l'angle des rues du Chamandier et de la Gare.

Il concerne les parcelles cadastrées : AP28 à 45, AP47 à 52, AP54 à 63, AP69, AP332 à 336, AP402, AP404, AP406, AP531 à 535.

Le secteur est mutable vers du logement collectif, classé en zone « UC2 » du PLUi. Une OAP sectorielle est créée, permettant de définir des conditions d'aménagement du site, dont les principales caractéristiques sont traduites dans un schéma.

Les plans graphiques des formes urbaines D1 et D2 sont également mobilisés sur ce secteur, ainsi que le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique pour inscrire les dispositions règlementaires suivantes :

- une augmentation des règles de pleine terre et de surfaces végétalisées ;
- une marge de recul le long Est du secteur d'OAP depuis la rue de la Gare ;
- un épannelage de règles de hauteurs maximales en cohérence avec les orientations de l'OAP ;
- la protection de 6 arbres isolés situés en cœur d'ilot.

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 inscrites au plan graphiques sont de : 11 et 14 mètres au lieu de 17 mètres en zone UC2.

Une marge de recul est ajoutée le long Est du secteur d'OAP Gare-Est depuis la rue de la Gare, impliquant une implantation des futurs bâtiments en recul. Cette règle prévaut sur les règles d'implantation du règlement de zone UC2, elle est de 5 mètres pour le tronçon le plus au nord et de 3,50 mètres pour le tronçon plus au sud, à compter de l'angle de la maison situé parcelle cadastrée AP62, après l'allée des Clos.

Justifications :

L'objectif de cette OAP et des règles graphiques qui l'accompagnent est d'encadrer la constructibilité du tènement, en préservant ses caractéristiques paysagères tout en valorisant sa situation stratégique à proximité de la Gare.

L'environnement du site très végétal est davantage conservé avec une règle de pleine terre et de surfaces végétalisées plus ambitieuse. La protection de 6 arbres isolés contribue à assurer la préservation d'un cœur d'ilot végétal.

La règlementation des hauteurs maximales proposées tient compte des constructions avoisinantes et permet d'avoir un secteur plus dense qu'actuellement mieux intégré dans son environnement.

L'objectif de la marge de recul est que les mutations ne s'opèrent pas trop proches de la rue de la Gare, voie assez étroite au regard du trafic que génère la Gare de Gières notamment. L'objectif de reculer les futurs logements se justifie vis-à-vis du bruit et du trafic et pour des raisons de qualité paysagère depuis l'espace public.

Conséquences sur le PLUi :

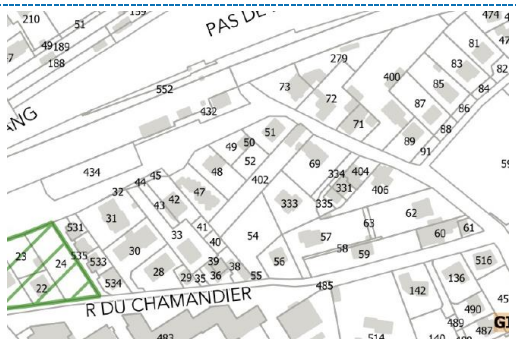
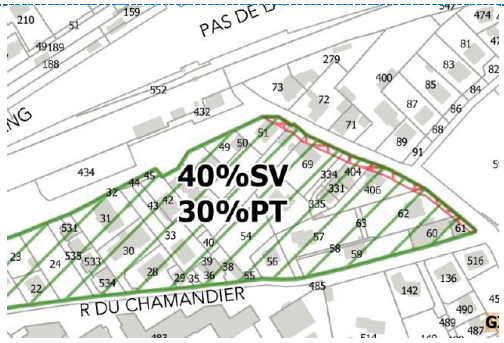
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche K13)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche K13)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planche M6)
- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche K13)
- **OAP sectorielle n°117 « Gare-Est »**
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants des parties 1 et 2 :
  - Partie 1 (traduction règlementaire du PADD métropolitain):
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Allier économie d'espace et qualité de vie »

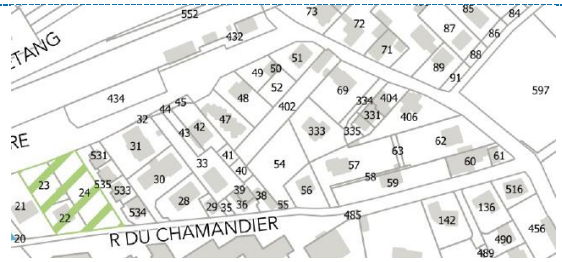
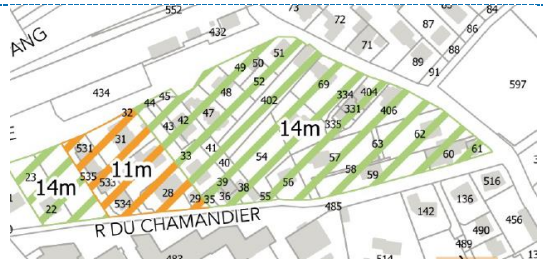
- Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines.

- Partie 2 (justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement) :
  - Création de la justification des choix retenus pour établir l'OAP et le règlement sur le secteur de projet « Gare-Est »

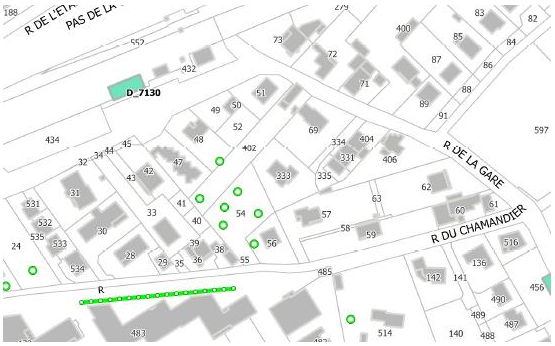
Extraits du **plan D1 des formes urbaines implantations et emprises** (planche K13) :

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

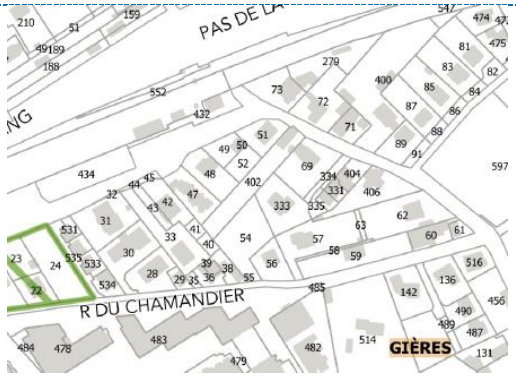
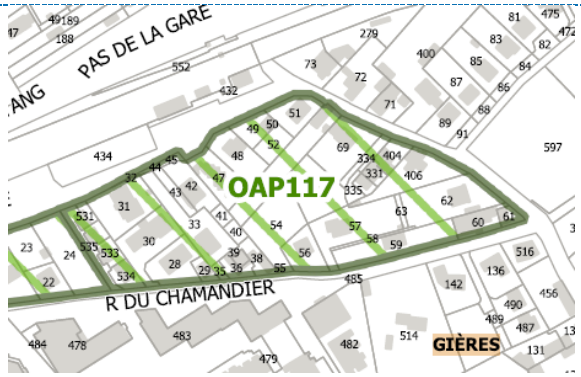
Extraits du **plan D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche K13) :

Avant	Après
	11m 14m
	

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (planche M6) :

Avant	Après
7. PATRIMOINE VÉGÉTAL Arbres isolés (Q) Régime des espaces boisés classés Dispositions communes	
Nota : conformément au point de modification référencé « GAM-61 » dans le volet N°2 de la notice explicative, la numérotation des éléments du patrimoine végétal inscrits au plan F2 sont supprimés	
	

Extraits du **plan G1 des OAP et secteurs de projet** (planche K13) :

Avant	Après
	Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)
	

Extraits de l'**OAP sectorielle n°117** « Gare-Est » :

Orientations d'aménagement et de programmation

S'inscrire dans la trame paysagère existante et améliorer le rapport à la rue

- Préserver et renforcer le cœur d'îlot végétal arboré, non urbanisé depuis plus de 100 ans, afin de conforter la richesse du sol, favoriser la nature en ville (notamment la petite faune urbaine : passereaux, écureuils, chauve-souris…) et les services rendus par les arbres existants dans un périmètre rapproché. L'objectif est ainsi de favoriser la mise en place d'une zone de quiétude pour la faune (espace peu perturbé par les activités humaines) composée d'essences arborées locales.
- Proposer des espaces communs plantés qui formeront des transitions entre les bâtiments en prenant appui sur l'existant et en confortant certains usages (potager, aire de jeu, etc.).
- Le cœur d'îlot et les espaces communs formerons ensemble un espace continu végétalisé d'Est en Ouest.
- Composer le rapport à la rue en proposant une alternance de plein et de vide. Ainsi, les espaces non bâtis sur rue pourront se composer de haies multistrates composées d'essences locales ou d'espaces plantés quand les retraits sont plus conséquents afin de participer à la qualité de la rue, d'assurer des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlot et de contribuer à la biodiversité. Si des clôtures sont envisagées, elles devront permettre cette transparence visuelle et physique pour la petite faune (afin de rester perméables pour les déplacements de la faune).
- Préserver des espaces ouverts depuis le cœur d'îlot et entre les bâtiments pour créer des ouvertures sur le paysage lointain et proposer différentes profondeurs de champs.
- Proposer des dispositifs en faveur de la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation.

Penser l'aménagement du site en lien avec la desserte de la gare

- Compléter le maillage piétons/cycles pour sécuriser les déplacements et encourager le report modal notamment dans le prolongement du cheminement du quartier Petit Jean pour faciliter l'accès à la gare. Cet équipement public sera aménagé de manière à limiter les conflits d'usage entre les cycles et les piétons.
- Permettre la réalisation de cheminements traversant pour donner à la fois accès à la gare et à la rue du Chamandier.

Améliorer l'accessibilité piéton-cycle au site, au quartier, à la ville

- Compléter le maillage piétons/cycles pour sécuriser les déplacements et encourager le report modal notamment dans le prolongement du cheminement à l'Est pour faciliter l'accès à l'établissement scolaire Don Bosco. Cet équipement public sera aménagé de manière à limiter les conflits d'usage entre les cycles et les piétons.
- Rendre accessible au maximum les logements directement via les cheminements pour les vélos et les piétons à la manière du quartier Petit Jean pour encourager la pratique des modes actifs.
- Proposer une proximité et une facilité d'accès aux stationnements cycles sécurisés depuis les logements pour inciter au report modal.

Optimiser la desserte véhicule

- Privilégier l'accès aux stationnements depuis la rue du Chamandier et dans une moindre mesure depuis la rue de la Gare (Est du périmètre) pour tenir compte de la topographie au nord du secteur et de l'intérêt d'apaiser le parvis de la gare des flux automobiles.
- Réemployer en partie les accès véhicules existants en les mutualisant à plusieurs bâtiments pour en limiter le nombre.

S'inscrire dans l'existant tout en structurant un rapport à la rue

- Privilégier au maximum une implantation bâtie sur les surfaces déjà bâties et imperméabilisées.
- Fractionner les volumes bâtis pour assurer une alternance de plein et de vide afin de structurer le rapport à la rue et assurer des vues vers le cœur d'îlot depuis la rue.
- Proposer des implantations et volumétries pouvant évoquer l'habitat collectif et intermédiaire de l'opération Petit Jean avec des hauteurs plus importantes au Nord sur le parvis qu'au Sud, rue du Chamandier pour tenir compte de l'existant.
- Proposer des hauteurs maximums modulées avec des attiques pour proposer une diversité de formes et s'inscrire dans le tissu.
- Prendre en considération la copropriété existante en limite Ouest dans la volumétrie, l'implantation et l'orientation du bâti proposé pour limiter des vues trop directes en particulier pour les prolongements extérieurs.
- Porter une attention particulière à la qualité de la façade à l'angle des rues Chamandier/Gare qui vient structurer l'îlot.

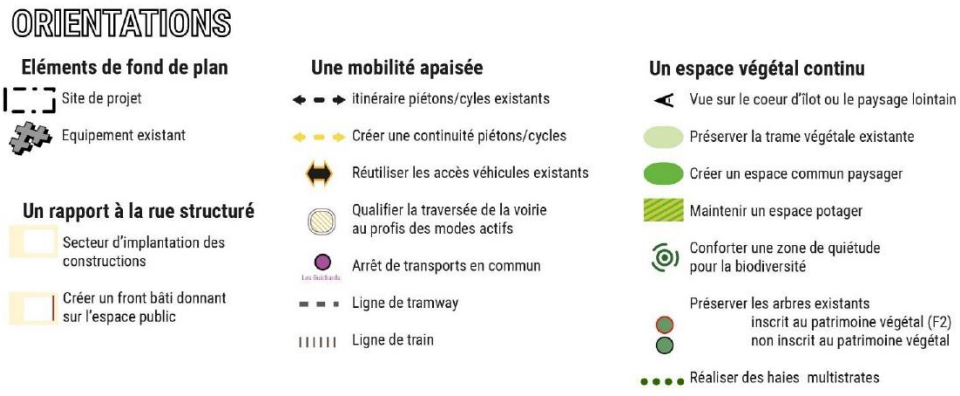
- Porter une attention particulière à la qualité des façades orientées sur le parvis de la Gare pouvant accueillir des rez-de-chaussée actifs.
- Proposer un traitement soigné des dispositifs fonctionnels (ex.brises soleil).
- Limiter la proportion de murs aveugles à hauteur du piéton.

Soleil et inertie
- Comme identifié dans l'analyse, le site dispose d'un ensoleillement important justifiant la pertinence de l'installation de panneaux solaires qui pourraient être aménagés via des toitures bio-solaires.
- Sur l'Ouest du périmètre, planter des arbres à feuilles caducs dans les espaces communs pour assurer un meilleur confort d'été aux logements et limiter la surchauffe du soleil couchant.
- Préserver le cœur d'îlot végétal et arboré pour atténuer le phénomène d'ICU.

Vent
- Privilégier des volumes traversant pour faciliter une ventilation naturelle notamment lors de pics de température l'été.

Schéma d'aménagement





➔ Inscription d'une servitude de localisation SL_3_GIE pour la création de cheminements piétons traversant le site « Gare-Est » concerné par l'OAP n°117 en lieu et place de l'ER_31_GIE (GIE-1)

Présentation de la modification :

Une servitude de localisation est ajoutée pour la création de cheminements piétons traversant le site concerné par l'OAP Gare-Est. Cette servitude doit permettre la création de perméabilités depuis le Sud vers le Nord du site où se situe la Gare de Gières, et depuis l'Est vers le Nord. Le bénéficiaire de cette servitude de localisation est la Métropole au titre de sa compétence de création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain.

En conséquence, l'ER_31_existant pour la création d'un cheminement piéton-cycle est supprimé.

Justifications :

L'inscription d'une servitude de localisation en lieu et place de l'ER_31_GIE permet l'amélioration certaines des continuités piétonnes dans le secteur et des liaisons agréables et plus directes pour se rendre à la Gare de Gières.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche U26)

Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planche U26) :

Avant

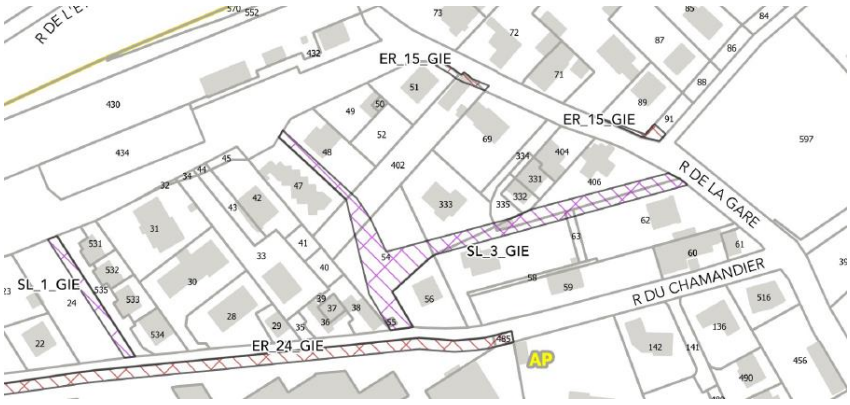


ER_31_GIE	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large, Métropole, Secteur de Petit Jean

05-01 Emplacement réservé aux voies publiques

05-06 Servitude de localisation

Après



Etiquette	Description	Surface réelle
SL_3_GIE	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, 1580m², Métropole, entre la Rue de la Gare et la Rue du Chamandier	1581

11_2_Évolutions liées au secteur « Wilson-Moirons-Jaurès »

➔ Modification du zonage UC3 en zones UD2, UC2a et UC1a rue Wilson, avec modifications de règles graphiques de pleine terre minimale et de hauteurs maximales (GIE-2)

Présentation de la modification :

Le secteur bâti à dominante pavillonnaire classé UC3 de part et d'autre de la rue Wilson fait l'objet de modifications de zonage :

- Pour les terrains les plus au nord, le zonage est modifié en UD2 et s'accompagne d'une règle de pleine terre minimale de 50% sur le plan des formes urbaines D1 (implantations, emprises).
- Pour les terrains situés toujours de part et d'autre de la rue Wilson mais plus au sud, plus près de l'avenue Jean Jaurès, le zonage est modifié en zone UC2a.
- Dans ce secteur reclassé UC2a, une règle de hauteur maximale de 14 mètres est inscrite sur le plan des formes urbaines D2 (hauteurs) sur une bande située en transition des zones reclassées UC2a et UD2.
- Pour les terrains situés de l'autre côté de l'avenue, au sud de Jean Jaurès, ils sont reclassés en zone UC1a.

Justifications :

Ces modifications de zonage et ces ajouts de règles sur les plans des formes urbaines permettent d'avoir une différenciation d'évolutions et de formes urbaines sur ce secteur, tout en étant dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise. La densité moyenne sur le secteur modifié est inchangée, elle est modulée selon trois secteurs qui correspondent aux zones UC1a, UC2a et UD2.

L'objectif de la zone UD2 avec une règle de pleine terre minimale de 50% par unité foncière est de préserver le secteur pavillonnaire le plus au nord, et de préserver les jardins qui participent d'une ambiance végétale agréable.

La mutation d'une première frange au nord de l'avenue Jean Jaurès est toujours possible, comme cela l'était en zone UC3, mais avec un étage supplémentaire avec le reclassement en zone UC2a. Cette mutation permettrait la structuration de l'avenue qui s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, et cherche à préserver l'ambiance végétale car l'indice « a » de la zone UC2 augmente les exigences minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées.

Une règle de hauteur intermédiaire de 14 mètres permet une transition plus adaptée entre des hauteurs possibles de la zone UC2a qui sont de R+4 et sans dépasser 17 mètres et les hauteurs possibles en zone UD2 qui sont de R+2 sans dépasser 10 mètres.

La zone reclassée en UC1a au sud de l'avenue Jean Jaurès est cohérent avec l'existence de copropriétés en R+5.

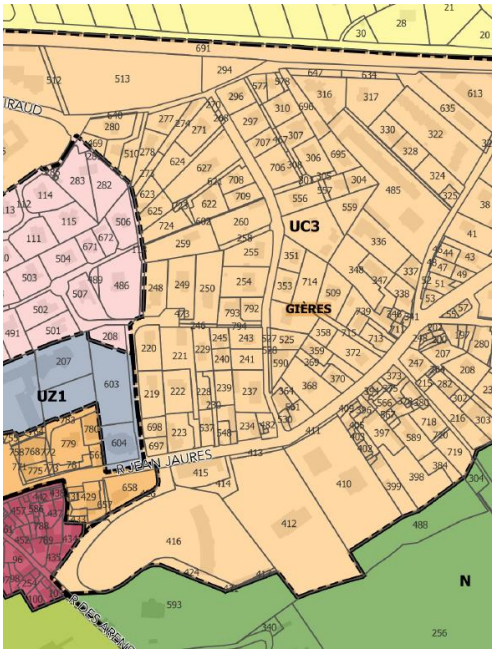
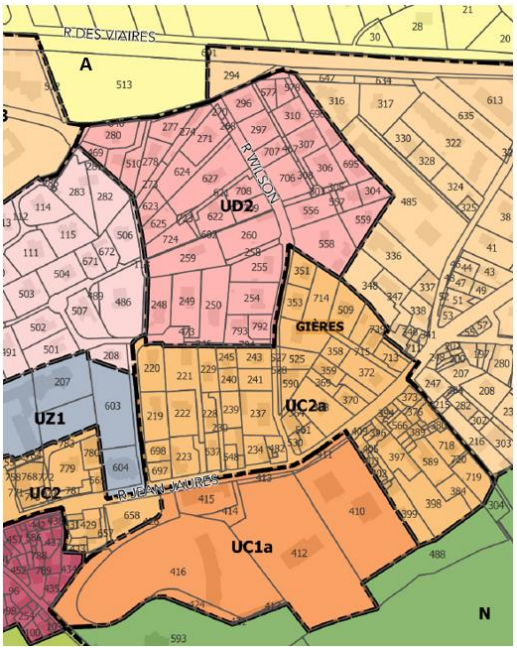
Ces modifications de zonage et de règles graphiques permettent d'accueillir de nouvelles constructions dans des espaces déjà constitués en respectant les objectifs d'intégration et de préservation de « nature » en milieux urbanisés, mais aussi de réaménagement le long d'axe structurant telle que l'avenue Jean Jaurès.

Conséquences sur le PLUi :

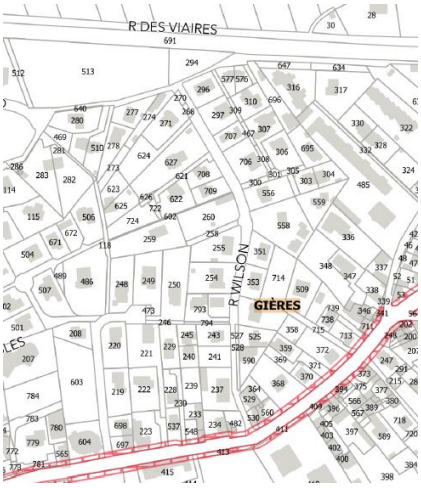
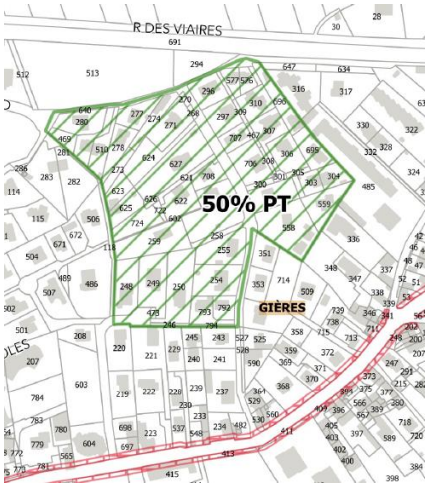
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche K13)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche K13)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Allier économie d'espace et qualité de vie »
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines.

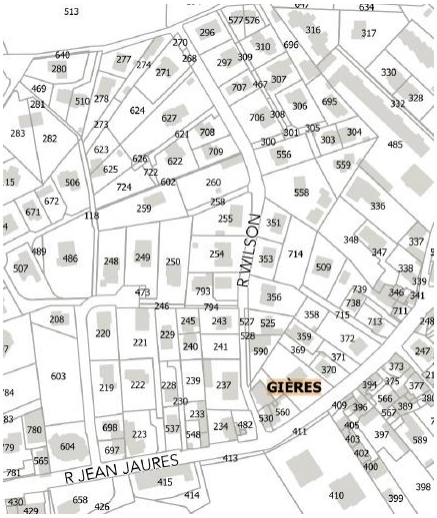
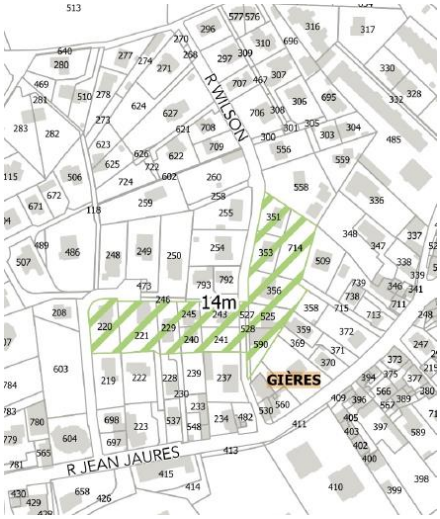
Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche K13) :

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

Extraits du **plan D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche K13) :

Avant	Après
	

11_3_Evolutions du zonage

➔ Modification de zonage UC3 en zonage UD3 du secteur pavillonnaire situé au nord de la rue des Viaires et à l'Est de la rue de l'Isère (GIE-3)

Présentation de la modification :

Le secteur pavillonnaire, classé en zone UC3, situé au nord de la voie ferrée et de la rue des Viaires et à l'Est de la rue de l'Isère est reclassé en zone UD3.

En conséquence de ce reclassement, le fuseau d'intensification urbaine est supprimé.

Justifications :

Le reclassement permet d'être plus cohérent avec les droits à construire réels du secteur compte-tenu de l'identification des bandes de précaution de type Hx100 sur le plan B1 des risques naturels. Ces bandes de précaution correspondent à la prise en compte des effets potentiels engendrés par un sur-aléa de rupture de digue de l'Isère et rendent inconstructibles le secteur concerné.

Reclasser en zone UD3 est plus cohérent avec l'environnement existant et permet de ne pas avoir de bâtiments en R+3 non intégrés sur les 2 seules parcelles non impactées par la bande de précaution.

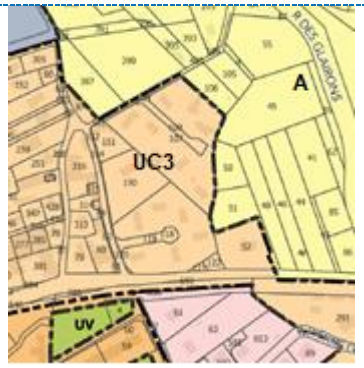
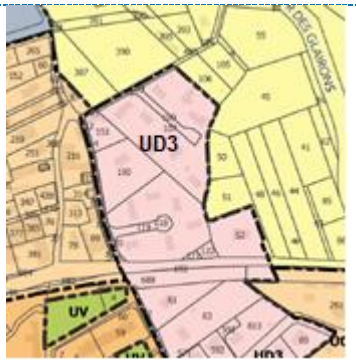
Le secteur d'intensification est supprimé sur le plan E, car il n'est pas souhaité d'intensifier des secteurs impactés par des risques naturels.

Conséquences sur le PLUi :

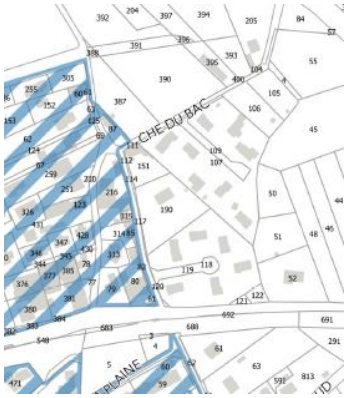
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J13, K13)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Allier économie d'espace te qualité de vie »
    - Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan E du périmètre d'intensification urbaine** (Planches J13, K13) :

Avant	Après
	

11_4_Evolutions liées à la qualité de l'air

➔ Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune de Gières est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

11_5_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Modification des règles du Secteur de Mixité Sociale sur les secteurs Grand Mas et Jaurès (GIE-4)

Présentation de la modification :

Les secteurs de mixité sociale situés sur les secteurs Grands Mas et Jaurès sont modifiés. Actuellement « LS3.35.40 », sur ces secteurs, toutes les opérations à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher doivent comprendre au minimum 35% de logements locatifs sociaux en PLUS-PLAI, dont 40% de PLAI.

En étant modifiés « S3.40.35.40.5 », sur ces secteurs, toutes les opérations à partir de 3 logements ou 210m² de surface de plancher doivent comprendre au minimum 40% de logements sociaux comptabilisés SRU (PLUS-PLAI-PLS-BRS), mais au moins 35% de l'opération doivent être en PLUS-PLAI, dont 40% de ces 35% doivent être des PLAI, et 5% au maximum de l'opération peuvent être des logements en PLS et/ou de l'accession sociale via le BRS.

Justifications :

Gières est une commune astreinte à la loi SRU et comporte au 1er janvier 2022 un taux de 23,4%. Il manque à cette même date 60 logements pour que le parc de résidences principales communal atteigne un taux de 25% de logements sociaux.

La modification des secteurs de mixité sociale avec un taux minimum SRU augmenté permet de contribuer à cet objectif de rattrapage, contribue à la mixité sociale et ouvre des possibilités d'accession à des publics modestes aux ressources moindres dans des quartiers qui leurs sont aujourd'hui inaccessibles.

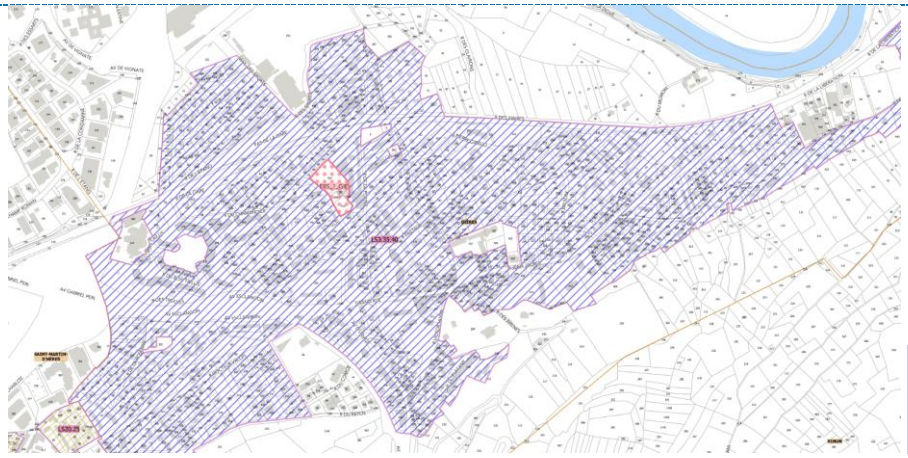
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

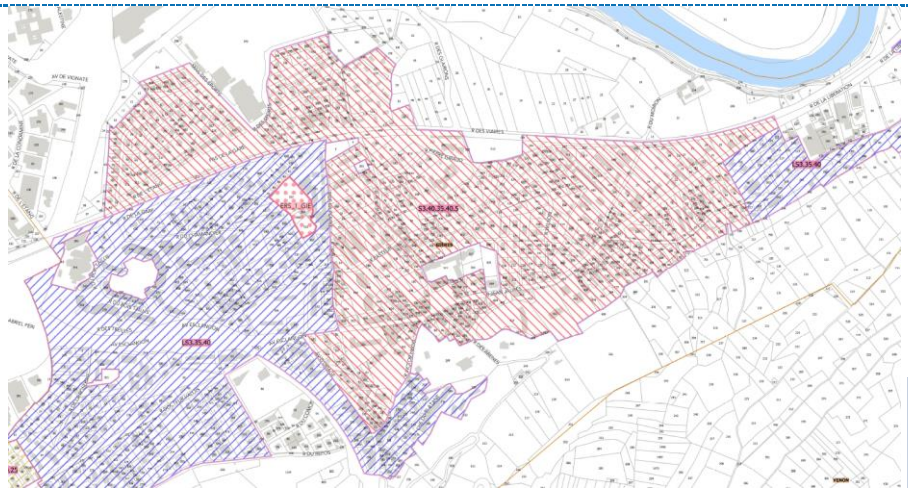
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche K13, K14)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ;
  - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits du **plan C2 de la mixité sociale** (Planches K13, K14) :

Avant



Après



11_6_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Ajout de règles d'implantation en recul et de règles maximales de hauteurs permettant un épannelage sur un secteur situé au nord de la rue des Sports (GIE-5)

Présentation de la modification :

Des règles de hauteurs maximales sont ajoutées sur le plan D2 des formes urbaines sur les parcelles cadastrées AI 77, 78, 374 à 385, situées au nord de la rue des Sports et de la voie ferrée. Le secteur est classé en zone UC3 dont la hauteur maximale est de 14 mètres au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+3.

Un épannelage est règlementé avec des hauteurs maximales de :

- 8 mètres sur une épaisseur de 14 mètres depuis la limite cadastrale la plus au nord du secteur ;
- 11 mètres sur une épaisseur de 15 mètres intermédiaire ;
- 14 mètres sur l'épaisseur restante jusqu'à la rue de Sports.

Une marge de recul de 5 mètres est ajoutée sur les parcelles bâties le long de la rue des Sports, jusqu'à la rue du Port, impliquant une implantation des futurs bâtiments en recul. Cette règle prévaut sur les règles d'implantation du règlement de zone UC3.

Justifications :

L'objectif est de règlementer un épannelage des hauteurs de ce secteur mutable pour assurer une meilleure intégration en cas de mutations dans son environnement pavillonnaire constitué.

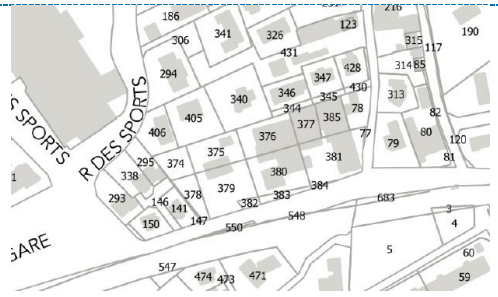
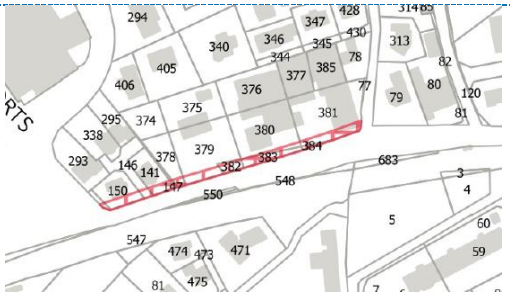
L'objectif de cette marge de recul est que les mutations ne s'opèrent pas trop proches de la rue des Sports, voie assez étroite au regard du trafic que génère la Gare de Gières notamment. L'objectif de reculer les futurs logements se justifie vis-à-vis du bruit et du trafic notamment ferroviaire, et pour des raisons de qualité paysagère depuis l'espace public.

Conséquences sur le PLUi :

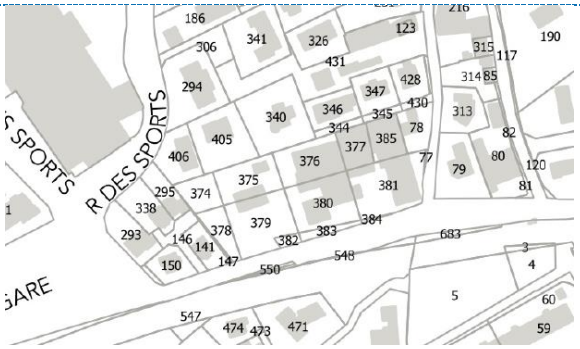
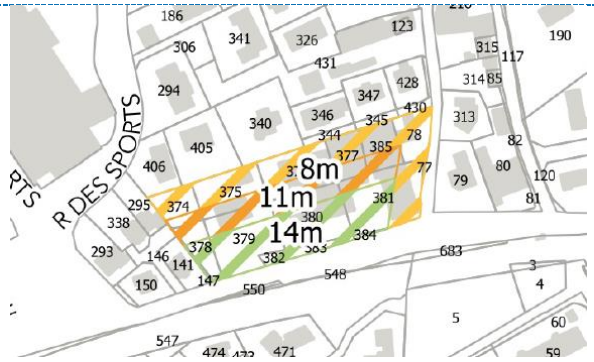
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche K13)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche K13)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
  - Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Allier économie d'espace te qualité de vie »
  - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines

Extraits du plan **D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche K13) :

Avant	Après
	

Extraits du plan **D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche K13) :

Avant	Après
	

➔ **Abaissement de la règle de hauteur maximale à 8 mètres pour les parcelles en lanières situées au nord de la gare (GIE-5')**

Présentation de la modification :

La règle de hauteur maximale est fixée à 8 mètres sur les parcelles AH186,188 et 189 situées au nord de la Gare de Gières, en lieu et place de la règle de la zone UC3 qui est de 14 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+3.

Justifications :

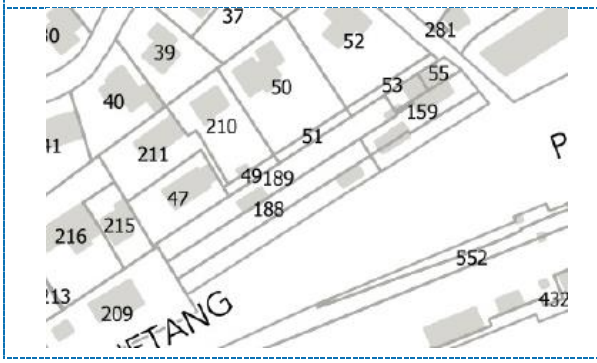
Il n'est pas souhaité de petits collectifs de 14 mètres qui ne s'intègreraient pas bien sur ces parcelles en lanières, au sein d'un environnement actuellement pavillonnaire.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche K13)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
  - Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Allier économie d'espace te qualité de vie »
  - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines

Extraits du **plan D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche K13) :

Avant	Après
	

11_7_Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout d'un inventaire végétal sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (GIE-6)

Présentation de la modification :

Un inventaire de patrimoine végétal est ajouté au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, il se compose de 54 arbres isolés repérés : 52 en Espaces Boisés Classés et 2 arbres en niveau 1 répartis sur les trois secteurs de la commune suivants : rue de la plaine, partie entrée de ville ouest de la commune côté Saint-Martin-d'Hères (secteur Docteur Valois), partie Est de la commune côté Murianette (secteur Libération).

Justifications :

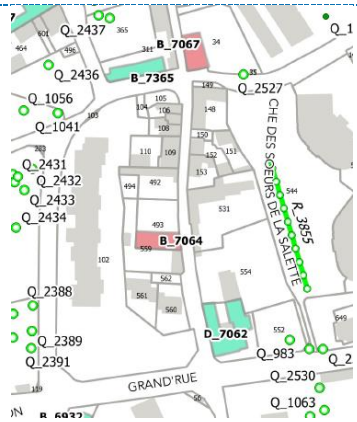
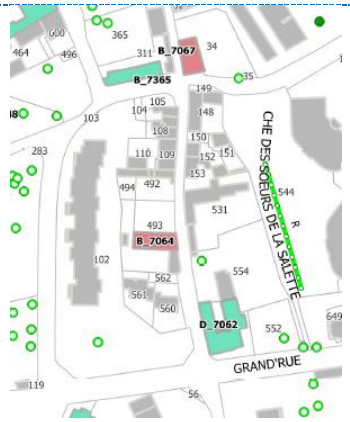
L'inventaire des arbres de la commune de Gières s'inscrit largement dans les orientations du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ». L'intégration de ces arbres au plan F2 permet d'assurer leur préservation et participe à inclure la nature dans la ville et au renforcement de la biodiversité.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

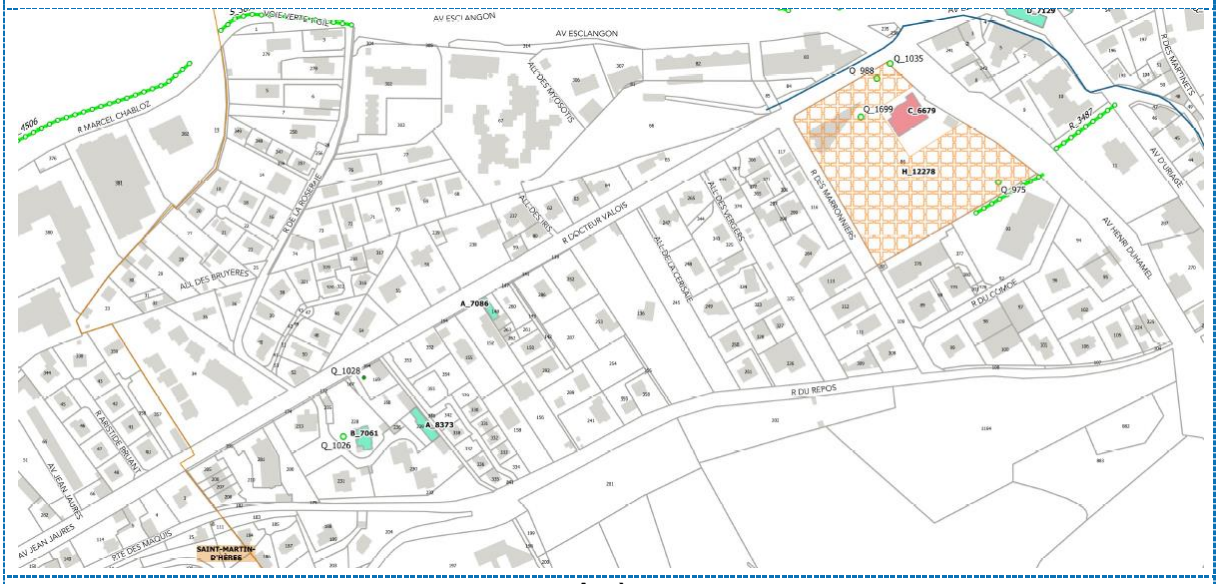
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planches M6, N6)
- **Livret Communal de Gières** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
  - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain ».

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche M6) :

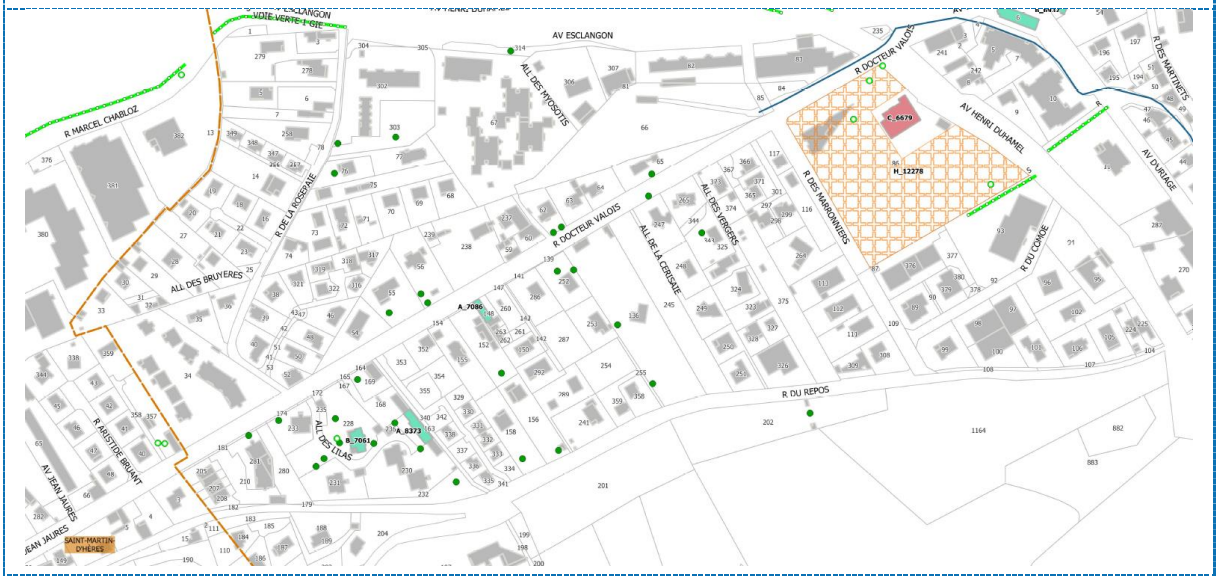
Avant	Après
7. PATRIMOINE VÉGÉTAL Arbres isolés (Q) Régime des espaces boisés classés Dispositions communes Nota : conformément au point de modification référencé « GAM-61 » dans le volet N°2 de la notice explicative, la numérotation des éléments du patrimoine végétal inscrits au plan F2 sont supprimés	
	

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche M6) :

Avant

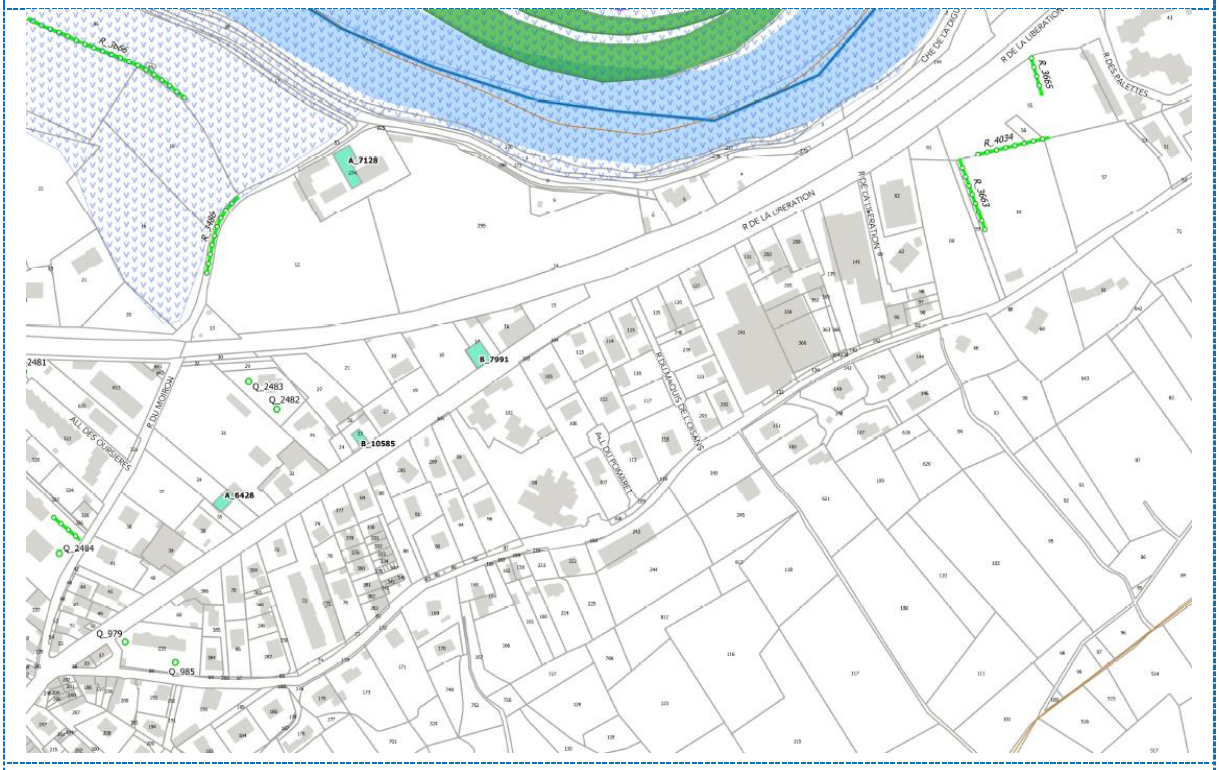


Après

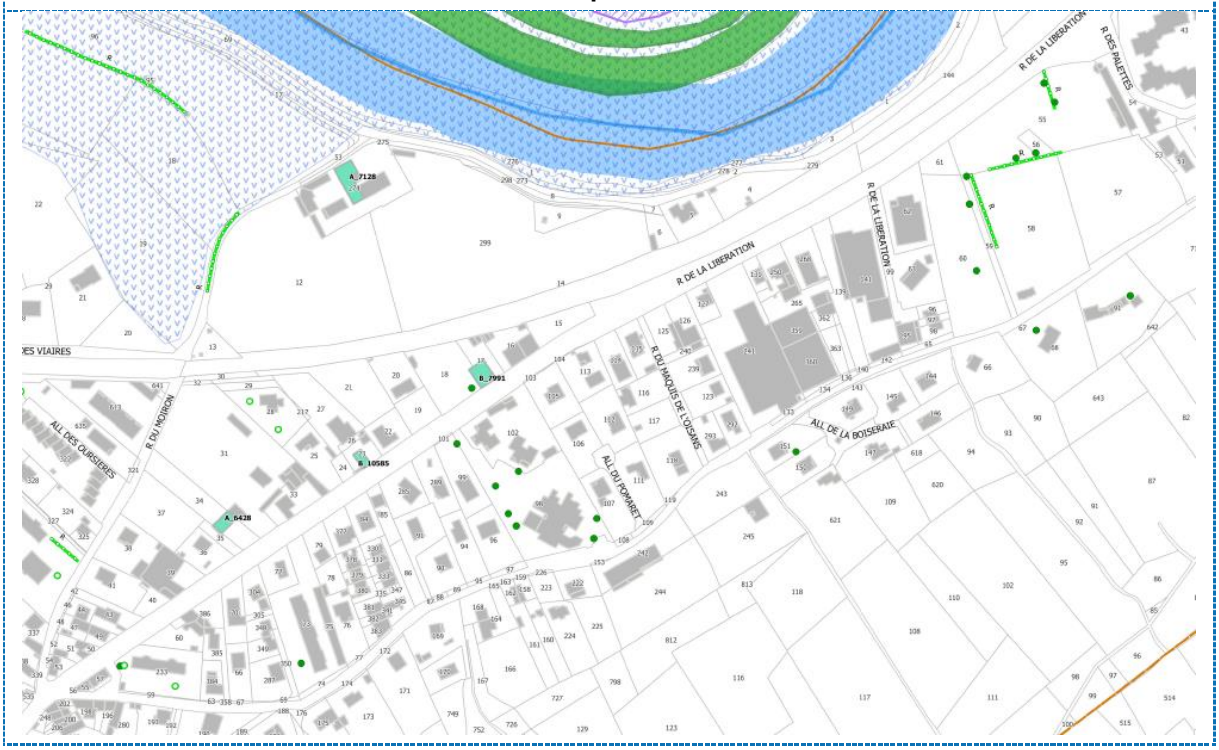


Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche N6)

Avant



Après



11_8_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_39_GIE situé au nord de l'allée du Charmant Som et changement de zonage urbain mixte UC3 en zone Agricole du secteur concerné (GIE-7)

Présentation de la modification :

L'ER_39_GIE situé sur la parcelle cadastrée AN 513 est supprimé. L'objet de cet ER était la réalisation d'un équipement public communal sur ce terrain non bâti.

Le tènement non bâti, et actuellement cultivé, est reclassé en zone agricole, en conséquence de l'abandon de cet équipement.

En conséquence du reclassement au plan de zonage, l'espace de développement commercial sur le plan C1 et le secteur de mixité sociale sur le plan C2 sont supprimés.

Justifications :

La réalisation de cet équipement n'est plus d'actualité, sur ce terrain inconstructible en l'état, impacté par les risques d'inondations en pied de versant au titre du document de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

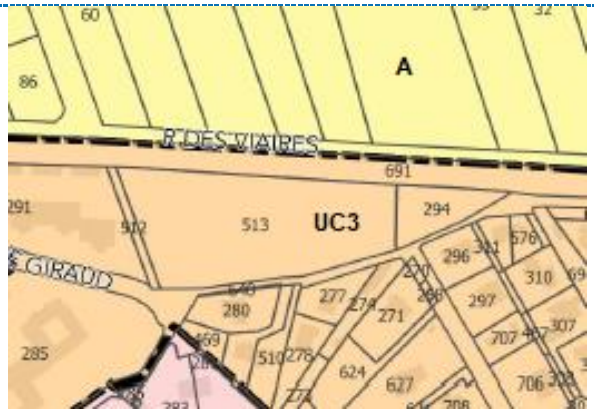
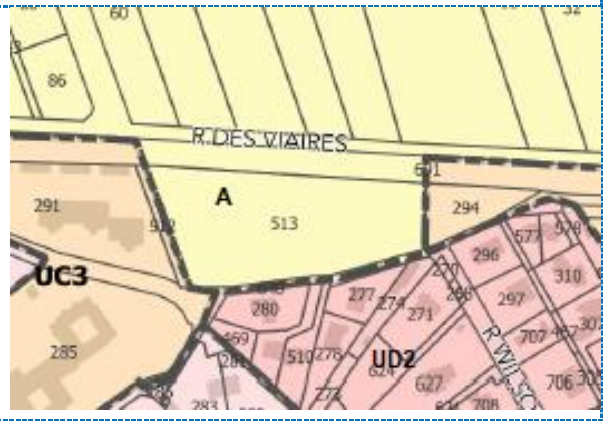
Les modifications graphiques sur les plans A de zonage, C1 de mixité fonctionnelle et commerciale, et C2 de mixité sociale permettent d'affirmer la vocation agricole de ce tènement.

Conséquences sur le PLUi :

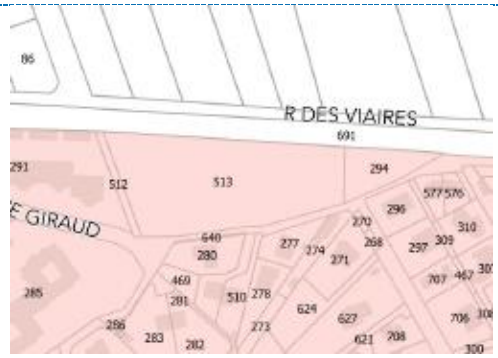
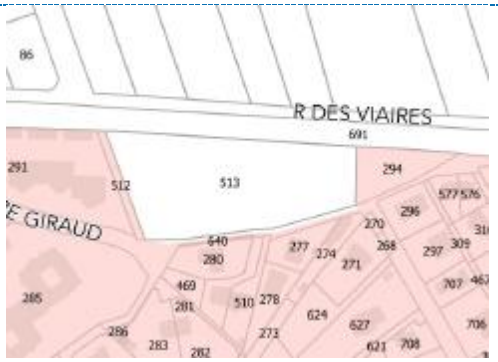
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche K13)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche K13)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (Planches U26 et V26)

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

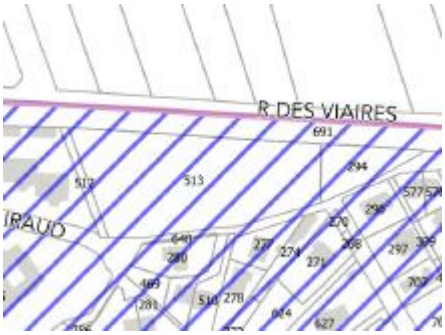
Avant	Après
	

Extraits du **plan C1 de mixité fonctionnelle et commerciale** (Planche K13) :

Avant	Après
	

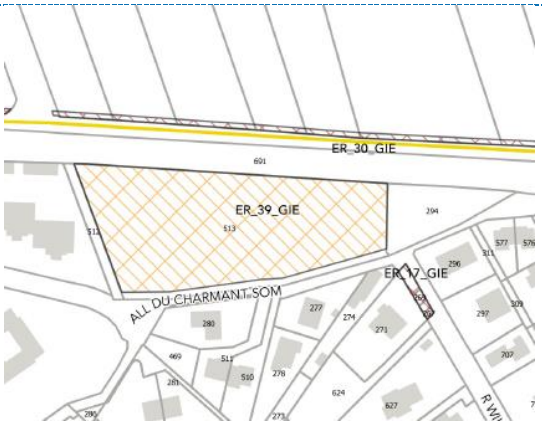
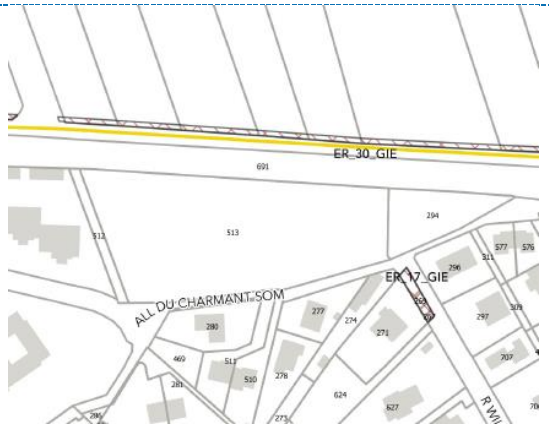


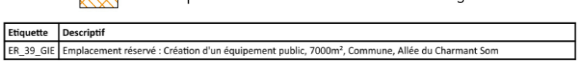
Extraits du **plan C2 de mixité sociale** (Planche K13) :

Avant	Après
	



Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planches U26 et V26) :

Avant	Après
	



Etiquette	Descriptif
ER_39_GIE	Emplacement réservé : Création d'un équipement public, 7000m², Commune, Allée du Charmant Som

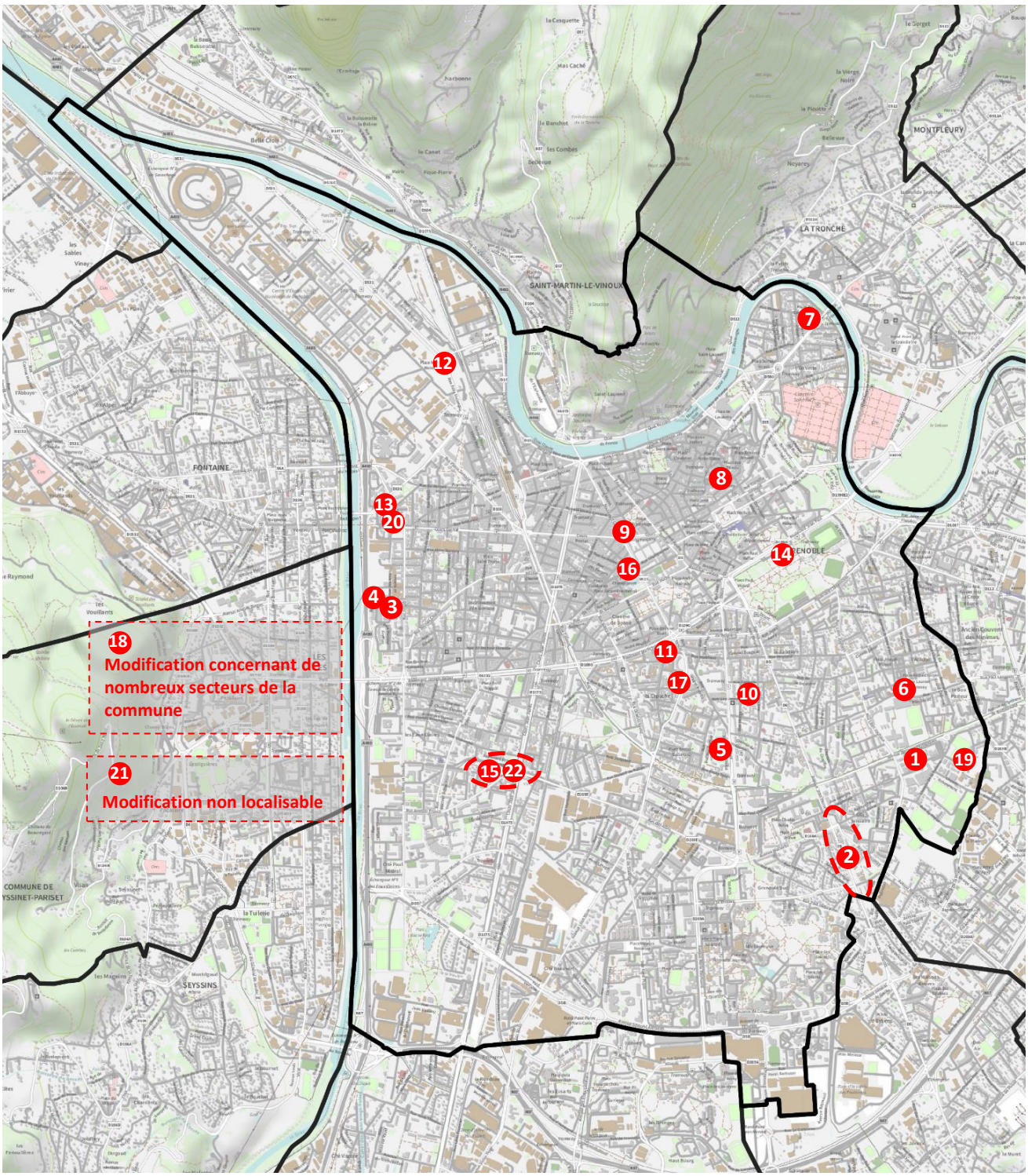
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Gières est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détail sur les corrections apportées sur la commune de Gières, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

12_Grenoble

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Grenoble



12_1_Évolutions liées au secteur de projet Jeux Olympiques

➔ Modification de zonage des parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie) de UE1 vers UC1a et modification en conséquence du périmètre de l'Espace de Développement Commercial et du périmètre du Secteur de Mixité Sociale (GRE-1)

Présentation de la modification :

La présente modification, portant sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie), vise à faire évoluer le règlement graphique du PLUi afin de créer les conditions permettant la transformation de l'ancien immeuble de bureaux de Schneider Electric en immeuble à vocation mixte (logements, activités tertiaires). Il s'agit donc d'opérer sur ce périmètre une modification de zonage règlementaire de UE1 vers UC1a sur le plan « A_Zonage ».

En conséquence de ce changement de zonage, le périmètre de l'Espace de Développement Commercial (EDC) figurant au plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » doit être modifié en cohérence avec les nouvelles limites de la zone urbaine mixte UC1a. De même, le périmètre du Secteur de Mixité Sociale (SMS) figurant au plan « C2_Atlas de la mixité sociale » doit être mis en cohérence avec les nouvelles limites de la zone urbaine mixte UC1a.

Justifications :

Le secteur de l'avenue des Jeux Olympiques connaît de fortes mutations sur des tènements fonciers de grande superficie, qui engendrent une véritable restructuration du quartier. Parmi ces mutations, la partie du site de l'ancien siège de Schneider Electric comportant un immeuble de bureaux est emblématique et présente un fort potentiel de renouvellement urbain. La présente modification, portant sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie, ex-DX55) vise à adapter le règlement graphique du PLUi afin de créer les conditions permettant la transformation de ce site tertiaire en immeuble à vocation mixte (logements, activités tertiaires).

Ainsi, ce tènement, actuellement classé en zone urbaine dédiée UE1, est reclassé dans la présente procédure, en zone urbaine mixte UC1a, afin de permettre la réalisation de logements et ainsi compléter la séquence urbaine entamée sur la parcelle voisine ex-DX55 (opération de 152 logements en cours de construction sur ex-DX55 mitoyenne).

Ce passage en zone UC1a entraine, en conséquence, d'autres modifications règlementaires.

Aussi, il est nécessaire d'étendre le périmètre de l'Espace de Développement Commercial (EDC) figurant sur le plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale », aux nouvelles limites de la zone UC1a.

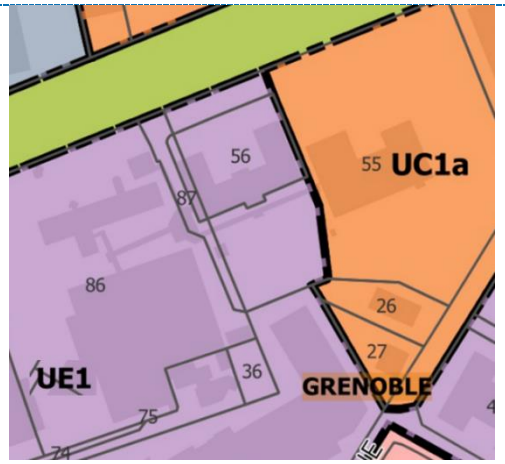
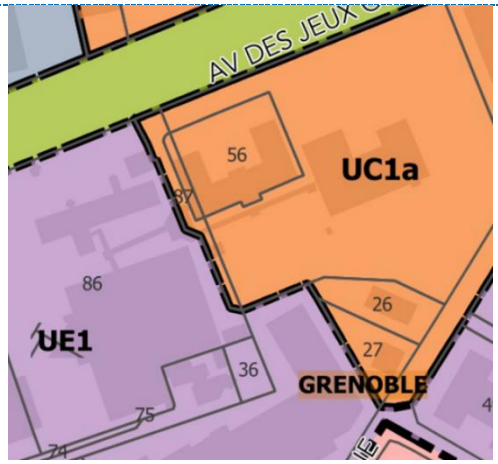
De même, et dans la mesure où le projet de reconversion du site prévoit la production de logements, il convient d'étendre le périmètre du Secteur de Mixité Sociale (SMS) existant à proximité. Les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie) seront donc couverte à l'issue de la modification par le SMS LS3.25.30 inscrit sur le tènement voisin lors de la modification n°2 du PLUi.

Conséquences sur le PLUi :

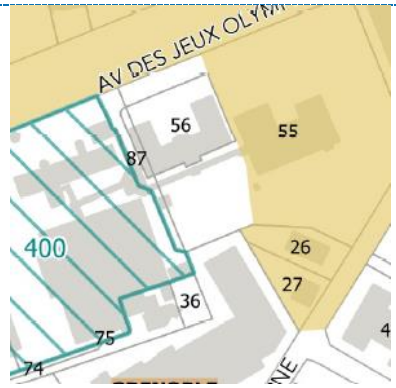
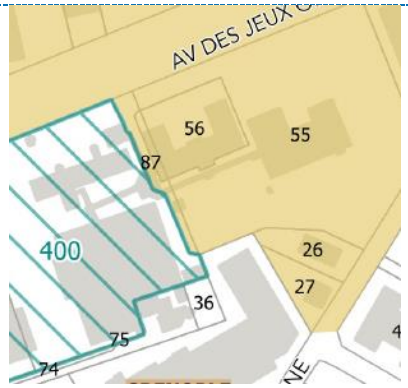
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A_Zonage** (planche F3) – Modification du zonage règlementaire sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie) ;
- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche I14) – Modification du périmètre de l'EDC ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche I14) – Modification du périmètre du SMS ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale » ;
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale ».

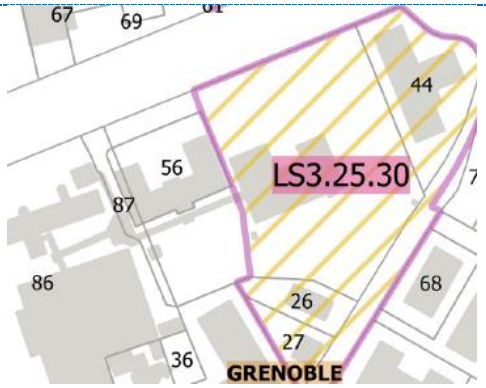
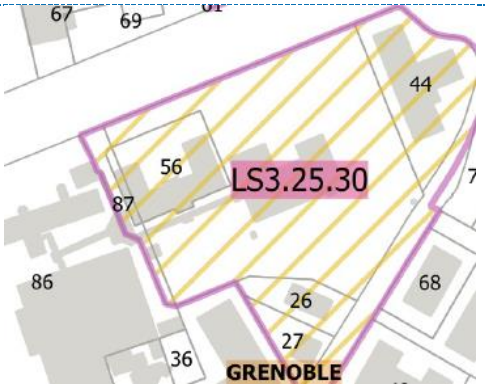
Extraits du **plan A_ Zonage** (Planche F3) :

Avant	Après
	 Modification de zonage de UE1 vers UC1a sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie)

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planche I14) :

Avant	Après
	 Extension de l'EDC sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie)

Extraits du **plan C2_Atlas de la mixité sociale** (Planche I14) :

Avant	Après
	 Extension du SMS LS3.25.30 sur les parcelles DX56, DX58, DX87 et DX94 (en partie)

12_2_Évolution liée au secteur de l'axe Perrot/Jaurès

➔ Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'axe Perrot/Jaurès (GRE-2 / EYB-02)

L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès s'étire sur 4,3 km, depuis le Parc Paul Mistral au centre de Grenoble jusqu'au centre-bourg d'Eybens, au bas des piémonts de Belledonne. Ancienne voie Napoléon, elle est l'un des axes historiques structurant de la Métropole. Donnant accès au centre-ville grenoblois, à la rocade sud, et au plateau de Champagnier, elle joue un rôle majeur dans la mobilité métropolitaine. C'est aussi une avenue ponctuée de pôles de vie : centralités commerciales, polarités de quartiers, équipements …
Du fait de cette situation, de ce niveau d'équipements, de sa desserte en transports en commun et de ses capacités de mutation, l'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès a été repérée au SCOT et au PLUI comme un axe d'intensification urbaine. Elle doit jouer un rôle fort dans l'accueil de nouveaux habitants.
L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès présente donc le défi de conjuguer un rôle de desserte (tous modes) et d'accueil résidentiel. Dotée de qualités certaines mais de profil encore très routier, elle doit muter en une avenue vivante, habitée, accueillante. Le projet réaménagement de l'avenue et ses abords, piloté par Grenoble Alpes Métropole, doit permettre à tous les modes, y compris les modes actifs et transports en commun, de circuler de manière efficace, sécurisée et agréable, tout en proposant un cadre de vie qualitatif, gagnant en urbanité et répondant aux enjeux liés au changement climatique.

Pendant l'année 2023, Grenoble Alpes Métropole a conduit une étude sur les communes de Grenoble et d'Eybens, visant à la réalisation d'un plan guide, « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 ». Ce document prospectif a permis d'établir une vision et des ambitions communes sur l'ensemble de l'avenue. Document ensemblier, il intègre l'évolution de l'avenue et ses espaces publics associés, la définition de scénarios sur les fonciers mutables, l'encadrement plus précis des projets dans les tissus diffus. Cette vision s'incarne notamment à travers 5 piliers :

- Un axe multimodal apaisé : de la route à la rue
- Des espaces publics vivants : des carrefours aux places
- Des polarités renforcées
- Une charpente paysagère préservée et confortée
- Des logements pour tous pour une avenue habitée : d'opérations immobilières standardisée à une architecture contextuelle et bioclimatique

Le « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 » est traduit dans le PLUi dans une OAP d'axe, l'OAP n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès ». Elle vise à poser un cadre afin que les opérations futures qui seront mises en œuvre dans ce périmètre participent à améliorer ce cadre de vie, à préserver les qualités existantes sur l'avenue (végétal, bâti…), à garantir le confort bioclimatique et apporter de nouvelles aménités à l'avenue.

Pour plus de détails sur la création de cette OAP et son contenu, il convient de se référer au point référencé EYB-02 dans le volet n°3 de la notice explicative, paragraphe d'Eybens.

Justification :
Le territoire de Grenoble est concerné par la **séquence Allende / Malherbe** : l'avenue articule deux ambiances distinctes (Est-Ouest) : un tissu serré de maisons individuelles, dont la Cité Jardin Malherbe pourvue de nombreuses qualités paysagères, qui fait face à de grands collectifs, également qualitatifs, situés dans un parc très arboré. Cette dualité se retrouve au niveau de la Place Allende, qui a un vrai rôle de rencontre entre les quartiers Tesseire et Malherbe, situés sur les deux rives de l'avenue.

L'OAP de l'avenue Jean Perrot Jean Jaurès répond aux objectifs généraux suivants :

Engager une mutation qualitative des espaces publics de l'avenue :

- Apaiser l'avenue et ses abords en réduisant la vitesse et maîtrisant le flux des véhicules motorisés ;
- Promouvoir les mobilités actives ;
- Développer les usages sur les espaces publics attenant à l'avenue ;
- Améliorer le cadre de vie (qualité de l'air, confort acoustique, végétalisation...) ;
- Effacer le caractère routier de l'avenue au profit d'aménagements participant à son urbanité ;
- Végétaliser autant que possible ;
- Optimiser le réseau de transports en commun.

Conforter les commerces, services, équipements existants, en restructurant les différents pôles de vie (place Allende à Grenoble, square des Maisons Neuves, Le Val – Place de Gèves, Odyssée, Centre – Bourg à Eybens), ou en implantant de nouvelles offres selon les opportunités.

Construire de nouvelles opérations inscrites dans une vision d'ensemble

- Par la recherche d'opérations de renouvellement urbain dotées d'une taille critique significative permettant une bonne insertion urbaine et non un urbanisme « à la parcelle ». Cette orientation implique un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
- Par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface.

Elle distingue trois typologies de secteurs répondant à deux degrés de mutabilité possible et un enjeu de préservation. **La séquence Allende / Malherbe est identifiée comme un secteur de renouvellement urbain, aux caractéristiques spécifiques**, s'insérant dans un tissu urbain peu dense, amené à faire l'objet de mutations progressives. Les porteurs de projets situés sur ce type de secteur sont invités à proposer un projet sur plusieurs parcelles adjacentes et à travailler un projet d'ensemble avec les éventuels projets mitoyens. Ce secteur est concerné par les Orientations communes écrites ainsi que par des orientations spécifiques à sa typologie.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planches I14, I15)
- **Livret des OAP sectorielles Volume 1** : insertion de l'OAP n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès »
- **Livret Communal de Grenoble** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Requalifier les axes urbains structurants de Grenoble » ;
  - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement : l'OAP n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès » est ajoutée.

Extraits de l'**OAP sectorielle n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès** » - schéma d'aménagement :



Zoom sur les secteurs de Grenoble :



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- LIMITES COMMUNALES
- Av. de la République — TOPONYME
- BÂTI
- PARCELLAIRE
- EQUIPEMENT EXISTANT

VOIRIE - MOBILITÉ

- CRÉER OU REVALORISER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES
- CRÉER UNE VOIE PRINCIPALE/ STRUCTURANTE
- CRÉER UNE VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE
- REQUALIFIER LE CARREFOUR AU PROFIS DES MODES ACTIFS
- Odyssée — ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

AMENAGEMENT - PAYSAGE

- VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN
- COURS D'EAU
- PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- PRÉSERVER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE
- CRÉER OU VALORISER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER
- PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANT
  - INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
  - NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
- IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES
- CRÉER UNE TRAME VEGETALE LONG DES AXES DE CIRCULATION STRUCTURANT
- CONSERVER L'ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTAN
- ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE
- AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC (PLACE, ...)
- AMÉNAGER UNE AIRE DE STATIONNEMENT
- CONFORTER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER EXISTANT
- DEVELOPPER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER
- CRÉATION OU RENFORCEMENT DE HAIE ARBORÉE ET ARBUSTIVE AVEC UNE IMPLANTATION DE TYPE NATURELLE

PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENT

- VALORISER LE BÂTI IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE
- BÂTI DONT LA MUTATION EST ATTENDUE
- SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- CRÉER UN FRONT BÂTI DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC
- SECTEURS A VOCATION ECONOMIE
- LINÉAIRE COMMERCIAL EXISTANT

Extraits de l'**OAP sectorielle n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès** » - Orientations générales :

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations communes :

AMENAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Renforcer le rôle fédérateur des polarités, la qualité des espaces publics et mailler les rives de l'avenue avec les espaces urbains environnants.

- **Accompagner chaque polarité** (place Allende, square des Maisons Neuves, place de Gèves, square et parking de l'écoquartier du Val, abords de l'Odyssée, place de Verdun, ex-stade Piot) **d'espaces publics qualitatifs et végétalisés en augmentant les espaces désartificialisés et en apportant de l'ombrage**.
- **Mettre en œuvre des espaces publics aux abords des équipements actuels ou futurs** : Gymnase Malherbe, Maison des Habitants et Bibliothèque Teisseire-Malherbe, Ecole du Val, Odyssée, Ancien Stade Piot (future prairie urbaine).
- Assurer l'inclusion pour toutes et tous, la rencontre et les liens sociaux depuis l'avenue, par les choix de conception, de mobilier, …
- **Aménager des rues secondaires comme espaces apaisés**, en contrepoint du caractère structurant et animé de l'avenue. Les rues secondaires sont supports de végétalisation et de services urbains variés : mobilités actives, gestion des déchets, espaces de convivialité, espaces végétalisés éventuellement gérés par les habitants… Et proposer des continuités vers les espaces verts, et les équipements latéraux à l'avenue.
- **Mettre en œuvre le « chemin des parcs »** pour connecter les parcs existants, développer les mobilités actives (piétons et cycles) et ponctuer l'avenue d'intersections avec une présence du végétal amplifiée. Il s'agit de signifier la proximité d'un parc, square, ou venelle en étirant les qualités paysagères « connexes » jusqu'à l'avenue.
- **Mettre en œuvre des « belvédères »** qui ouvrent sur le grand paysage, par le végétal, l'aménagement d'espaces publics, le mobilier urbain et les usages proposés : ancien Stade Piot (future prairie urbaine), place de Verdun.

Participer à qualifier et structurer l'avenue par les nouvelles opérations tout en garantissant la préservation des éléments paysagers et bâtis identitaires et la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat

- Prendre en compte le contexte urbain pour chaque nouvelle opération :
  - **Elaborer une analyse de site** et en développant un argumentaire de conception : Analyse fine des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site de projet, repérage des éléments existants remarquables (muret, venelle mitoyenne, arbre, haie, bâtiment, vue …), justification de leur prise en compte ou non dans le projet, conformément au cadre fourni au sein de l'OAP thématique "paysage et biodiversité" ;
  - Inscrire la conception architecturale dans un contexte de paysage urbain et de fonctionnement résidentiel à l'échelle de l'ilot / macrolot en tenant en compte des vis-à-vis, de l'orientation solaire avec les ombres portées, des capacités à créer un îlot de fraîcheur, des vues proches et lointaines…
  - **Concevoir des opérations de renouvellement urbain avec une taille critique significative du tènement**, afin de permettre une bonne insertion urbaine et de limiter un urbanisme « à la parcelle ». Cela nécessite un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
  - **Préserver le patrimoine bâti repéré** à la présente OAP qui participe à affirmer l'identité de l'avenue, à qualifier ses différentes séquences ;
  - **Varier les typologies architecturales selon le contexte environnant**, en cherchant une réécriture contemporaine mais ancrée : volumétries, hauteurs, toitures en pentes ou non, tailles des ouvertures ;
- **Proposer un épannelage du bâti** qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, pour assurer une transition harmonieuse avec les bâtis existants. Des derniers étages en attique seront notamment pertinents en tissu de faubourg, de bourg ou pavillonnaire ;
- **Réduire au maximum les co-visibilités avec l'habitat existant** ou en prévoyant des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).

- Soigner le rapport à la rue des nouvelles opérations :
  - **Végétaliser systématiquement le pied d'immeuble**, même en cas de faible retrait (fosses plantées en pied de mur ou « frontages » par exemple) ;
  - **Proposer des locaux à usage communs en rez-de-chaussée** : local vélo, hall d'entrée, pièce commune, porche qualitatif (avec un traitement en sous face du porche, des serrureries à l'identité domestique et non pas industrielle ou standardisé) ;

- **Limiter l'implantation de logements en front de rue**. Si des logements sont programmés en rez-de-chaussée, favoriser leur implantation en cœur d'ilot et anticiper le besoin d'intimité avec des serrureries et une végétation adaptée ;
- **Concevoir des rez-de-chaussée lumineux et transparents sur l'espace public**, qui laissent apercevoir les cœurs d'îlot végétalisés et les locaux communs. Créer ainsi une relation visuelle entre l'entrée dans le bâtiment et l'espace public. En cas d'accueil de stationnement, le socle du bâtiment fera l'objet d'un traitement architectural soigné et qualitatif ;
- Concevoir les façades sans pignon aveugle et en limitant les locaux techniques donnant sur l'espace public. En cas d'implantation en peigne, les pignons feront l'objet d'un traitement architectural soigné. Plusieurs traitements sont possibles pour les pignons, comme :
  - **Aménager des rez-de-chaussée actif** dans les polarités, avec la possibilité de le prolonger entre les bâtiments ;
  - **Mettre en valeur l'entrée des modes actifs** pour inciter et faciliter ces déplacements, et ne pas la traiter comme une entrée secondaire ou annexe ;
  - Qualifier les étages en façade habitée avec des balcons, des volets ;
- **Proposer des clôtures qualitatives**, non standardisées accompagnée d'une végétation diversifiée issue de la palette végétale présentée dans l'OAP thématique « Paysage et biodiversité », non monospécifique et offrant une transparence visuelle depuis la rue, même en cas de modification des clôtures ;
- Garantir un confort d'usage des façades habitées sur l'avenue :
  - Apporter une urbanité à l'avenue avec la composition de la façade (volumétries, calepinage, matériaux…) ;
  - Mettre à distance les balcons avec jardinières intégrées ;
  - Proposer des volets roulants toute hauteur permettant l'ombrage et l'isolation acoustique sur les balcons ;
  - Assurer une dimension généreuse des ouvertures ;
  - Proposer des coursives habitées …
- **Créer des césures dans ce nouveau front urbain**, afin de maintenir des ouvertures paysagères orientées vers l'est et l'ouest, vers les massifs du Vercors et de Belledonne. Ces porosités visuelles permettent les vues et accès à l'intérieur des grands ilots (Secteur Citroën) ou vers les jardins situés en second rideau, sur les parcelles plus étroites (secteur Tesseire Malherbe). Elles sont repérées comme "implantation discontinue" au document graphique D1.
- **Assurer la perméabilité des grands ilots existants** et les relier par une trame verte structurante. S'inspirer des nombreuses rues résidentielles attenantes à l'avenue et des venelles très présentes à Eybens. Les opérations de grandes envergures doivent proposer des espaces apaisés connexes à l'avenue.

Développer la place de la nature et les qualités environnementales et garantir un accès pédestre à des espaces verts de proximité

- **Préserver, conforter et valoriser les espaces et les structures végétales existantes** (privés ou publics. Conformément aux éléments repérés sur le document graphique de la présente OAP, l'implantation veillera à conserver les arbres remarquables, les potagers, les vergers. Toute suppression d'élément végétal sera étayée par l'analyse du contexte et du parti pris architectural. Le projet veillera à proposer autant d'éléments végétaux en remplacement de ceux supprimés, en s'inspirant des motifs existant alentours (caractère "jardiné", vergers, arbres à fort potentiel d'ombrage…).
- Augmenter significativement les « frontages » végétaux au pied des opérations le long de l'avenue Jean Perrot-Jean Jaurès, restituant les motifs paysagés de la ville-parc :
  - **En cas d'implantation "à l'alignement"**, sur lequel l'espace public ne prévoit pas une bande végétale en accompagnement du trottoir, un **retrait végétalisé** sera opéré. Il proposera une diversité d'essences végétales et de typologies : plantes couvrantes au sol, grimpantes…
  - En cas d'implantation en peigne, les pignons seront également accompagnés d'espaces végétaux en pied d'immeuble. Les espaces laissés libres entre les bâtiments seront systématiquement plantés, ils constitueront des accroches paysagères sur la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'ilots.
- **Créer de nouveaux espaces arborés sur les abords de l'avenue,** conformément au plan canopée, via le réaménagement d'espaces publics (ancien Stade Piot reconverti en prairie urbaine, le square arboré face à la place de Gèves, sous l'écoquartier du Val), les nouvelles opérations ou la possibilité laissé aux habitants de planter (fosses en pied de mur) :
  - **Assurer une conception paysagère du projet architectural** pour proposer une diversité d'espaces végétalisés associés au bâti.
  - **Privilégier le caractère naturel des jardins et des limites végétales** (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe…) ;
  - **Végétaliser les espaces de stationnement extérieurs**, à minima conformément au PLUI et en suivant les orientations spécifiques liées à l'unité paysagère concernée, exprimées dans l'OAP Paysage et Biodiversité.

TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Réduire ou supprimer les fractures urbaines de l'avenue

- **Aménager des continuités piétonnes sur tout le linéaire de l'avenue** ainsi que sur certaines transversales afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité entre les quartiers limitrophes (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation…). Quand ceux-ci existent déjà, améliorer la sécurisation et la lisibilité.
- **Augmenter les traversées sécurisées de l'avenue pour les piétons et cycles**, notamment sur les espaces de polarités : Place Allende, Square des Maisons Neuves, Bourg d'Eybens, place de Gèves - Ecoquartier du Val, secteur de l'Odyssée.
- Apaiser le croisement de l'avenue Jean Jaurès avec l'avenue Charles-de-Gaule au profit des modes actifs (actuel rond-point).
- Améliorer les franchissements piétons et cycles au-dessus de la rocade sud.

Assurer un meilleur partage modal de l'avenue, adapter la voirie aux mobilités actives, garantir le confort et la sécurité des piétons et cyclistes

- **Réaliser une piste cyclable bidirectionnelle**, confortable et sécurisée, **sur tout le linéaire de l'avenue de Grenoble à Eybens** et le maillage avec les pistes cyclables existantes, en intégrant les enjeux de ralentissement lors des traversées de pôles de vie en faveur des piétons.
- **Améliorer le niveau de service existant pour les cycles** : raccordement au réseau structurant « chronovélo », services (station vélo).
- Réduire la vitesse et le bruit des véhicules motorisés via des aménagements et revêtements spécifiques.
- **Optimiser le fonctionnement des transports en commun**, les parcours des bus, le confortement des pôles multimodaux, en les rendant plus lisibles, identifiables et confortables. L'objectif est de prioriser la circulation des transports en commun sur la circulation des véhicules individuels.
- Rationnaliser les espaces de stationnement :
  - Conserver une offre de stationnement pour les besoins des commerces et activités des quartiers, sur les voies secondaires ou sous forme de poches ;
  - **Créer une offre de stationnement résident** complémentaire dans les nouvelles opérations.
- **Limiter les entrées charretières** (accès parking) **sur l'avenue**, au profit de larges trottoirs attractifs pour les piétons. Pour cela, favoriser des opérations d'ensembles issues de remembrement parcellaire, avec un accès sur les rues secondaires.
- **Intégrer systématiquement un local vélo**. L'espace de stationnement vélo doit être pratique et attractif, facile d'accès. Dans l'aménagement intérieur du local vélo, l'ergonomie des circulations et des manœuvres avec le vélo, ainsi que la possibilité d'accéder aisément à son vélo (espacement suffisant entre deux vélos stationnés) seront attentivement prix en compte. Pour inciter à la pratique et améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'équipements de confort et d'ergonomie : station de réparation multiservices : pompe et outils par exemple. La conception de ce local appliquera les recommandations du guide ministériel d'aide à la conception de locaux vélos : https://cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/6sApZWM9TYKotFk

HABITAT, ECONOMIE ET EQUIPEMENT

Offrir une réelle qualité d'habiter sur l'avenue Jean Perrot - Jean Jaurès : d'une route à la rue habitée

- Prendre en compte la situation spécifique d'une implantation sur une avenue passante, pour la conception de logement de qualité. La conception des logements s'attachera notamment à suivre les préconisations spécifiées au sein des référentiels de conception Eybinois et Grenoblois. Une attention particulière sera notamment portée à :
  - Rechercher des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures que l'implantation soit en peigne ou non ;
  - Limiter l'exposition des façades habitées aux nuisances ou traiter les façades exposées par des dispositifs de mise à distance : coursives, lieux communs, retrait végétalisé, double peau, recul des étages habités (implantation en escalier) … ;
  - Favoriser un système de distribution pensé comme un espace qualitatif du quotidien : coursive et distribution verticale ouverte sur l'extérieur qui apparaît comme une extension du logement, un lieu commun de vie et d'appropriation par les habitants ;
  - Favoriser des espaces extérieurs (loggia, terrasse et balcon) appropriables (rangements, jardinières, assises…) respectant les principes bioclimatique (protections solaires…).
- Proposer une variété des typologies de logements (petits collectifs, habitat intermédiaire, collectif, attiques, individuel dense) pour répondre aux parcours résidentiels et au contexte urbain environnant, et pour garantir une mixité des formes urbaines.
- Privilégier une implantation « en peigne » lorsque la taille du tènement le permet :

- Cela nécessite des tènements conséquents pour être mis en œuvre (minimum de 12 à 14m entre chaque bâtiment). De fait, elle ne doit pas être systématisée et se faire au détriment du contexte existant.
- Cela permet « d'habiter sur l'avenue » malgré son caractère passant :
  - **Améliore la qualité de vie des logements** : une orientation nord / sud propice à une conception bioclimatique (logement traversant) et un ensoleillement naturel ;
  - **Améliore la qualité résidentielle** avec des logements adressés sur des cœurs d'ilots et non pas sur l'avenue ;
  - Favorise une organisation des stationnements restreinte sous l'emprise bâtie, et libère de la place pour des espaces plantés de pleine terre ;
  - **Rythme l'avenue**, entre une façade bâtie et des percées visuelles et végétalisées.

Conforter les pôles de vie et accompagner la diversification de l'offre commerciale, tout en favorisant la mixité urbaine fonctionnelle

- Conforter les pôles de commerce de proximité existant implantés sur l'avenue :
  - Intégrer de nouvelles cellules commerciales et d'activités économiques, en rez-de-chaussée des nouvelles opérations, prioritairement aux angles des ilots et compatibles avec l'habitat ;
  - **Limiter le commerce diffus** par le transfert/regroupement d'activités.
- **Assurer une offre de stationnement en lien avec ces polarités**, tout en proposant un report modal vers le vélo ou les transports en commun.

BIOCLIMATISME

Offrir un confort climatique sur l'avenue (espaces publics)

- Redonner une structure végétale aux voiries, stationnements et espaces publics afin de lutter contre les îlots de chaleur.
- **Gérer le stationnement sous l'emprise bâtie**, pour favoriser la pleine terre et la végétalisation et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Permettre une bonne circulation de l'air et limiter l'effet canyon sur l'avenue (concentration de polluant et surchauffe estivale), en réalisant des discontinuités dans le bâti implanté en alignement, ou en présentant des modulations de hauteurs.

Assurer le confort d'été et d'hiver des bâtiments via une conception bioclimatique, conformément à la RE2020.

- Veiller au confort d'été des logements ou locaux d'activités.
- Privilégier des principes constructifs sobres, frugaux, et réversibles, de haute qualité environnementale et garantissant une bonne performance énergétique.
- Proposer des bâtiments de faibles épaisseurs, favorisant le principe de logement traversant et ainsi donc l'éclairage et la ventilation naturelle.

Orientations spécifiques à la typologie « secteur de renouvellement urbain » :

- Respecter et préserver le patrimoine végétal en place en cas de mutations
  - Préserver et valoriser les cœurs d'îlots existant en pleine terre (par exemple : îlot rue de Trièves / rue de Paris) ;
  - Préserver et valoriser le patrimoine arboré repéré à la présente OAP (arbres isolés, vergers…) et au patrimoine végétal intégrés au plan F2 ;
  - Conserver l'esprit des clôtures végétalisées en cas de nouvelles opérations.
- S'inspirer du contexte paysager et architectural pour proposer de nouvelles formes urbaines contemporaines
  - Implanter le bâti en discontinuité pour préserver les ouvertures paysagères vers les massifs et le second rideau urbain (maisons, jardins) ;
  - Favoriser les opérations compactes afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et de conception bioclimatique ;
  - Développer des opérations d'ensemble sur plusieurs parcelles adjacentes, notamment par les mutualisations possibles (accès, stationnements, jardins collectifs, espaces partagés…) ;
  - Diversifier les volumétries bâties afin de s'inscrire dans les typologies alentours, telle qu'une interprétation contemporaine des « grandes maisons » existantes :
    - Proposer un épannelage progressif du bâti en accord avec le contexte urbain environnant (R+2, R+3, R+3+attique…) ;

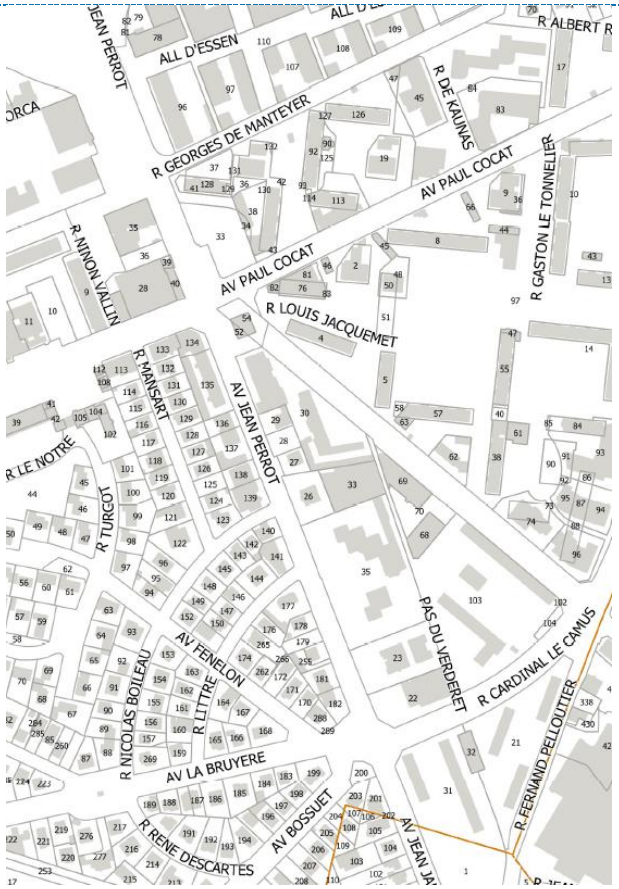
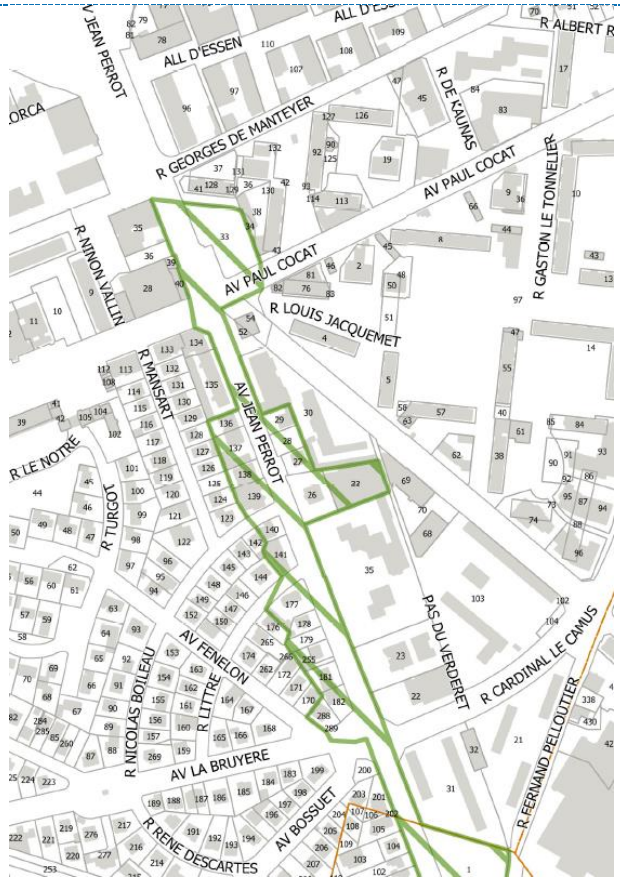
- Proposer des combles habités, nécessairement en duplex afin d'assurer une bonne circulation de l'air intérieur et éviter la surchauffe en été ;
- Proposer des toitures cohérentes avec le contexte urbain, en reprenant les toitures à deux pans et à pans variés, mais de manière contemporaine.

- Implanter les constructions afin d'offrir un maximum d'espaces extérieurs qualifiés, supports d'usages ;
- Ilot rue de Trièves / rue de Paris : créer une venelle piétonne est/ouest, traversant l'îlot, afin de créer plus de porosité entre l'avenue J Jaurès et le parc Maisons Neuves.

▪ Participer à l'apaisement de l'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès

- Mutualiser les accès véhicule, piétons et les stationnements afin que la dimension végétale et domestique prime sur l'aspect routier et imperméabilisé ;
- Conforter le caractère végétal de la rue du Trièves et de la rue de Paris afin de faire le lien vers parc des Maisons Neuves ;
- Créer un véritable seuil d'entrée dans le bourg historique sur le tènement de la station essence Esso, par la requalification partielle du tènement en espace public végétalisé, accueillant notamment du stationnement.
- Aménager un espace vert de proximité entre le 114 et 110 avenue Jean Jaurès.
- Requalifier l'avenue de Poisat / le chemin des parcs.

Extrait de l'**Atlas G1 des OAP et secteurs de projets** (Planches I14-I15) :

Avant	**Après**
	

12_3_Evolutions du zonage

➔ Modification de zonage de la parcelle IW78 dans le secteur de Bouchayer-Viallet de UE4w vers UC1au et modification en conséquence du périmètre de l'Espace de Développement Commercial, du périmètre du Secteur de Mixité Sociale et du périmètre d'intensification urbaine (GRE-3)

Présentation de la modification :

Le secteur de la ZAC Bouchayer-Viallet connait encore aujourd'hui des mutations, mais la réalisation du programme de la ZAC est déjà en grande partie opérée. Quelques incohérences sont constatées entre le document d'urbanisme existant et certaines constructions. L'objet du présent point de modification est de remédier à l'une de ces incohérences en opérant une modification de zonage de la parcelle IW78 de UE4w vers UC1au. En conséquence de ce changement d'une zone dédiée aux activités économiques vers une zone urbaine mixte, d'autres éléments de règlement graphique doivent être ajustés : l'espace de développement commercial (EDC) sur le plan C1, le secteur de mixité sociale (SMS) sur le plan C2 et le périmètre d'intensification urbaine sur le plan E.

Justifications :

Lors de l'élaboration du PLUi, le zonage règlementaire du document d'urbanisme s'est efforcé de prendre en compte les projets urbains en cours et notamment la réalisation des ZAC.

Cependant, il est possible qu'aujourd'hui, plusieurs années après l'approbation du PLUi et suite à l'avancée de la réalisation de ces secteurs de grands projets urbains, quelques incohérences apparaissent de manière marginale au document d'urbanisme. C'est le cas dans le secteur de la ZAC Bouchayer-Viallet de la parcelle IW78 d'une contenance de 972m². Cette parcelle accueille un immeuble d'habitation récent, mais se trouve classée en zone UE4w, zone urbaine dédiée aux activités économiques. Le règlement de la zone, en l'état, n'est donc pas adapté à la construction existante. Par ailleurs, ce tènement foncier ne fera plus l'objet de mutation dans un avenir proche.

La parcelle IW78 se situe en limite d'une zone urbaine mixte, UC1au dont le règlement est plus adapté pour faire vivre et évoluer la construction existante. La présente modification consiste en une modification de la limite entre les zones UE4w et UC1au afin d'inclure la parcelle IW78 dans le zone UC1au. En conséquence de cette modification de zonage, plusieurs plans du règlement graphique du PLUi sont impactés :

- Le plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » est impacté par une modification des limites de l'espace de développement commercial (EDC) afin de correspondre aux nouvelles limites de la zone UC1au ;
- Le plan « C2_Atlas de la mixité sociale » est impacté par une modification des limites du secteur de mixité sociale (SMS) afin d'inclure la parcelle IW78 dans le SMS couvrant la zone UC1au ; il s'agit du SMS LS3.35.30.
- Le plan « E_Périmètres d'intensification urbaine » est impacté par une modification du périmètre d'intensification F6 afin d'y inclure la parcelle IW78 en cohérence avec les nouvelles limites de la zone UC1au.

Cette modification de zonage entre deux zones urbaines, située en secteur récemment bâti dont les perspectives de mutation ne se situent pas dans un avenir proche, ne devrait pas avoir d'impact notable sur l'environnement.

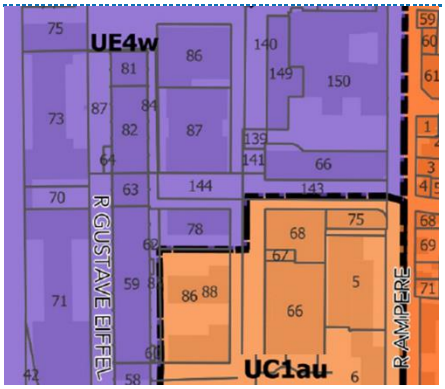
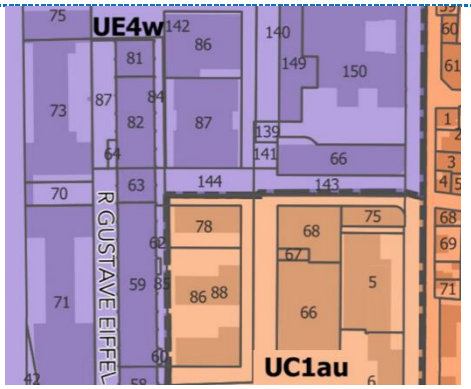
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

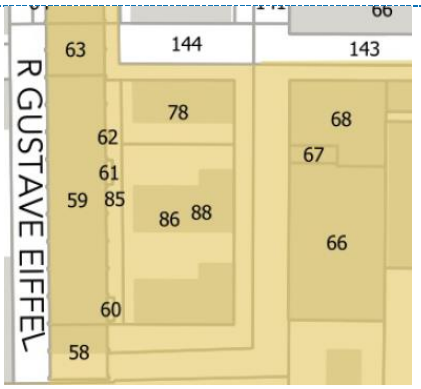
- **Plan A_Zonage** (planche D3) – Modification de zonage sur IW78 ;
- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G13) – Modification du périmètre de l'EDC ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche G13) – Modification du périmètre du SMS ;
- **Plan E_Atlas des périmètres d'intensification urbaine** (planche G13) – Modification du périmètre d'intensification urbaine ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale » ;

- « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine et renforcer la haute qualité résidentielle de la métropole / Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine » ;
- « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale ».

Extraits du **plan A_Zonage** (Planche D3) :

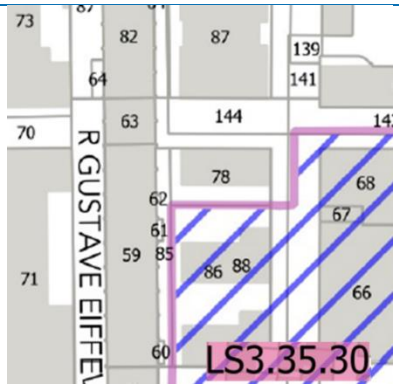
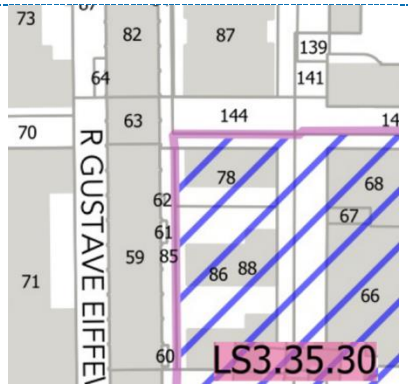
Avant	Après
	
	Modification de zonage de la parcelle IW78 de UE4w vers UC1au

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planche G13) :

Avant	Après
	
	Extension de l'EDC au droit de la parcelle IW78

N.B. l'extension de l'EDC aux parcelles longeant la rue Gustave Eiffel, également visible sur l'extrait de plan ci-dessus, fait l'objet du point de modification communal n°GRE-4.

Extraits du **plan C2_Atlas de le mixité sociale** (Planche G13) :

Avant	Après
	 Extension du SMS LS3.35.30 au droit de la parcelle IW78

Extraits du **plan E_Périmètres d'intensification urbaine** (Planche G13) :

Avant	Après
	 Extension du périmètre d'intensification F6 au droit de la parcelle IW78

➔ Modification du zonage UE3 en UE3v1 sur l'ancienne friche Allibert (GA-1)

Cette évolution du PLUi consiste à modifier la zone UE3 du secteur de projet « Allibert » en secteur UE3v1 sur l'emprise de la commune de Grenoble, pour permettre le déplacement in-situ de l'aire d'accueil de moyen passage des gens du voyage en place actuellement.

Ce secteur fait l'objet d'un projet de requalification de l'ancienne friche Allibert, qui nécessite la relocalisation de l'ai res d'accueil des gens du voyage afin d'assurer la cohérence urbaine de l'ensemble. L'aire restera sur le même ilot mais avec une localisation différente.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GA-1 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

Pour plus d'informations sur les règles afférentes à l'indice v1, il convient de se reporter au livret 2 de la notice explicative (GAM-31).

12_4_Evolutions liée à la qualité de l'air

➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune de Grenoble est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

12_5_Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Extension de l'Espace de Développement Commercial (EDC) sur la halle Bouchayer-Viallet et création d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sur la parcelle IW81 (GRE-4)

Présentation de la modification :

La halle du quartier Bouchayer-Viallet accueille des activités économiques que la ville de Grenoble souhaite voir pérenniser afin de contribuer à l'animation du quartier et à la mise en valeur de ce bâtiment. Des modifications du plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » sont prévues pour permettre la poursuite de ces activités dans la halle. Ce point de modification a donc pour objet l'extension de l'espace de développement commercial (EDC) au droit de l'ensemble du bâtiment de la halle Bouchayer-Viallet, d'une part, et d'autre part l'inscription d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité sur la parcelle IW81, la partie nord de la halle.

Justifications :

Suite à la fermeture du restaurant inter-entreprises à l'extrémité nord de la grande halle Bouchayer-Viallet, la Ville de Grenoble souhaite conserver une activité de restauration sur cet emplacement. En effet, ce local s'y prête particulièrement, qui donne sur une placette, à proximité à terme d'un parc public. L'accueil d'un restaurant à cet emplacement contribue à l'animation de la place et de l'ensemble du quartier.

Aujourd'hui, le zonage UE4w, dédié à l'accueil d'activités tertiaires et technologiques ne permet l'implantation d'une activité de restauration. Il convient donc d'inscrire sur cette partie nord de la halle (la parcelle IW81) une centralité urbaine commerciale de proximité (surface de vente maximale autorisée de 400 m²) afin de permettre la reprise de l'activité de restauration.

En outre, d'autres activités sont aujourd'hui implantées dans le reste de la halle (Escape Game, Espace Vertical). Dans l'objectif de permettre l'occupation de la halle par des activités ayant un accueil de clientèle, il convient de prévoir une extension de l'Espace de Développement Commercial (EDC) sur l'ensemble du bâtiment.

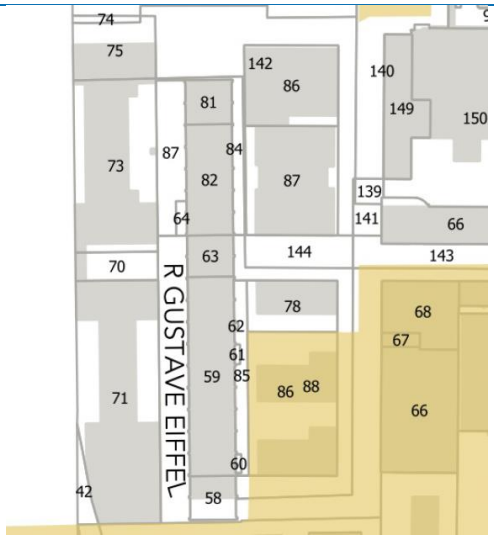
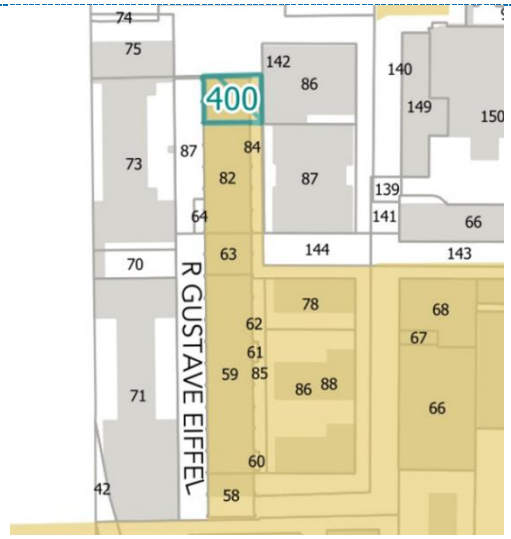
Ces modifications liées à la destination des constructions et situées en contexte urbain n'ont pas d'impact défavorable sur l'environnement, d'autant plus qu'elles visent à pérenniser des usages existants de bâtiments.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G13) – Modification du périmètre de l'EDC et inscription d'une CUC ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Poursuivre la mise en œuvre du projet Grenoble – Presqu'Île / Bouchayer-Viallet pour l'ouvrir au reste de la ville » ;
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G13) :

Avant	Après
	
	Extension de l'EDC aux parcelles IW58, IW59, IW60, IW61, IW62, IW63, IW81, IW82, IW84 et IW85 Inscription d'une CUC de proximité sur IW81

N.B. l'extension de l'EDC à la parcelle IW78, également visible sur l'extrait de plan ci-dessus, fait l'objet du point de modification communal n°GRE-3.

➔ Extension de la centralité urbaine commerciale (CUC) le long de l'avenue Marcelin Berthelot dans le secteur de l'OAP105 Flaubert sur la parcelle DP119 (GRE-5)

Présentation de la modification :

L'objet de la présente modification consiste en une évolution des périmètres des centralités urbaines commerciales (CUC) existantes le long de l'Avenue Marcelin Berthelot. Il s'agit de relier entre eux les périmètres inscrits au nord et au sud de la parcelle DP 119 sur le site de l'INSPE, et ce en cohérence avec les orientations de l'OAP sectorielle n°OAP105 Flaubert inscrite en modification n°2 du PLUi. La nature de la CUC reste inchangée : il s'agit d'une CUC de proximité autorisant des surfaces de vente maximales de 400m².

Justifications :

Le secteur objet de la modification est inclus dans la ZAC Flaubert, territoire situé entre les centralités nord et sud de la Métropole, articulé autour du Parc Flaubert, en interface entre les grands boulevards au Nord, les quartiers de Vigny-Musset et la Villeneuve au Sud, et jusqu'à Libération à l'Ouest et au quartier Teisseire à l'Est.

Ce secteur est d'intérêt stratégique en raison de sa dynamique urbaine et notamment de ses disponibilités foncières, des mutations économiques et de sa connexion au centre-ville de Grenoble par des liaisons directes de nombreux axes structurants : l'ancienne voie ferrée qui relie la gare et l'université convertie en axe de mobilité active et les axes structurants automobiles de la rue des Alliés, de la rue de Stalingrad, du cours de la Libération et de l'avenue Marcelin Berthelot. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation sectorielle (OAP105 Flaubert) créée lors de la modification n°2 du PLUi.

Dans le projet d'aménagement mis en œuvre dans la ZAC Flaubert, le développement du secteur de l'INSPE est organisé en deux temps : un secteur nord de déconstruction des bâtiments existants et de construction de nouveaux logements et un secteur sud qui va faire l'objet d'une occupation transitoire.

L'extension de la centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité le long de l'avenue Marcelin Berthelot permettra l'accueil de commerces de détail de proximité. Le projet de mutation de l'ensemble du site n'étant pas encore défini, l'objectif est avant tout de ne pas bloquer de projets proposant des rez-de-chaussée accueillant des commerces de détail de proximité et de créer une polarité commerciale tout le long de l'axe Marcelin Berthelot, colonne vertébrale stratégique du quartier.

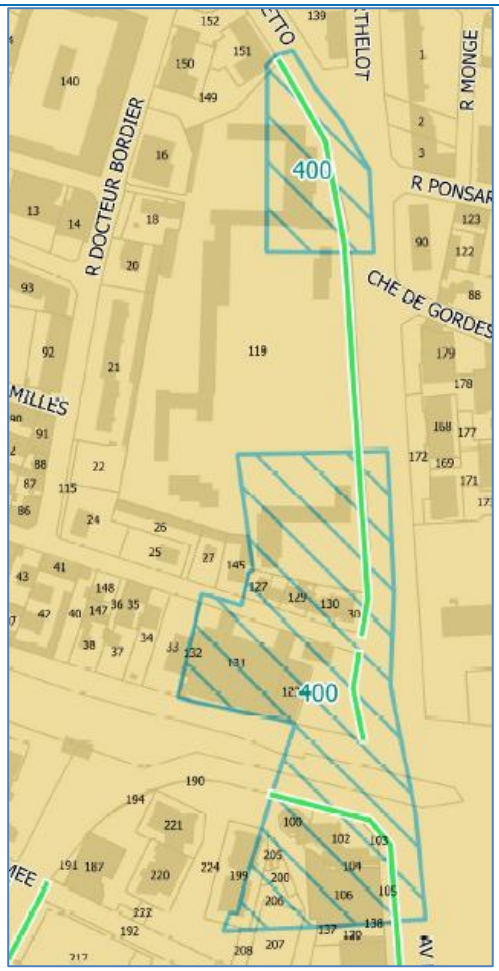
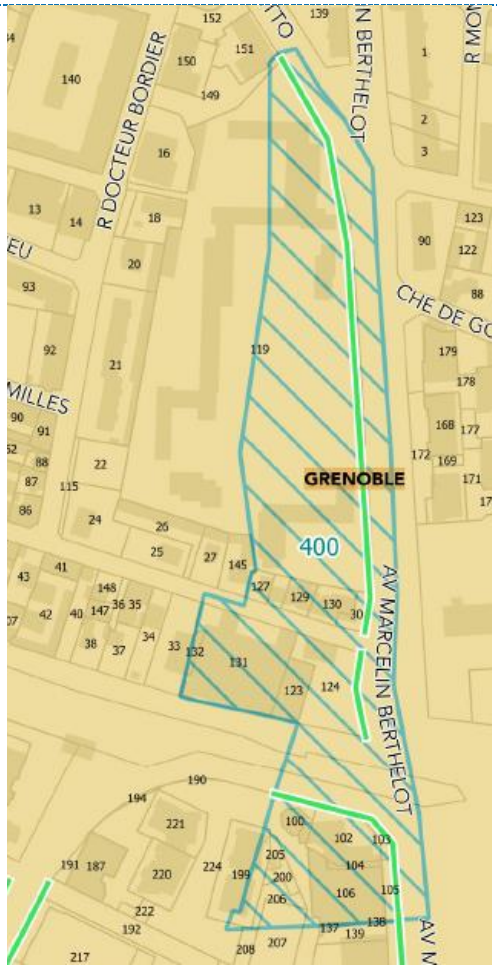
Cette modification, étant donnée la longueur de linéaire de l'avenue concernée ainsi que le secteur en pleine mutation, conditionnera la nature des rez-de-chaussée des futures constructions. Elle aura donc un impact sur l'environnement sur le plan de la fréquentation du site.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H14) – Extension de la CUC de long de l'avenue Marcelin Berthelot ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H14) :

Avant	Après
	
	Extension de la CUC de proximité le long de l'avenue Marcelin Berthelot

➔ Extension de la centralité urbaine commerciale (CUC) Abbaye sur la rue Suzanne Buisson (parcelles DV111-112-113) (GRE-6)

Présentation de la modification :

La cité de l'Abbaye fait l'objet d'un ambitieux projet de renouvellement urbain prévoyant la rénovation patrimoniale des immeubles existants. Afin d'animer l'axe de la rue Suzanne Buisson, le projet prévoit l'accueil d'activités commerciale en rez-de-chaussée des immeubles implantés notamment sur les parcelles DV111 et DV112. L'objet de ce point de modification consiste en l'adaptation du périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) en lien avec le projet de l'Abbaye, soit son extension sur la rue Suzanne Buisson.

Justifications :

L'extension de la centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité vient raccrocher les deux bâtiments situés au nord et au sud de la rue Suzanne Buisson, cadastrés DV111 et DV112. L'objectif est d'ancrer le projet de réhabilitation de la cité de l'Abbaye en activant les rez-de-chaussée de la rue Suzanne Buisson, créant un lien entre le groupe scolaire du Châtelet à l'est, l'avenue Jeanne d'Arc et la place de la Commune à l'ouest. Pour rendre ces rez-de-chaussée accessibles à l'implantation de commerces, le projet prévoit l'abaissement des planchers au niveau du sol. Cette évolution s'accompagne d'une modification de la façade, avec création d'ouvertures descendant jusqu'au sol, tout en s'intégrant dans l'écriture architecturale de ce bâti patrimonial.

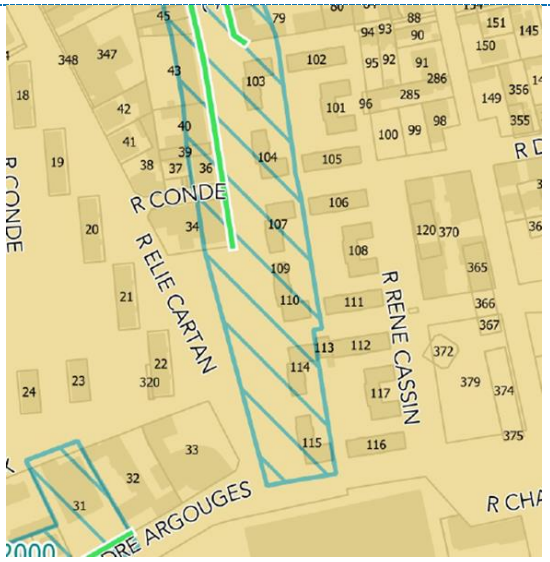
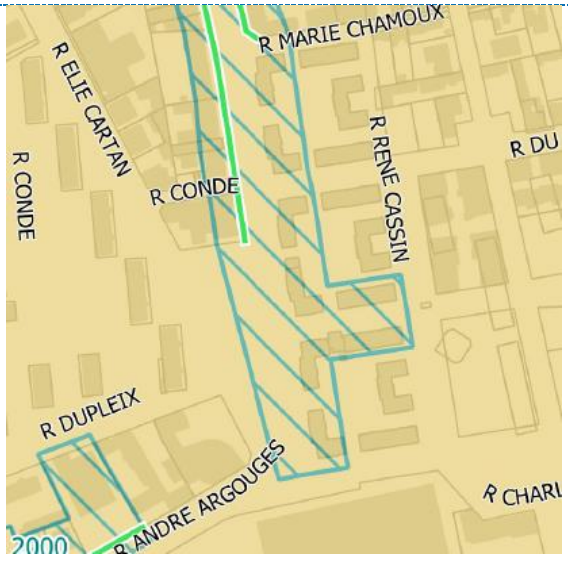
Cette modification relative aux destinations des constructions, dans un contexte urbain de rénovation des immeubles existants, n'a pas d'impact notable défavorable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche I14) – Modifications graphiques des périmètres de CUC ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Favoriser la vie de quartier autour de pôles de vie de proximité » ;
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche I14) :

Avant	Après
	

Extension de la CUC Abbaye – plan provisoire

➔ Réduction du périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité de l'Ile Verte sur la parcelle AX232 et suppression du linéaire L3 de mixité fonctionnelle le long de l'avenue Maréchal Randon (GRE-7)

Présentation de la modification :

Le plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » présente un secteur de centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité sur le quartier de l'Ile Verte. La présente modification vise à modifier le périmètre de cette CUC de proximité au droit de la parcelle AX232 et, en conséquence, de supprimer certains linéaires de mixité fonctionnelle L3 le long de l'avenue Maréchal Randon.

Justifications :

La centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité, présente sur le secteur de l'Île Verte inclut la parcelle AX232. Sur cette parcelle, se trouve un immeuble à vocation résidentielle, dont le rez-de-chaussée n'est actuellement pas occupé par des activités. Cette copropriété est par ailleurs clôturée et possède une cour végétalisée dans laquelle plusieurs arbres sont protégés au titre du patrimoine végétal au PLUi. Cette configuration n'est pas favorable à l'implantation de commerces en rez-de-chaussée de cet immeuble, de par le recul par rapport à la voie et au manque de visibilité.

Les services métropolitains en charge du développement commercial ont entamé une réflexion sur les périmètres de CUC existants, afin d'évaluer leur potentiel et de les réduire en vue d'optimiser l'effet de polarisation. Dans le cadre de cette réflexion, et étant donné le caractère strictement résidentiel de cet immeuble, il convient de réduire le périmètre de la CUC de l'Île Verte pour en exclure la parcelle AX232. Ce périmètre inclut également un petit espace vert limitrophe à l'angle de l'avenue Maréchal Randon et de la rue Menon. Cet espace vert constitutif du domaine public non cadastré, n'ayant aucune vocation à accueillir du commerce est également sorti de la CUC.

En conséquence de la réduction de ce périmètre de CUC, les linéaires de mixité fonctionnelle L3 inscrits sur la parcelle AX232 et sur le petit espace vert non cadastré sont supprimés du plan C1.

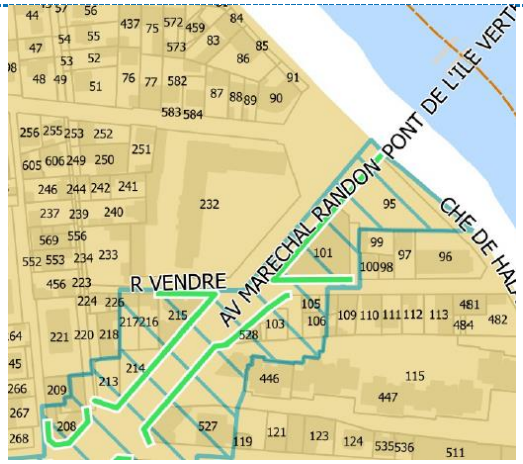
Ces modifications visant à réduire un périmètre de CUC et à supprimer des linéaires L3 n'ont pas d'impact notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche I12) – Modification de la CUC et suppression des linéaires L3 ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche I12) :

Avant	Après
	
	Réduction de la CUC au droit de AX232 et suppression des linéaires de mixité fonctionnelle L3

➔ **Remplacement des linéaires de mixité fonctionnelle L3 par des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services L2 sur la rue Auguste Gaché, la rue Bayard et la rue de la Paix (GRE-8)**

Présentation de la modification :

La rue Auguste Gaché, la rue Bayard et la rue de la Paix présentent des linéaires de mixité fonctionnelle de type L3. Le présent point de modification consiste en un remplacement de ces linéaires L3 par des linéaires L2.

Justifications :

L'objet de ce point de modification consiste en un remplacement des linéaires de mixité fonctionnelle L3 inscrits sur la rue Auguste Gaché, la rue Bayard et la rue de la Paix par des linéaires de type L2. Ces trois rues se situent en effet dans un secteur correspondant à l'extension du plateau piéton et à la réalisation d'aménagements sur l'espace public visant à conforter l'attractivité commerciale et l'offre de terrasses pour les bars et les restaurants existants. L'objectif de ce changement de type de linéaire de mixité fonctionnelle vise à limiter l'implantation d'activités générant peu de dynamisme en rez-de-chaussée, afin de maintenir l'animation de ces rues en lien avec les aménagements publics.

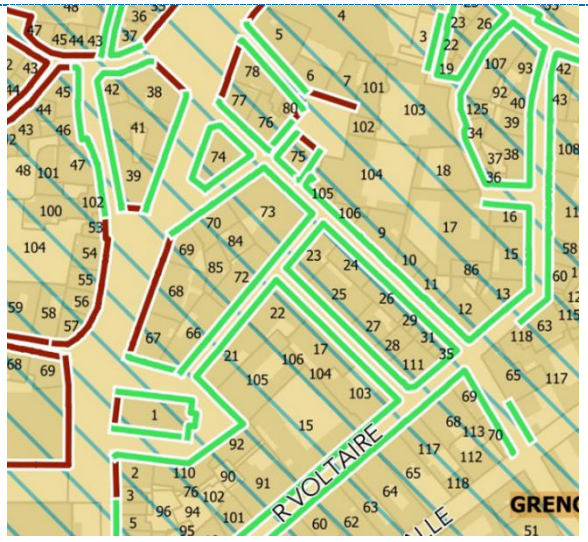
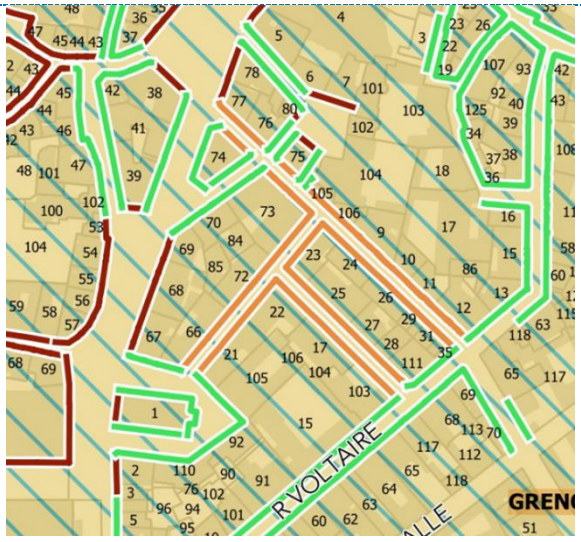
Ces modifications visant à modifier la nature des périmètres de mixité fonctionnelle, n'ont pas d'impact notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H13) – Modifications graphiques des linéaires L3 vers L2 ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H13) :

Avant	Après
	
	Remplacement des linéaires L3 existants vers des linéaires L2 rue Auguste Gaché, rue Bayard et rue de la Paix

➔ Remplacement du linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce L1 par un linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur la parcelle BP11 (GRE-9)

Présentation de la modification :

La parcelle BP11 est située à l'angle de la rue Béranger et du boulevard Gambetta. Un linéaire de mixité fonctionnelle de type L1 est inscrit sur cette parcelle, dont la vocation est la préservation de l'artisanat et du commerce. La présente modification consiste en un remplacement de ce linéaire de type L1 par un linéaire de type L3.

Justifications :

La parcelle BP11 présente un linéaire de mixité fonctionnelle de type L1 dont la vocation consiste en la préservation de l'artisanat et du commerce. Cette parcelle, située à l'angle de la rue Béranger et du Boulevard Gambetta, s'est vue attribuer ce type de linéaire afin d'accompagner le renforcement commercial des rues piétonnes, des places emblématiques et autres carrefours stratégiques de Grenoble.

Or aujourd'hui, force est de constater que le local situé à l'angle sur ce carrefour est vacant depuis plusieurs années, et offre sur le carrefour une vitrine aveugle, en voie de dégradation. Ce local montre une réelle difficulté à installer du commerce, au regard de la surface, du prix de commercialisation et de l'opposition à y installer des petites et moyennes surfaces alimentaires.

Le service métropolitain en charge du développement commercial souhaite voir évoluer ce linéaire L1 vers un linéaire L3 afin de pouvoir étudier la possibilité d'installer dans ce local de nouvelles offres d'activités, mises à l'écart jusqu'à présent.

Le linéaire de mixité fonctionnelle L1 inscrit sur la parcelle BP11 est donc remplacé par un linéaire de type L3, interdisant uniquement l'aménagement de logements ou de stationnements en rez-de-chaussée côté rue, afin d'étendre les possibilités de reprise de ce local à des activités aujourd'hui non autorisées avec la linéaire L1.

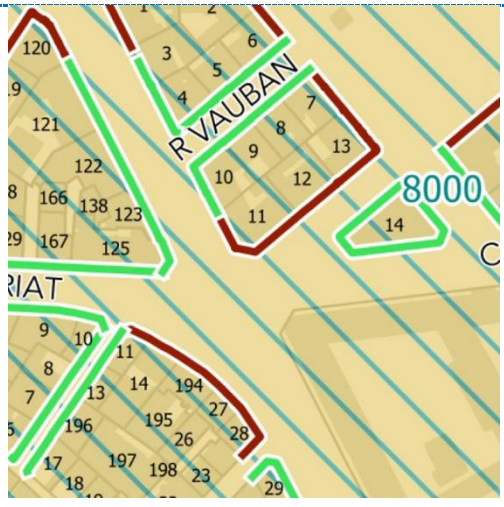
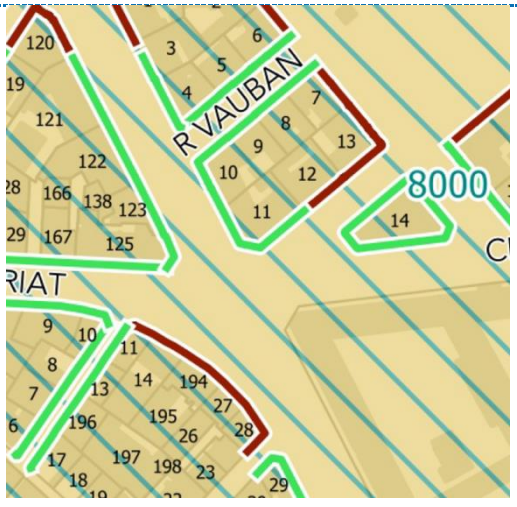
Cette modification visant à modifier la nature d'un périmètre de mixité fonctionnelle, n'a pas d'impact notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H13) – Modification graphique du linéaire L1 vers L3 sur BP11 ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ».

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche H13) :

Avant	Après
	
	Remplacement du linéaire L1 par un linéaire L3 sur la parcelle BP11

➔ Extension du périmètre de la Centralité Urbaine Commerciale Blum-Verlaine (GA-2)

Ce point de modification porte sur l'extension de la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) Blum-Verlaine, sur l'emprise grenobloise du site Allibert, pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification de cet ancien site industriel. Il concerne le périmètre du secteur de projet GRANDALPE.

La Métropole souhaite développer sur ce site un projet urbain ambitieux, articulant l'accueil d'activités économiques productives ainsi que les services associés de types restauration ou commerces de proximité, et une ouverture sur les quartiers d'habitat environnants,

Pour répondre à cet objectif, il apparaît nécessaire d'étendre le périmètre de la CUC Blum-Verlaine sur l'emprise du projet, car actuellement restreint à une surface peu adaptée au développement de ces derniers types d'usages.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GA-2 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

12_6_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Inscription de six marges de recul sur le plan « D1_Atlas des Formes Urbaines – Implantations et emprises » rue Monge et rue Germain dans le quartier Exposition-Bajatière (GRE-10)

Présentation de la modification :

La démarche d'amélioration des règles du PLUi et leur adaptation au contexte bâti se poursuit en lien avec la ville de Grenoble, progressivement à chaque procédure de modification. Dans le cadre de la présente procédure de modification n°3, ce travail mène à l'inscription de six marges de recul dans le quartier Exposition-Bajatière, sur les rues Monge et Germain au plan « D1_Atlas des Formes urbaines – Implantations et Emprises ». Ces six nouvelles marges de recul ont toutes une largeur de trois mètres.

Justifications :

Lors de la concertation de la Modification n°2 du PLUi, l'union de quartier Exposition-Bajatière a proposé l'intégration de nouvelles marges de recul au document d'urbanisme. Chacune de ces propositions a été étudiée par les services de la Ville de Grenoble, en fonction du contexte urbain et paysager du site. Il en ressort que les propositions ont été retenues sur les linéaires présentant du bâti en recul et d'autres à l'alignement, et sur lesquels, en cas de mutation, il est souhaitable de conserver une implantation en recul.

Les marges de recul à inscrire sont de trois mètres de largeur et concernent trois tronçons de la Rue Monge et deux tronçons de la rue Germain. Plus précisément, il s'agit des tronçons suivants :

- Rue Monge, section entre le rue Mallifaud et la rue Germain :
  - en rive ouest, sur les parcelles DH103, DH104, DH105, DH106, DH107,DH108, DH109, DH110 et DH169,
  - en rive est, sur les parcelles DH102, DH100, DH99, DH98, DH97, DH96, DH178,
- Rue Monge entre la rue Germain et la rue Gay Lussac, en rive est, sur les parcelles DO72, DO73 et DO74,
- Rue Monge entre la rue Gay Lussac et le chemin de l'Église, en rive est, sur les parcelles DO130, DO131, DO132, DO133 et DO135,
- Rue Germain entre la rue Monge et la rue Lavoisier, en rive nord, sur les parcelles DH84, DH86, DH87, DH88, DH101 et DH102,
- Rue Germain, entre la rue Lavoisier et l'avenue Jean Perrot, en rive nord, sur les parcelles DH77, DH78, DH171 et DH80.

Le maintien de cette marge de recul en cas de mutation du bâti pourra notamment permettre le maintien d'une bande végétalisée sur l'espace privatif, caractéristique du tissu bâti originel constitué de petits pavillons jardinés. Cette bande végétalisée participera de l'agrément et des aménités de l'espace public, tout en luttant contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.

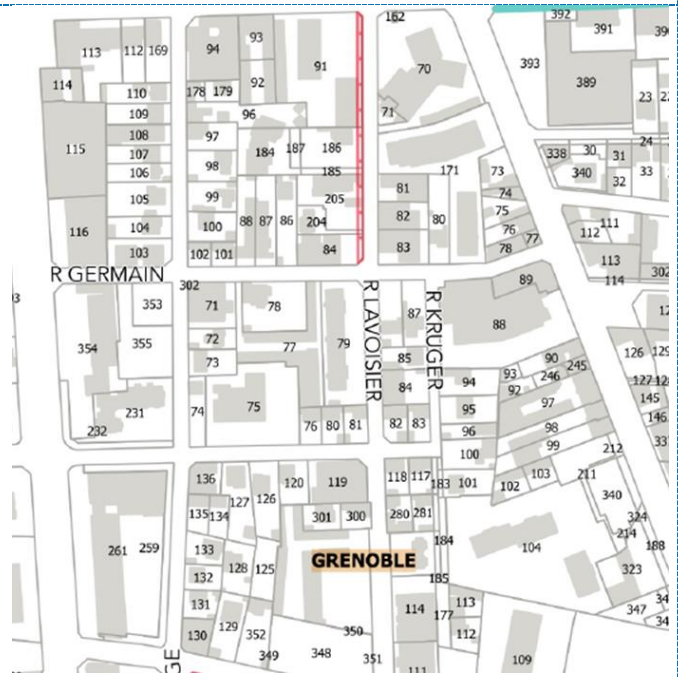
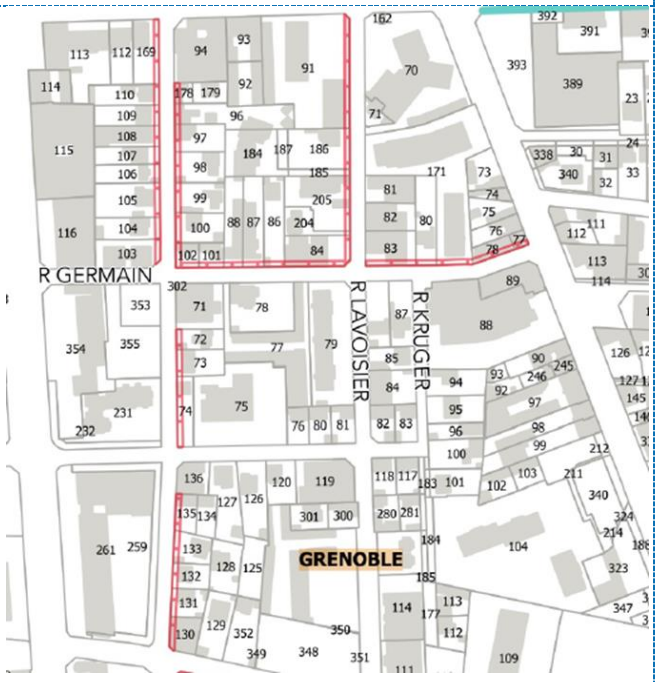
L'inscription de ces marges de recul, permettant un rapport végétalisé à la rue, a un impact favorable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan D1_Atlas des formes urbaines - Implantations et emprises** (planche H14) – Inscription de six nouvelles marges de recul ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative au plans des formes urbaines (PFU) ».

Extraits du **plan D1_Atlas des formes urbaines - Implantations et emprises** (Planche H14):

Avant	Après
	
	Inscription de six marges de recul de trois mètres, rue Monge et rue Germain

➔ Suppression de deux lignes de hauteur maximale autorisée sur le plan « D2_Atlas des Formes Urbaines – Hauteurs » rue de Stalingrad et rue Mallifaud (GRE-11)

Présentation de la modification :

La démarche d'amélioration des règles du PLUi et leur adaptation au contexte bâti se poursuit en lien avec la ville de Grenoble, progressivement à chaque procédure de modification. Dans le cadre de la présente procédure de modification n°3, ce travail mène à la suppression de deux lignes de hauteur maximale autorisée à 29 mètres du plan « D2_Atlas des Formes urbaines – Hauteurs ». Ces lignes se situent pour l'une rue de Stalingrad (parcelle DN16) et pour l'autre rue Mallifaud (parcelles DO1, DO2 et DO3).

Justifications :

La Ville de Grenoble souhaite redonner à la rue Mallifaud une cohérence de hauteur sur l'ensemble de son linéaire, notamment sur la partie de la rue située entre la rue de Stalingrad et la rue des Déportés du 11 novembre 1943. Sur cette section de rue, il est souhaité une hauteur homogène entre les deux rives de la rue, à R+5. Pour cela, il convient de supprimer la ligne de PFU hauteur à 29 mètres inscrite sur les parcelles DO1, DO2 et DO3 afin de réactiver la règle de hauteur du zonage UC1u, à savoir R+5.

Par ailleurs, la suppression du PFU à 29 mètres inscrit sur la parcelle DN16, au croisement du boulevard du Maréchal Foch, de la rue de Stalingrad et de la rue Mallifaud est mise en œuvre pour réactiver la règle de hauteur de la zone UC1u, c'est-à-dire une hauteur maximale en R+5. En effet, il n'est pas prévu de créer un îlot de hauteur R+8 sur cette parcelle isolée, comme le permettrait le PFU à 29 mètres.

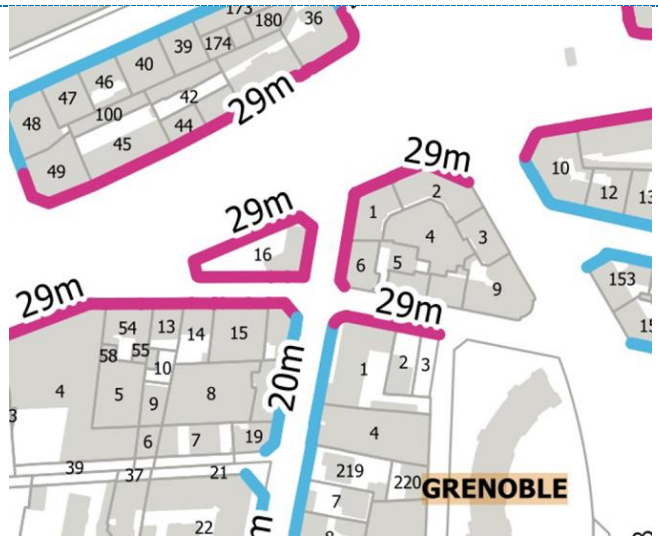
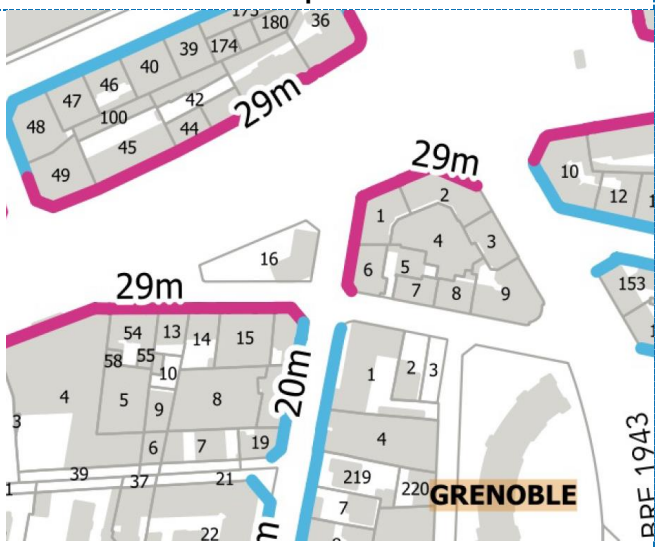
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan D2_Atlas des formes urbaines - Hauteurs** (planche H14) – Suppression de deux lignes de PFU Hauteurs à 29 mètres ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :

- Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative au plans des formes urbaines (PFU) ».

Extraits du **plan D2_Atlas des formes urbaines - Hauteurs** (planche H14) :

Avant	Après
	
	Suppression des lignes de PFU Hauteur à 29 mètres sur les parcelles DN16 et DO1, DO2 et DO3

➔ Inscription d'un secteur portant la hauteur maximale des constructions à 41m autour de la place Mandela à l'Atlas D2 des formes urbaines - hauteurs (GRE-12)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription à l'Atlas D1 des formes urbaines : hauteurs d'un 3ème secteur aux abords de la place Mandela où la hauteur maximale, initialement prévue à 32m, est portée à 41m.

Les terrains cernant cette place présentant des déclivités par rapport à l'espace ouvert central, ce relèvement de hauteur à 41m sur l'angle sud-est, permettra, avec la gestion du terrain naturel situé 6 à 8m en contrebas de la place, la réalisation d'un bâtiment perçu depuis la place à une hauteur de 33 à 35m, soit en cohérence avec la composition bâtie projetée sur le secteur.

Justifications :

L'Atlas D2 des Formes Urbaines : Hauteurs permet d'instaurer des hauteurs maximales répondant à des conditions locales visant à préserver les caractéristiques des tissus bâtis environnants, à prendre en compte le gabarit des voiries, à faciliter l'intégration de nouvelles constructions ou des opérations de renouvellement urbain.

Cette modification permet une hauteur de bâti et une densité en cohérence avec la volonté de faire une place Mandela ordonnancée, avec un caractère de centralité, et d'encadrer l'espace public par du bâti à la mesure de l'espace ouvert.

Le secteur de la place Nelson Mandela, situé au cœur de la Presqu'Île est en pleine mutation et est inscrit dans la ZAC Presqu'île.

La modification envisagée sur ce secteur vient compléter les modifications de hauteurs prévues lors de la modification n°2 du PLUi, à 41m également sur les angles nord-est et nord-ouest de place, et permet ainsi une cohérence de traitement autour de la place, avec les objectifs suivants :

- Prendre en compte la topographie particulière de la place Nelson Mandela et de ses abords, marquée par une forte déclivité entre le niveau de la place et celui des terrains en attente de projet situés plusieurs mètres plus bas (cette différence s'expliquant par la nécessité de raccorder la place au pont franchissant le faisceau ferroviaire) ;
- Permettre le développement de projets en accord avec les gabarits de la ZAC et en cohérence avec le positionnement particulier de ces deux îlots situés à l'entrée sud de l'avenue des Martyrs ;

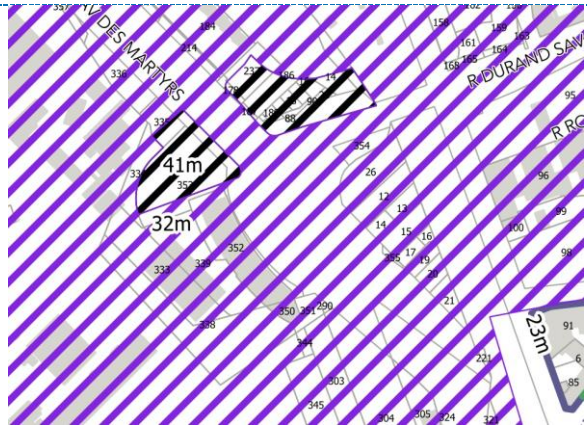
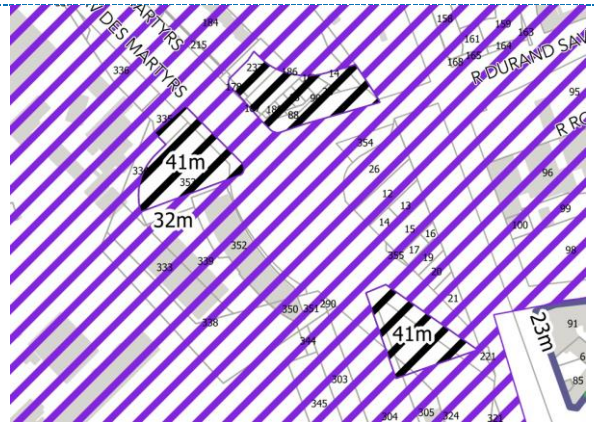
- Prolonger la composition urbaine en cours de réalisation visant à former l'écrin bâti de la place Nelson Mandela, porte d'entrée de ce quartier majeur de la métropole.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche G12)
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative au plans des formes urbaines (PFU) ; plan des hauteurs ».

Extrait de l'**Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche G12) :

Avant	Après
	

➔ Ajustement d'une ligne de hauteur maximale 29m à l'Atlas D2 des formes urbaines – hauteurs, avenue Edmond Esmonin (GA-4)

Ce point de modification porte sur le déplacement de la ligne de hauteur maximale de 29m de la parcelle EW86 à la parcelle EW84 pour garantir son application sur le foncier réhabilitable (ancienne cité universitaire du CROUS). Il concerne le périmètre du secteur de projet GRANDALPE.

La ligne 29m inscrite sur le plan D2 Formes urbaines - Hauteurs est implantée au droit de la parcelle EW 86, qui correspond à la contre-allée de l'avenue Edmond Esmonin, à usage d'espace public avec une rétrocession prévue à la Métropole.

Ainsi, il importe que la règle graphique de hauteur maximale 29m soit apposée au droit de l'emprise foncière qui sera concernée par des futures constructions, soit la parcelle EW84.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GA-4 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

➔ Inscription d'une marge de recul sur la parcelle IM391, rue Felix Esclangon, à l'Atlas D1 des formes urbaines - implantation et emprise (GRE-13)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'une marge de recul paysager de 2m au droit de la servitude de localisation SL_39_GRE d'une profondeur de 6m, pour garantir un recul total de 8m entre le pont routier et les potentiels bâtiments à construire.

Justifications :

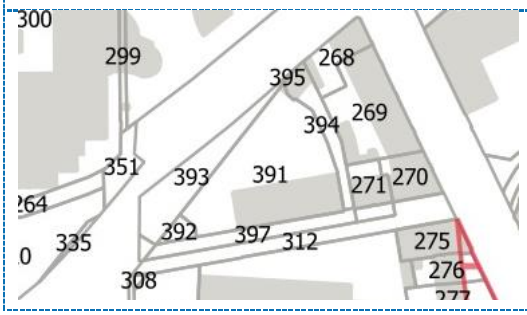
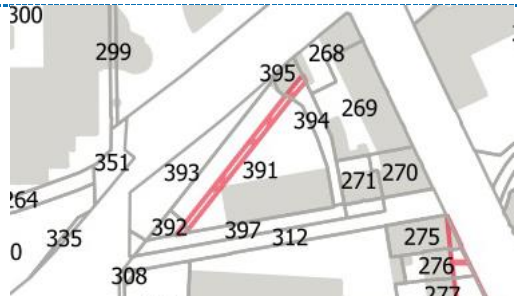
Suite à l'étude de capacité de mutation du site, la largeur de la SL_39_GRE, ayant pour objet la création d'un cheminement piéton-cycle entre les rues Esclangon et Polotti, a été réduite de 8 à 6m afin de permettre au projet de respecter les ratios de pleine terre. La bande de 2m rendue au projet n'est donc pas destinée à être construite, mais bien plantée, sur foncier privé, en accompagnement du trottoir (cf. OAP Paysage & Biodiversité). La marge de recul a pour objectif de maintenir une distance totale de 8m entre le bâti et le pont routier.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche G13)
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative au plans des formes urbaines (PFU) ».
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le Règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°95 et le règlement sur le quartier Diderot-Vercors – Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP ».

Extrait du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche G13) :

Avant	Après
	

12_7_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, écologique et paysager » de l'Hôtel de Ville suite à son inscription au titre des Monuments Historiques (GRE-14)

Présentation de la modification :

Lors de la mise à jour n°5 du PLUi, approuvée le 28 juillet 2023, l'arrêté préfectoral n°23-015 du 25 janvier 2023 portant inscription au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville de Grenoble a été versé aux annexes du PLUi. Il convient dans cette procédure de modification n°3, de reporter sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » cette nouvelle protection au titre des Monuments Historiques, à titre informatif.

Justifications :

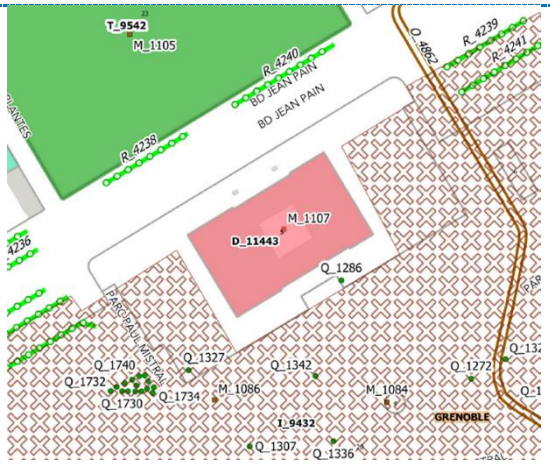
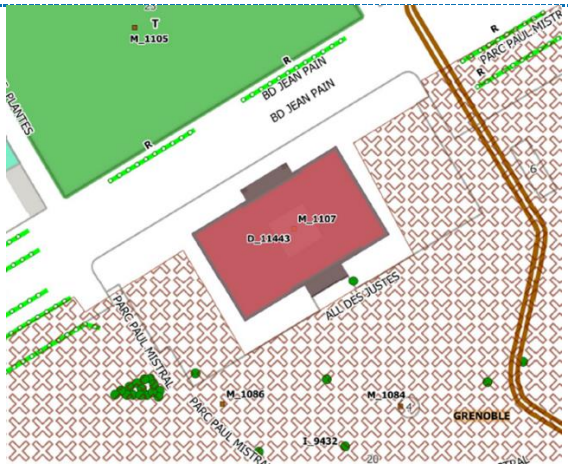
Le plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » recense et localise les éléments de patrimoine protégés au titre du Code de l'Urbanisme. Il représente également, à titre d'information, les Monuments Historiques classés ou inscrits, protégés par la règlementation propre au titre des articles L611-1 et suivants du Code du Patrimoine.
L'arrêté préfectoral n°23-015 du 25 janvier 2023 portant inscription au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville a été versé aux annexes du PLUi lors de la mise à jour n°5. Au cours de cette procédure de mise à jour, seules les annexes du PLUi ont été modifiées ; les différentes pièces du règlement graphique n'ont pas été modifiées en conséquence.
Il convient de profiter de la procédure de modification n°3 pour reporter au plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique », volume 2 – planche J6, la protection au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville, à titre informatif. D'après l'arrêté préfectoral, cette modification graphique concerne la parcelle CY5 (en partie).
Cette modification du PLUi n'a pas d'impact défavorable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche J6) – Modification graphique relative à l'inscription de l'Hôtel de Ville au titre des Monuments Historiques.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche J6) :

Avant	Après
	
	Inscription, à titre informatif, de la protection au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville

N.B. : la liste « T7_Listes des éléments repérés au titre du patrimoine » n'a pas besoin d'être complétée. En effet, cette liste recense les éléments faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151 -19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant ici d'une protection patrimoniale instaurée au titre du Code du Patrimoine, cet objet ne figure pas dans l'inventaire de la pièce « T7_Liste des éléments repérés au titre du patrimoine ». Les autres modifications du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » visibles sur l'extrait ci-dessus sont expliquées au point suivant : GAM-61 – Amélioration de la lisibilité des éléments de patrimoine végétal protégé (notice des modifications de portée métropolitaine).

➔ Inscription au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, écologique et paysager » de La Villa Les Cyclamens suite à son inscription au titre des Monuments Historiques (GRE-22)

Présentation de la modification :

Lors de la mise à jour n°6 du PLUi, l'arrêté préfectoral n°24-010 du 23 janvier 2024 portant inscription au titre des Monuments Historiques de La Villa Les Cyclamens a été versé aux annexes du PLUi. Il convient dans cette procédure de modification n°3, de reporter sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » cette nouvelle protection au titre des Monuments Historiques, à titre informatif.

Justifications :

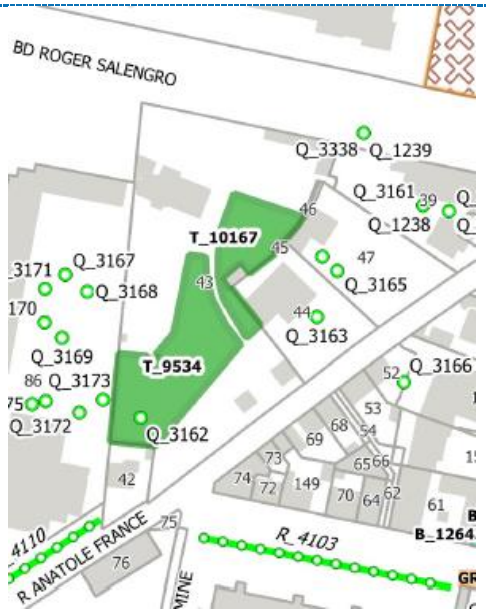
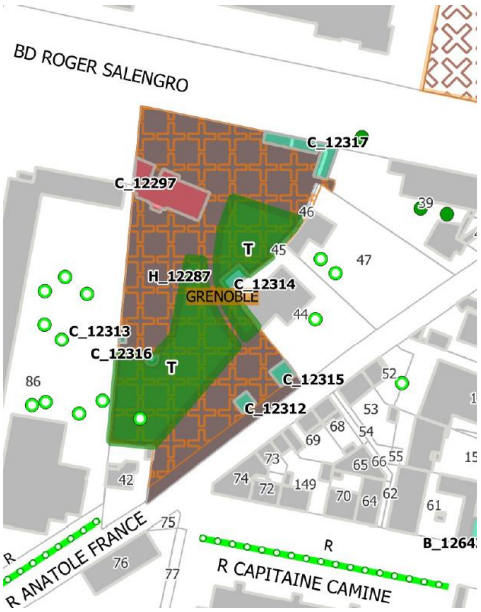
Le plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » recense et localise les éléments de patrimoine protégés au titre du Code de l'Urbanisme. Il représente également, à titre d'information, les Monuments Historiques classés ou inscrits, protégés par la règlementation propre au titre des articles L611-1 et suivants du Code du Patrimoine.
L'arrêté préfectoral n°24-010 du 23 janvier 2024 portant inscription au titre des Monuments Historiques de La Villa Les Cyclamens a été versé aux annexes du PLUi lors de la mise à jour n°6. Au cours de cette procédure de mise à jour, seules les annexes du PLUi ont été modifiées ; les différentes pièces du règlement graphique n'ont pas été modifiées en conséquence.
Il convient de profiter de la procédure de modification n°3 pour reporter au plan « F2_Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique », volume 2 – planches I6 et I7, la protection au titre des Monuments Historiques de La Villa Les Cyclamens, à titre informatif. D'après l'arrêté préfectoral, cette modification graphique concerne la parcelle HR43.
Cette modification du PLUi n'a pas d'impact défavorable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planches I6 et I7) – Modification graphique relative à l'inscription de La Villa Les Cyclamens au titre des Monuments Historiques.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planches I6 et I7) :

Avant	Après
	
	Inscription, à titre informatif, de la protection au titre des Monuments Historiques de La Villa Les Cyclamens

N.B. : la liste « T7_Listes des éléments repérés au titre du patrimoine » n'a pas besoin d'être complétée. En effet, cette liste recense les éléments faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151 -19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant ici d'une protection patrimoniale instaurée au titre du Code du Patrimoine, cet objet ne figure pas dans l'inventaire de la pièce « T7_Liste des éléments repérés au titre du patrimoine ».

Les autres modifications du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » visibles sur l'extrait ci-dessus sont expliquées aux points suivants :

- GRE-15 – Inscription de deux nouvelles protections patrimoniales sur la Villa Les Cyclamens ;
- GAM-61 – Amélioration de la lisibilité des éléments de patrimoine végétal protégé (notice des modifications de portée métropolitaine).

➔ Inscription au plan F2 de huit nouvelles protections patrimoniales de type « C_Demeures bourgeoises » de niveau 2, de niveau 1, et « H_Parcs d'accompagnement » de niveau 1 sur la Villa Les Cyclamens, ses annexes et son parc (GRE-15)

Présentation de la modification :

La Villa des Cyclamens, située au 16 rue Anatole France, présente des caractéristiques architecturales assez singulières qu'il convient de protéger dans le PLUi. Elle est nichée dans un parc qui produit un effet d'écrin à la construction. L'état actuel du PLUi montre deux protections du patrimoine végétal sur des parties du parc arborées (protections de niveau espace boisé classé). Il apparait nécessaire compléter le plan F2 avec de nouvelles mesures de protections patrimoniales sur cet ensemble architectural et paysager.

La présente modification consiste en l'inscription de huit nouvelles protections patrimoniales :

- L'une de type « C_Demeures bourgeoises » de niveau 2 sur la Villa des Cyclamens ; cette protection prend l'identifiant C_12297 ;L'autre de type « H_Parcs d'accompagnement » de niveau 1 sur l'ensemble du parc ; cette protection prend l'identifiant H_12287.
- Les six annexes de la Villa des Cyclamens sont également identifiées en type « C_Demeures bourgeoises », de niveau 1 ;

Justifications :

La Villa des Cyclamens, située 16 rue Anatole France possède une architecture singulière, qui reprend fidèlement le style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud, en y mêlant des éléments de l'architecture moderne des années 1930 : toiture à 2 pans asymétriques, corbeaux et encorbellements rythmant la façade, colombages rouge sang, arrondi de la porte et du porche d'entrée. L'aménagement du parc arboré de 7000m² témoigne également d'un nouvel art de vivre : pergola à cinq arcades ouvrant au centre sur un petit pavillon en cul de four, formant clôture de la perspective d'un jardin à la française jusqu'à la piscine, et cachant les anciens tennis. Il s'agit d'un témoignage urbain assez rare de ce mouvement architectural en Isère. Elle a obtenu en 2020 le label Patrimoine en Isère.

Il est donc prévu d'inscrire une protection sur la Villa des Cyclamens, qui jusqu'à présent n'a fait l'objet d'aucune protection au titre du PLUi. La protection prévue, de type « C_Demeures bourgeoises » de niveau 2, basée sur les critères d'architecture (A) et d'histoire (H), est assortie de préconisations mentionnées sur la liste T7 visant à préserver les éléments architecturaux les plus notables que sont la toiture à deux pans asymétriques, les corbeaux et encorbellements rythmant la façade et les colombages rouge sang.

Cette nouvelle protection patrimoniale sur la Villa des Cyclamens prend l'identifiant C_12297.

L'ensemble de la parcelle, villa, parc et bâtiments annexes ayant été inscrits au titre des Monuments Historique, une protection est également inscrite sur les bâtiments annexes à la villa, de type « C_Demeures bourgeoises » de niveau 1, basée également sur les critères d'architecture (A) et d'histoire (H). En effet, l'aménagement du parc reprend fidèlement, tout comme la villa, le style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie. Il semble alors cohérent d'apposer la protection prévue pour la Villa à l'ensemble de ses annexes, le tout formant un ensemble cohérent et indissociable.

Par ailleurs, le parc de la Villa des Cyclamens possède déjà deux mesures de protections sur les parties arborées. Il est prévu de compléter cet ensemble de protections par une protection de type « H_parcs d'accompagnement » de niveau 1 sur l'ensemble du parc. A noter toutefois que, le long de la rue Anatole France, la limite de la nouvelle protection surfacique s'adapte à l'emplacement réservé n° ER_85_GRE pour ne pas se superposer à lui.

Cette nouvelle protection est motivée par des critères de valeur écologique (V) et de situation (S) en accompagnement de la villa. Elle prend l'identifiant H_12287.

Le tableau suivant synthétise les données des nouvelles protections inscrites sur la Villa des Cyclamens et son parc :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
C_12297	Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{A, H}	I6, I7
C_12312	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
C_12313	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
C_12314	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
C_12315	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
C_12316	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
C_12317	Annexe à la Villa des Cyclamens	HR43	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	1	{A, H}	I6, I7
H_12287	Parc de la Villa des Cyclamens	HR43	7_Patrimoine végétal	H_Parcs d'accompagnements	1	{V, S}	I6, I7

Ce point de modification visant notamment à protéger un parc en contexte très urbanisé a un impact favorable sur l'environnement.

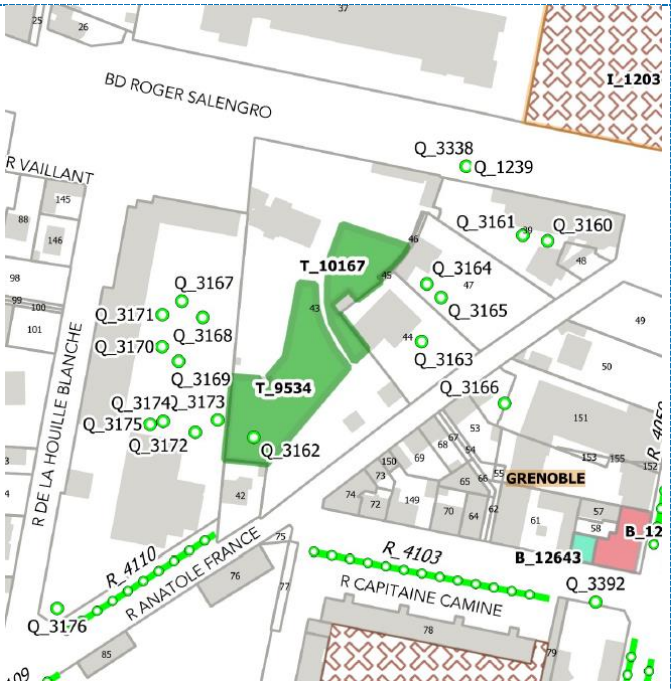
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

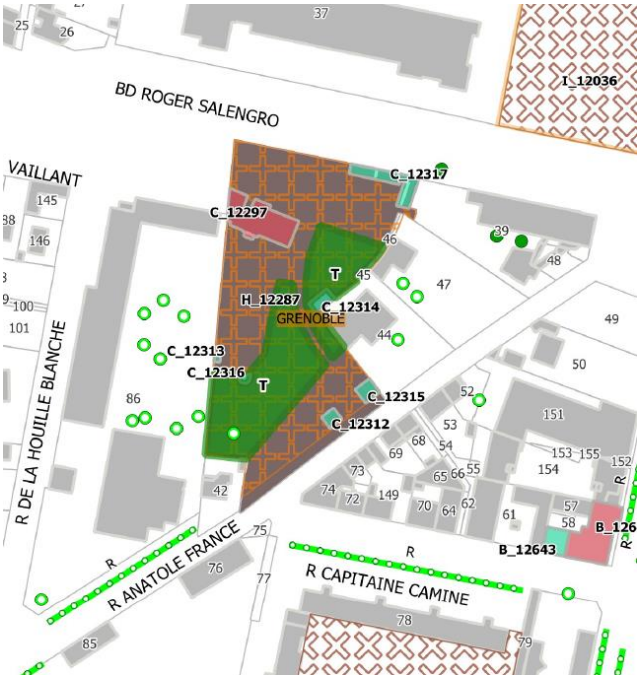
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout des mentions des objets C_12297 et H_12287 et XXXX (les 7 bâtiments annexes à la Villa) ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planches I6 et I7) – Représentations graphiques correspondantes aux nouvelles protections.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planches I6 et I7) :

Avant



Après



Inscription des représentations graphiques des objets patrimoine bâti et parc, ainsi que de l'emprise Monument Historique

N.B. : Les autres modifications du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » visibles sur l'extrait ci-dessus sont expliquées aux points suivants :

- GRE-22 – Inscription de la Villa Les Cyclamens au plan F2 suite à l'arrêté préfectoral n°24-010 du 23 janvier 2024 portant inscription au titre des Monuments Historiques ;
- GAM-61 – Amélioration de la lisibilité des éléments de patrimoine végétal protégé (notice des modifications de portée métropolitaine).

Extraits de la **liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) :

Avant

Mentions inexistantes

Après

IDENTIFIANT	NOM DE L'ELEMENT	COMMUNE(S)	CATEGORIE	SOUS-CATEGORI	NIVEAU DE PROTECTION	CRITERS D'ANALYSE - INFORMATION COMPLEMENTAIRE
C_12297	Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	2	{A, H}: Villa de style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud, mêlant des éléments de l'architecture moderne des années 1930. Préserver la toiture à 2 pans asymétriques, les corbeaux et encorbellements rythmant la façade, et les colombages rouge sang
C_12312	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie
C_12313	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie
C_12314	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie
C_12315	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie
C_12316	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie
C_12317	Annexes de la Villa des Cyclamens	GRENOBLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgoises	1	{A,H}: Bâtiments annexes de la Villa des Cyclamens ; style néo-basque inspiré de l'architecture balnéaire de la côte atlantique sud : pergola, piscine, maison du jardinier, garage, écurie, serre et buanderie

➔ **Inscription au plan F2 d'une nouvelle protection patrimoniale de type « B_Bâti domestique » de niveau 1 sur l'immeuble du 41 rue Lesdiguières, parcelle CP34 (B_12658)** (GRE-16)

Présentation de la modification :

La présente modification a pour objet l'inscription d'une nouvelle protection de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique » de niveau 1 sur la parcelle CP34 sise 41 rue Lesdiguières.

Cette nouvelle protection prend l'identifiant B_12658.

Justifications :

La nouvelle protection à créer porte sur un immeuble d'habitation, non protégé jusqu'à présent, mais constitutif d'un alignement intéressant de la rue Lesdiguières. En effet, les immeubles situés de part et d'autre du 41 rue Lesdiguières sont déjà protégés au niveau 1, par des protections de type « B_bâti domestique ». L'immeuble présente une cohérence architecturale avec ces immeubles déjà protégés : façade ordonnancée caractéristique de la fin du XIXème siècle, avec une ornementation simple (cordons séparant les étages), encadrements en pierre sur les balcons et la porte à rez-de-chaussée sur rue, autres encadrements moulurés en ciment naturel prompt, non peint, comme cela était couramment le cas à Grenoble. Le 41 rue Lesdiguières fait par ailleurs déjà partie de l'ensemble homogène E_8994.

Il est donc prévu d'inscrire sur la parcelle CP34, au 41 rue Lesdiguière une nouvelle mesure de protection de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique » de niveau 1, motivée sur des critères d'architecture (A) et d'appartenance à un ensemble homogène (E). Cette protection est assortie de préconisations mentionnées dans la liste T7 visant à préserver les modénatures de façade. Cette nouvelle protection prend l'identifiant B_12658.

Le tableau suivant synthétise les données de la nouvelle protection inscrite sur l'immeuble du 41 rue Lesdiguières :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
B_12658	Immeuble R+3	CP34	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	1	{A, E}	I6

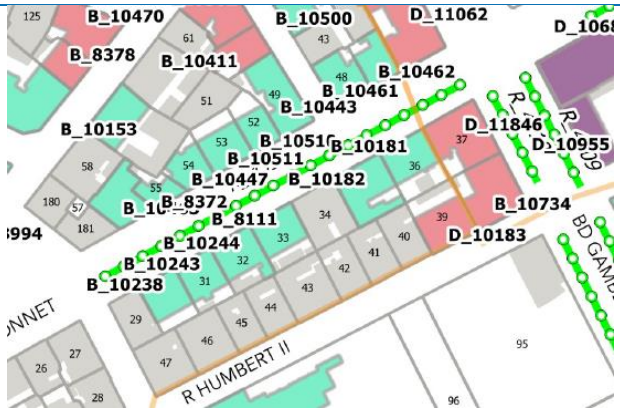
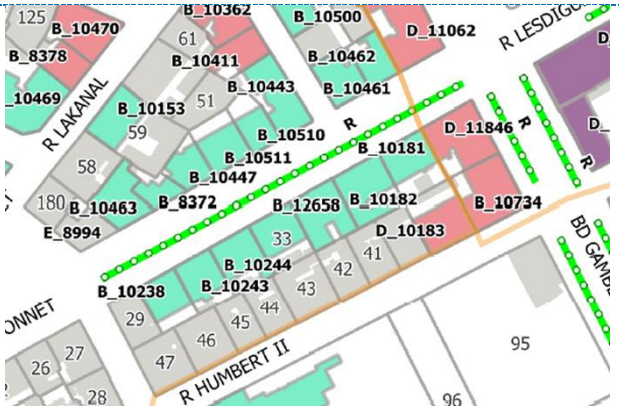
Cette modification du PLUi est sans incidence environnementale.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout de la mention de l'objet B_12658 ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche I6) – Représentation graphique de l'objet B_12658.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche I6) :

Avant	Après
	
	Inscription de la représentation graphique de l'objet B_12658 sur la parcelle CP34

Extraits de la **liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) :

Avant		
Mention inexistante		
Après		
B_12658	Immeuble R+3	{A, E}: Modénatures à préserver

➔ **Inscription de deux protections de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique » de niveau 1 et modification des dispositions relatives à l'ensemble bâti homogène G_9022 sur les parcelles DO35, DO36, DO37, DO38, rue Elisée Reclus (GRE-17)**

Présentation de la modification :

Dans le quartier de la Capuche, rue Elisée Reclus, se trouve inscrit au plan F2 du PLUi un ensemble bâti homogène concernant quatre maisons d'habitation, cadastrées DO35, DO36, DO37 et DO38. Les deux maisons situées sur les parcelles DO37 et DO38 font, en plus, l'objet de protections de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique », de niveau 1.

L'objet de la présente modification consiste à inscrire deux nouvelles protections de type « B_Bâti domestique » de niveau 1 sur les deux villas restantes cadastrées DO35 et DO36, et de modifier les dispositions de l'ensemble homogène. Ces modifications conduisent à créer les trois objets suivants : B_12659, B_12660 et F_12770.

Justifications :

L'ensemble homogène repéré sur les parcelles DO35, DO36, DO37 et DO38, rue Elisée Reclus concerne quatre maisons d'habitations. Deux d'entre elles, cadastrées DO37 et DO38, présentent en plus des protections de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique ». Or, les deux villas restantes, cadastrées DO35 et DO36, présentent les mêmes caractéristiques architecturales et constructives que les villas déjà protégées. Il convient donc d'inscrire également sur ces deux villas des protections de patrimoine bâti de type « B_Bâti domestique » de niveau 1. Ainsi, les quatre villas constitutives de l'ensemble homogène seront protégées de la même manière. Ces deux nouvelles protections de patrimoine bâti, motivées par le critère d'architecture (A), portent les identifiants suivants : B_12659 et B_12660.

Ces nouvelles protections sont assorties de préconisations inscrites dans la liste T7 visant à préserver le caractère architectural propre : volume avancé, couverture à croupe, escalier extérieur, modénatures en saillie (encadrements et appuis des fenêtres, bandeaux, garde-corps ouvragés).

Par ailleurs, l'ensemble homogène existant au plan F2 sur ces quatre maisons d'habitation porte la référence G_9022. Selon la classification des éléments du patrimoine du PLUi, la classification « G_Ensembles modernes » porte sur les grands ensembles de la 2nde moitié du XXème siècle, liés aux jeux Olympiques, au mouvement moderne… Cette catégorie de classification ne convient pas au type de bâti de ces maisons, qui relève plutôt d'un petit ensemble de cité ouvrière ou cité jardin de la prem ière moitié du XXème siècle. Il est donc prévu de modifier la classification de l'ensemble homogène rassemblant les parcelles DO35, DO36, DO37 et DO38 pour le transférer de la catégorie « G_Ensembles modernes » à la catégorie « F_Cités de ouvrières et quartiers de villas ». Il est également prévu d'assortir cette protection de préconisations inscrites au T7, visant à préserver les similitudes en termes de typologie architecturale et d'aménagements extérieurs : corps bâti composé d'un avant-corps coiffé d'une couverture à croupe, escalier d'accès extérieur, jardin côté rue, clôture sur rue composée d'un muret et d'une grille supérieure permettant une transparence sur jardin.

Le nouvel identifiant de l'ensemble homogène modifié est F_12270.

Le tableau suivant synthétise les données des nouvelles protections inscrites sur la rue Elisée Reclus :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
B_12659	Maison individuelle / Ensemble nouveau	DO36	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	1	{A}	J6
B_12660	Maison individuelle / Ensemble nouveau	DO35	1_Patrimoine bâti	B_Bâti domestique	1	{A}	J6
F_12770	Capuche : ensemble de maisons	DO35, DO36, DO37 et DO38	2_Ensembles bâtis homogènes	F_Cités ouvrières et quartiers de villas	RG	{A, E, S, H}	J6

Cette modification du PLUi est sans incidence sur l'environnement.

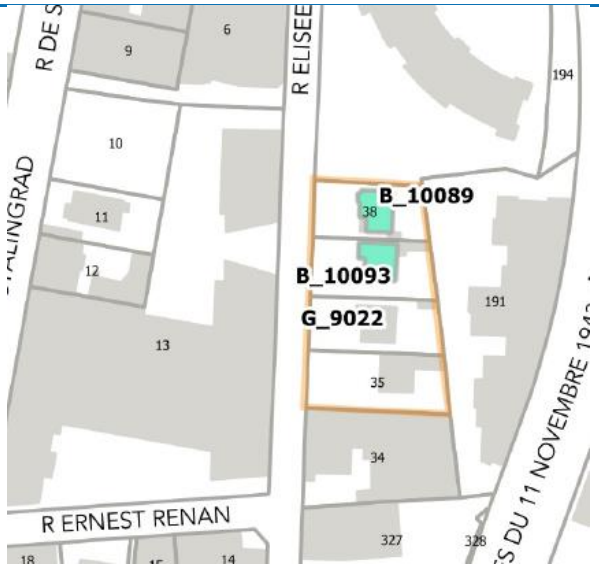
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

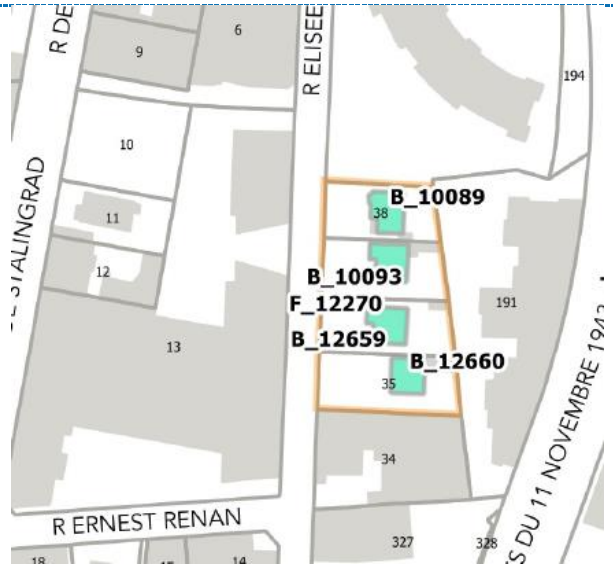
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout des mentions relatives aux objets B12659 et B_12660, modification de la mention relative à l'ensemble bâti homogène ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche J6) – Représentations graphiques correspondantes.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 2 (planche J6) :

Avant



Après



Ajout des objets B_12659 et B_12660 et modification de l'ensemble homogène (F_12270)

Extraits de la **liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) :

Avant

G_9022	Capuche : ensemble de maisons	GRENOBLE	2_Ensemble bâtis homogènes	G_Ensembles "modernes"	RG	{A,E,H,S} Capuche : ensemble de maisons

Après

B_12660	Maison individuelle / Ensemble nouveau	{A}: Préserver le caractère architectural propre : volume avancé, couverture à croupe, escalier extérieur, modénatures en saillie (encadrements et appuis des fenêtres, bandeaux, gardes corps ouvragés)
B_12659	Maison individuelle / Ensemble nouveau	{A}: Préserver le caractère architectural propre : volume avancé, couverture à croupe, escalier extérieur, modénatures en saillie (encadrements et appuis des fenêtres, bandeaux, gardes corps ouvragés)
F_12270	Capuche : ensemble de maisons	{A, E, H, S}: Capuche : ensemble de maisons. Préserver les similitudes en termes de typologie architecturale et d'aménagements extérieurs : corps bâti composé d'un avant-corps coiffé d'une couverture à croupe, escalier d'accès extérieur, jardin côté rue, clôture sur rue composée d'un muret et d'une grille supérieure permettant une transparence sur jardin

➔ Ajout de protections du patrimoine paysager (arbres, parcs et jardins) à l'inventaire du patrimoine bâti, écologique et paysager (GRE-18)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription de 433 éléments au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : arbres isolés, ordonnancements et plantations d'alignement, boisements et bosquets, parcs d'accompagnement, parcs et jardins, vergers et jardins. Il résulte de la poursuite du travail partenarial initié dans le cadre de la modification n°2 du PLUi sur 9 unions de quartiers ciblées alors pour leur forte mutabilité. La Ville a souhaité poursuivre ce travail dans le cadre de la modification n°3 en l'étendant aux secteurs situés au sud du territoire, **soit sur 7 unions de quartier.** Un enrichissement du travail effectué par l'Union de Quartier Exposition-Bajatière vient s'y ajouter.

Les éléments végétaux à intégrer à l'inventaire du patrimoine bâti, paysager et écologique sont recensés dans les tableaux suivants :

- Catégorie patrimoine végétal :
  - Classement de **207 nouveaux arbres isolés** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
  - Classement de **1168 nouveaux ordonnancements et plantations d'alignement** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
  - Classement de **27 nouveaux boisements et bosquets** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
- Catégorie parc :
  - Classement de **1 nouveau parc d'accompagnement** avec un niveau de protection 1 : il s'agit du parc d'accompagnement de la Villa Les Cyclamens, voir point GRE-15.
  - Classement de **26 nouveaux parcs et jardins remarquables** (publics et privés) avec un niveau de protection 1.
- Catégorie Vergers et jardins : classement de **4 nouveaux vergers et jardins** avec un niveau de protection 1.

N.B. : Dans les tableaux suivants, une indication « parcelle » vide signifie que l'objet est implanté sur le domaine public.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Secteur Village Olympique – Vigny Musset					
ER0379	Cèdre Himalaya (5)		R - Ordonnancement et plantation	A1, A2, E2	
EW0028	Platane (12)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S1	
EW0066	Tilleul argente (7)		R - Ordonnancement et plantation	A2, S2, S3, V1	
EW0066	Cèdre Atlas (4)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S2	
EW0066	Divers (10)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S2, S3	
EW0028 EW0066	Erable (6)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S3	
EW0027	Platane (9)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S3	
EW0066	Tilleul argente (8)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S1, S3, V1	
EW0031 EW0066	Poirier (8)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S1, V4	
EW0031	Poirier (4)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S1, V4	
EW0031	Tilleul a petites feuilles, Murier (7)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S3	
EW0031 EW0066	Erable (6)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S3	
EW0066	Platane (13)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S2	
EW0066	Platane (8)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S2	
EW0066	If, Erable (7)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S3	
EX0040	Erable champetre (12)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2, S3	
EX0040	Hêtre, Aulne (6)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S3, V1	
EX0040	Aulne (9)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S1	
EX0033	Pins sylvestre (6)		R - Ordonnancement et plantation	A1, A2, E2, V2	
EX0033	Tilleul a petites feuilles, Erable sycomore (6)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E2	
EX0040	Divers (60)		T - Boisements et bosquets	S1, E3, V3	
EX0040	Divers (13)		R - Ordonnancement et plantation	E1, S3	
EX0035	Platane, haie (15)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E2, V2, V3	
ER0325	Noyer du Caucase (4)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S3	
EY0033 EY0034	Erable (6)		R - Ordonnancement et plantation	S2, V2	
EY0036	Hêtre pourpre (5)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E1	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
EW0011 EW0065	Erable, platane, robinier (15)		R - Ordonnancement et plantation	E2, V2	
EW0065	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	E1, V2	
EX0040	Platane (9)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EW0031	Divers (8)		R - Ordonnancement et plantation	E3, V3	
EW0066	Tilleul argente (13)		R - Ordonnancement et plantation	E2, S1, S3, V1	
EW0066	Tilleul argente (6)		R - Ordonnancement et plantation	A2, S2, S3, V1	
EY0035 - EY0036 - EY0037 - EY0038 - EY0040 - EY0041	Parcs et jardins	I_12422	I - Parcs et jardins remarquables	A2, S3, E1	J7
EW0028 - EW0066	Erable sycomore, peuplier, pin, cyprès, cèdre (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	A1, S1, S3, V1, V2	
EW0050 - EW0066	Tilleul petites feuilles (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	A2, S1, S3, V1	
EW0010 - EW0066	Divers (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	S1, E2, V3	
EW0066 - EW0086	Parcs et jardins	I_12418	I - Parcs et jardins remarquables	E2, S3	J7
EW0031	Cèdre, Cyprès (< 5)		T - Boisements et bosquets	A1, E2, V2	
EX0040	If (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	E2	
EX0018 - EX0040	Erable, Pin (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	E2, S3	
EX0033	Pin, érable (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	S1, E2	
EY0032	Sophora du Japon (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	E2, E3, S3	
EW0011 - EW0012 - EW0065	Parcs et jardins	I_12415	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E2	J7
EW0065	Erable (< 5)		T - Boisements et bosquets	S3, E2	
ER0298 - ER0299 - ER0300 - ER0301 - ER0302 - ER0303	Parcs et jardins	I_12397	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0304 - ER0305 - ER0306 - ER0308 - ER0309 - ER0310 - ER0312 - ER0313	Parcs et jardins	I_12403	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0286 - ER0287 - ER0288 - ER0289	Parcs et jardins	I_12393	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0261 - ER0262 - ER0263 - ER0264 - ER0265 - ER0266 - ER0267	Parcs et jardins	I_12386	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0226 - ER0227 - ER0229 - ER0231 - ER0237 - ER0238 - ER0240 - ER0241 - ER0242 - ER0243	Parcs et jardins	I_12376	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
ER0203-ER0207-ER0210-ER0213-ER0214-ER0215-ER0216-ER0217	Parcs et jardins	I_12368	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0149-ER0150-ER0151-ER0155-ER0171-ER0172	Parcs et jardins	I_12356	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0191-ER0192-ER0193-ER0194-ER0195-ER0196	Parcs et jardins	I_12362	I - Parcs et jardins remarquables	E1	J7
ER0367	Paulownia		Q - Individu	A1, A2, S3, V1	
ER0367	Peuplier		Q - Individu	A1, V2	
ER0180	Erable argenté		Q - Individu	S1	
ER0180	Cerisier		Q - Individu	S1, V4	
ER0184	Poirier de Chine		Q - Individu	S1, V4	
ER0180	Marronnier		Q - Individu	S1, V4	
ER0180	Marronnier		Q - Individu	S1, V4	
EW0066	Peuplier de Simon		Q - Individu	A1, V2	
EW0066	Peuplier du Canada		Q - Individu	A1, S1, V1	
EW0050	Noyer noir		Q - Individu	A2, S2	
EW0066	Tilleul argente		Q - Individu	A1, S1	
EW0066	Orme champêtre		Q - Individu	S2, E2	
EW0066	Orme champêtre		Q - Individu	S1, S3	
EW0066	Noyer noir		Q - Individu	S1, S3	
EW0066	Erable plane		Q - Individu	S1, S3	
EW0028	Orme		Q - Individu	A2, S1, S3	
EW0066	Cèdre Himalaya		Q - Individu	A1, S1	
EW0066	Peuplier noir		Q - Individu	A1, S2	
EW0086	Erable		Q - Individu	E2, S3, V2	
EW0086	Eucalyptus gunii		Q - Individu	A1, A3, E2, S3	
EW0031	Cèdre Atlas		Q - Individu	A1, S1	
EW0031	Cèdre Atlas		Q - Individu	A1, S1	
EW0066	Orme champêtre		Q - Individu	A1, S1	
EW0031	Platane		Q - Individu	S1, S2	
EW0031	Cèdre Atlas		Q - Individu	A1, V2	
EW0085	Erable		Q - Individu	A1, S1	
EW0066	Erable sycomore		Q - Individu	A1, S1, S3, V1	
EW0066	Orme champêtre		Q - Individu	A1, A2, S3, V1	
EW0085	Catalpa		Q - Individu	A2, E2, S1	
EW0085	Catalpa		Q - Individu	A2, E2, S1, V2	
EW0085	Erable		Q - Individu	A1, S1	
EX0040	Erable sycomore		Q - Individu	S2	
EX0040	Peuplier		Q - Individu	A1, A2, S2	
EX0033	Cèdre		Q - Individu	A2, S2	
EX0033	Cèdre		Q - Individu	A1, V2	
EX0038	Erable		Q - Individu	E3, V3	
EX0033	Erable		Q - Individu	E3, V3	
EX0040	Cèdre Himalaya		Q - Individu	A1, A2, S2	
ER0325	Platane		Q - Individu	A1, E1	
ER0325	Platane		Q - Individu	A1, E1, V1	
ER0396	Néflier du Japon		Q - Individu	S2, H1	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Espace public	Erable		Q - Individu	S2	
EW0065	Catalpa		Q - Individu	S3, E2	
EW0065	Catalpa		Q - Individu	S3, E2	
EW0065	Frêne a feuilles étroites		Q - Individu	A2, S3, E3	
EW0065	Chêne a feuilles de châtaigner		Q - Individu	S3, E3	
EW0065	Peuplier blanc		Q - Individu	A1, A2, S3, V2	
EW0065	Peuplier		Q - Individu	A1, A2, S3, V1	
EW0065	Platane		Q - Individu	A1, S1, S3, E2, V2	
EW0065	Robinier		Q - Individu	S1, V2, V4	
EW0065	Pommier a fleurs		Q - Individu	A2, E3, V2, V4	
ER0198			Q - Individu	S2	
Secteur Alliés – Alpins – Flaubert – Beauvert					
Espace public	Erable champêtre, Cerisier (10)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E1, S2, V4	
Espace public	Erable champêtre, Cerisier (12)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E1, S2, V4	
HM0106	Marronnier (15)		R - Ordonnancement et plantation	S2	
Espace public	Magnolia (14)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2, S3	
Espace public	Magnolia (14)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2, S3	
EZ0094	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E2, S3	
Espace public	Liquidambar (15)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E1, S3	
Espace public	Magnolia (15)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2, S3	
Espace public	Magnolia (17)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2, S3	
Espace public	Platane (15)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E2, S3, V2, V3	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EP0043	Erable champêtre (6)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
Espace public	Tulipier de Virginie (5)		R - Ordonnancement et plantation	A2, S3, E2	
EO0090	Peuplier, Tilleul (8)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EO0090	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EO0090	Tilleul (8)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EO0090	Tilleul (13)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EO0081	Cyprès, Tilleul (4)		R - Ordonnancement et plantation	S3	
EO0090	Cèdre, Peuplier, Erable (4)		R - Ordonnancement et plantation	E1, E3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Espace public	Tilleul (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EO0082	Robinier, Figuier (5)		R - Ordonnancement et plantation	E3	
EO0077	Erable (5)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E2	
EO0084	Robinier, hêtre pourpre, Erable pourpre, Poirier (25)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1, V4	
EO0085	Tilleul (5)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EO0090	Platane (7)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
HN0047	Peuplier (4)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
HN0046	Robinier (6)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
HN0046	Robinier (4)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
HN0045	Cypres (30)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2	
HN0046	Peuplier (15)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
HN0045	Cyprès, Robinier (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S2, V2	
HM0106	Poirier (6)		R - Ordonnancement et plantation	S2, V4	
HM0074	Févier (9)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
HI0041-HI0043-HI0045-HI0046	Erable (15)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
HI0023	Erable (35)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
Espace public	Charme, Orme (8)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
HI0049	Platane, haie (8)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S2, E3	
EP0043	Cèdre (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S1, S2	
EP0015	Peuplier (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S3, E2	
EO0090	Tilleul (8)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EO0090	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EO0081	Cyprès, Tilleul (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3	
EO0081	Cyprès, Tilleul (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3	
EP0043	Erable champêtre (6)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
Platane	(5)		R - Ordonnancement et plantation	E1	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Espace public	Platane (3)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EO0090	Platane (4)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
EZ0092	Divers > 20		T - Boisements et bosquets	A1, E2, S3, V2	
Espace public	Divers (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	E3, S3, V2	
EZ0072-EZ0074-EZ0075-EZ0112	Pin, érable (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	E3, S3, V2	
EZ0100-EZ0101	Tilleul argente (< 5)		T - Boisements et bosquets	E2, S3	
EZ0100	Parcs et jardins	I_12428	I - Parcs et jardins remarquables	E2, S3	I7
EZ0132-EZ0133-EZ0134-EZ0135	Parcs et jardins	I_12429	I - Parcs et jardins remarquables	S1, S3, E2, E3, V2	I7
EP0015-EP0043-EP0047	Cèdre, Saule, Tilleul (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	S3, E3, V4	
EP0015-EP0047	Parcs et jardins	I_12353	I - Parcs et jardins remarquables	S3	
EO0090	Parcs et jardins	I_12351	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E1	I7
EO0081-EO0092	Parcs et jardins	I_12350	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E3	I7
EO0085	Epicéa (< 5)		T - Boisements et bosquets	A1, S2	
EY0010-EY0011	Parcs et jardins	I_12420	I - Parcs et jardins remarquables	A1, S3, E3	I7
HN0046-HN0047	Parcs et jardins	I_12434	I - Parcs et jardins remarquables	E1	I7
HM0106	Parcs et jardins	I_12433	I - Parcs et jardins remarquables	A1, S2, S3, E3, V3	I7
EZ0151	Platane		Q - Individu	A1, S1	
EZ0151	Platane		Q - Individu	A1, S1	
EZ0151	Platane		Q - Individu	A1, S1	
EZ0151	Platane		Q - Individu	A1, S1	
EZ0150	Tilleul argente		Q - Individu	A1, S1, V1	
EZ0005	Erable		Q - Individu	S2	
EZ0115	Tilleul commun		Q - Individu	S2	
HM0061	Erable		Q - Individu	S2	
HM0061	Erable		Q - Individu	S2	
EZ0026	Tilleul argente		Q - Individu	S3	
HM0106	Tilleul argente		Q - Individu	E1, S2	
Espace public	Tilleul argente		Q - Individu	E1, S2	
EZ0145	Peuplier		Q - Individu	A1, S3, E2, V2	
EZ0145	Peuplier		Q - Individu	A1, S3, E2, V2	
EZ0145	Peuplier		Q - Individu	A1, S3, E2, V2	
EO0091	Cèdre		Q - Individu	A1, S1	
EO0123	Platane		Q - Individu	A1, S1, E2	
EO0123	Platane		Q - Individu	A1, S1, E2	
EO0123	Platane		Q - Individu	A1, S1, E2	
EO0082	Orme champêtre		Q - Individu	A1, E3, V2	
EO0082	Magnolia		Q - Individu	A1, E3	
EO0082	Magnolia		Q - Individu	A1, E3	
EO0082	Cèdre		Q - Individu	A1, E3	
EO0085	Peuplier		Q - Individu	A1, S2	
EY0002	Cèdre		Q - Individu	A1, S2, E2	
EO0123	Peuplier blanc		Q - Individu	A1, A2, S1, S3, E2	
EO0123	Peuplier blanc		Q - Individu	A1, A2, S1, S3, E2	
EO0123	Peuplier blanc		Q - Individu	A1, A2, S1, S3, E2	
EO0123	Marronnier		Q - Individu	S1, S3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
EO0085	Platane		Q - Individu	A1, S1	
HN0099	Cerisier		Q - Individu	S3, E3, V4	
HN0100	Cerisier		Q - Individu	S3, E3, V4	
HN0096	Eucalyptus		Q - Individu	A2, A3	
HN0052	Cerisier		Q - Individu	S2, E3, V4	
HN0054	Bouleau		Q - Individu	S2	
HN0085	Cerisier		Q - Individu	S2, V2, V4	
HN0085	Epicéa		Q - Individu	A1, S2	
HN0045	Cèdre		Q - Individu	A1, S2, E2	
HN0045	Cèdre		Q - Individu	A1, S2, E2	
HN0045	Cèdre		Q - Individu	A1, S2, E2	
EY0002	Cèdre		Q - Individu	A1, S2	
HM0025	Catalpa		Q - Individu	S2	
HM0049	Cyprès		Q - Individu	S2, V2	
HI0013	Platane		Q - Individu	A1, S2, E3	
HI0014			Q - Individu	S2, E3	
HI0011	Cèdre		Q - Individu	S2	
HI0011	Désespoir des singes		Q - Individu	A3	
EY0010	Saule pleureur		Q - Individu	A2, S2	
HI0015	Platane		Q - Individu	A1, S2	
HI0015	Platane		Q - Individu	A1, S2, V2	
HI0014	Epicéa		Q - Individu	S2	
EO0084	Tilleul		Q - Individu	S3	
EO0084	Tilleul		Q - Individu	S3	
EP0005	Cerisier		Q - Individu	E3, V4	
Secteur Villeneuve 1 - Arlequin					
IX0726	Tilleul argente (3)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EK0248	Cèdre, Erable (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E2, V2	
EK0248	Erable (16)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
DW0031	Platane (4)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E2	
IY0317	Arbre de Judée (6)		R - Ordonnancement et plantation	A2, E2	
Espace public	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
ES0062	Erable, Paulownia (5)		R - Ordonnancement et plantation	S1	
ES0060	Peuplier (7)		R - Ordonnancement et plantation	E1, E2	
ER0142	Parcs et jardins	I_12355	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E2, V4	J7
IX0726-IY0317	Peuplier (> 20)		T - Boisements et bosquets	S3, E2, E3	
ES0009-ES0060	Peuplier, épicéa, frêne (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	A1, S3, E2	
ES0060	Bouleau (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	A2, S3, E1, E2	
ES0009-ES0060	Jardins et vergers	U_12405	U - Vergers et jardins	H1, V4	J7
EK0248	Erable plane		Q - Individu	A1, S3, E2	
EK0242	Bouleau		Q - Individu	A1, S3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
EK0248	Cerisier		Q - Individu	A2, V4	
EK0248	Tilleul		Q - Individu	A1, E1	
ES0060	Erable		Q - Individu	A1, S1, S2	
ES0062	Peuplier noir		Q - Individu	A1, S1, E2	
ES0062	Peuplier noir		Q - Individu	A1, S1, E2	
ES0062	Peuplier noir		Q - Individu	A1, S1, E2	
Secteur Baladins - Géants					
Espace public	Platane, haie (6)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S3, E2, E3, V3	
Espace public	Platane (15)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1, E2	
Espace public	Hêtre pourpre (6)		T - Boisements et bosquets	E2, E3	
Espace public	Erable (13)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0012	Tilleul (8)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EV0033	(5)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0032	Platane (16)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0080 EV0082	Bouleau (13)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0080	Bouleau (13)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0082	Bouleau (13)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EV0094	Pin, Bouleau, Platane (6)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
ET0177-EV0094 EV0096	Tilleul (5)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
Espace public	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
ET0057	Platane, Frêne (6)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
Espace public	Platane (8)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
ET0057-ET0216	Platane (7)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
ET0064-ET0216	Frêne (5)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E1	
ET0213	Erable (6)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S3, E2	
ES0024	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
ES0024-ES0060	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
ES0060	Haie (15)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1, E2, V3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
ES0060	Frêne (7)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S3, E2	
ES0060	Aulne, Charme (20)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2, E3, V2	
ES0060	Tilleul (15)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S3, E2, E3	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
Espace public	Divers (> 20)		T - Boisements et bosquets	S3, E2, E3, V1, V2, V3	
ET0052-ET0053 ET0056-ET0057	Parcs et jardins	I_12411	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E2, E3	J7
ET0064-ET0216	Divers (> 20)		T - Boisements et bosquets	A1, S1, S3, E3	
ET0041-ET0049 ET0050-ET0051	Bouleau, Hêtre, Tilleul, Pin, Erable (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	E2, E3	
ET0037	Bouleau, Hêtre, Tilleul, Pin, Erable (11 à 20)		T - Boisements et bosquets	E2, E3	
ES0060	Aulne, Charme, Erable (5 à 10)		T - Boisements et bosquets	S3, E2, V2	
ET0216	Cèdre Himalaya		Q - Individu	A1, A2, S2	
EW0048	Peuplier du Canada		Q - Individu	A1, S2	
Espace public	Platane		Q - Individu	S2, E3, V2	
EV0102	Tilleul argente		Q - Individu	S2	
EV0104	Bouleau pendula		Q - Individu	A2, S2	
Espace public	Catalpa		Q - Individu	A2, E2, V1, V2	
Espace public	Catalpa		Q - Individu	A2, E2, V1, V2	
EV0098			Q - Individu	S2, V2	
EV0098			Q - Individu	S2	
EV0051	Peuplier		Q - Individu	A1	
Espace public	Peuplier noir		Q - Individu		
ET0070	Peuplier de Simon		Q - Individu	A1, S1, E3	
ET0216	Cèdre Atlas		Q - Individu	A, S	
ES0060	Saule		Q - Individu	A1, S2, E3, V2	
ES0060	Saule		Q - Individu	A1, S2, E3, V2	
ES0016	Chêne a feuilles de châtaigner		Q - Individu	A1, S2, V2	
ES0016	Chêne a feuilles de châtaigner		Q - Individu	A1, S2, V2	
ES0016	Epicéa		Q - Individu	S2, E3	
ES0060	Saule		Q - Individu	A1, A2, S3	
ET0216	Cèdre		Q - Individu	A1, A2, S3	
ES0060	Erable negundo		Q - Individu	A2, S3	
ET0064	Sophora		Q - Individu	A1, S1, S3	
Espace public	Platane		Q - Individu		
ET0064	Cèdre		Q - Individu	A1, S1	
ET0064	Peuplier blanc		Q - Individu	A1, S1, S3	
Secteur Malherbe					
Espace public	Erable (5)		R - Ordonnancement et plantation	E1, E2	
EK0225	Divers		R - Ordonnancement et plantation	E3, V3	
DZ0022	Catalpa (3)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2, E3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
EK0097	Bouleau (3)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2	
Espace public	Erable (3)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2, V2	
EK0062	Platane (2)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E2	
EK0043	Arbre du Clergé (13)		R - Ordonnancement et plantation	A2, S3, E1	
EK0043	Platane (2)		R - Ordonnancement et plantation	E2	
Espace public	Erable (7)		R - Ordonnancement et plantation	E1, E2	
Espace public	Platane (9)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
Espace public	Platane (6)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
Espace public	Erable (8)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EK0102	Platane (3)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EK0102	Platane (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
Espace public	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
EI0032	Poirier (6)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1, V4	
EI0002	Sophora (10)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EI0032	Erable (7)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
EI0051	Févier, Savonnier (6)		R - Ordonnancement et plantation	A2, S1, E1	
Espace public	Murier de Chine (3)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
Espace public	Platane (11)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EI0032	Erable (6)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E1	
EI0051	Erable (5)		R - Ordonnancement et plantation	S1, E1	
Espace public	Erable (2)		R - Ordonnancement et plantation	A1, S2	
DZ0103	Epicéa, platane, haie diversifiée (20)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S3, E2, E3	
DZ0103	Tilleul (3)		R - Ordonnancement et plantation	S1, S2, E2	
Espace public	Platane (8)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
EK0043	Platane (2)		R - Ordonnancement et plantation	E2	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Espace public	Murier de Chine (3)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
Espace public	Murier de Chine (3)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
EK0253	Erable (11à 20)		T - Boisements et bosquets	E2	
DZ0022 DZ0023	Parcs et jardins	I_12335	I - Parcs et jardins remarquables	A1, S2, E2	J7
Espace public	Liquidambar (< 5)		T - Boisements et bosquets	E2	
EK0016-EK0017 EK0018-EK0019 EK0020-EK0021 EK0022-EK0023 EK0025-EK0026	Parcs et jardins	I_12340	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E2, V2	J7
EI0032-EI0051	Jardins et vergers	U_12404	U - Vergers et jardins	S3, V4	J7
Espace public MC2	Jardins et vergers	U_12407	U - Vergers et jardins	V4	J7
EI0051	Marronnier (< 5)		T - Boisements et bosquets	S1, S3, E2	
DZ0023-DZ0035	Parcs et jardins	I_12338	I - Parcs et jardins remarquables	A1, S3, V3	J7 – K7
DZ0031	Parcs et jardins	I_12337	I - Parcs et jardins remarquables	S2, E1	K7
EK0211	Cèdre		Q - Individu	A2, S3	
EK0212	Erable		Q - Individu	A1, E3	
EK0233	Saule pleureur		Q - Individu	S3, E3	
EK0234	Cerisier		Q - Individu	S3, E3, V4	
EK0276	Tilleul		Q - Individu	A1, S2	
EK0223	Bouleau		Q - Individu	A1, S2, E3	
EK0269	Frêne		Q - Individu	A1, S2, V1	
EK0184	Pin noir		Q - Individu	A1, V2	
EK0200	Pin sylvestre		Q - Individu	S2, E3	
EK0195	Cèdre		Q - Individu	A1, A2, S2	
EK0194	Liquidambar		Q - Individu	A1, S2, E3	
EK0164	Erable		Q - Individu	S2	
EK0164	Tamaris		Q - Individu	A2, S2	
EK0151	Cyprès		Q - Individu	A1, S2	
EK0122	Cyprès		Q - Individu	S3, E2, V2	
EK0095	Erable		Q - Individu	S3	
EK0122	Erable		Q - Individu	S3, V2	
EK0122	Erable		Q - Individu	S3, V2	
EI0022	Cèdre		Q - Individu	A1, S2	
EI0023	Savonnier de Chine		Q - Individu	A2, A3	
EK0019	Cèdre		Q - Individu	A1, S3	
EK0074	Aulne		Q - Individu	S2	
EK0080	Cèdre		Q - Individu	A1	
EK0054	Cyprès		Q - Individu	E3	
Espace public	Cèdre		Q - Individu	A1, S3	
EI0032	Cèdre		Q - Individu	A1, S3	
EI0054	Peuplier		Q - Individu	A1, S2	
EI0054	Peuplier		Q - Individu	A1, S2	
EI0054	Cèdre		Q - Individu	A1, S2	
EI0051	Sophora		Q - Individu	A1, S3	
Espace public	Peuplier noir		Q - Individu	A1, S2, V2	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
Espace public	Murier de Chine		Q - Individu	A2, A3, E2	
EI0032	Cèdre		Q - Individu	A1, S2	
EI0051	Cèdre		Q - Individu	A1, S1, S2, E2	
EI0051	Cèdre		Q - Individu	A1, S1, S2, E2	
EI0051	Cèdre		Q - Individu	A1, S1, S2, E2	
EI0051	Catalpa		Q - Individu	S1, S2	
EI0051	Erable negundo		Q - Individu	S1, S2	
EI0051	Cyprès		Q - Individu	A2, S1, S2	
DZ0028	Epicéa		Q - Individu	S2	
DZ0028	Tilleul		Q - Individu	A1, S2, E3	
DZ0035	Calocèdre		Q - Individu	A1, A3	
EK0179	Erable		Q - Individu	S2, V2	
EK0255	Erable		Q - Individu	A1, S2	
DZ0022	Saule pleureur		Q - Individu	A2, S2	
DZ0021	Tilleul		Q - Individu	S2	
Secteur Teisseire					
EH0110	Divers (18)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1, E3, V3	
EH0110	Divers (18)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1, E3, V3	
EH0123	Erable (2)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E2	
DZ0097	Platane (10)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
DZ0097	Marronnier (4)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
EH0105	Platane (13)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
EH0053-EH0054 EH0055-EH0056 EH0105	Haie		R - Ordonnancement et plantation	E3	
EH0063	Cerisier (6)		R - Ordonnancement et plantation	E1, V4	
EH0105	Cerisier (6)		R - Ordonnancement et plantation	E1, V4	
EH0103	Platane (2)		R - Ordonnancement et plantation	S2, E1	
EH0032	Haie (10)		R - Ordonnancement et plantation	E3	
DZ0097	Platane (12)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
DZ0097	Platane (7)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
EH0054-EH0055 EH0105	Jardins et vergers	U_12402	U - Vergers et jardins	V4	K7
DZ0097	Parcs et jardins	I_12339	I - Parcs et jardins remarquables	S3, E1	K7
EH0123	Noyer noir		Q - Individu	S2, H1, V2	
DZ0097	Paulownia		Q - Individu	S2, E3	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
EH0105	Platane		Q - Individu	A1, S2	
DZ0097	Platane		Q - Individu	A1, S2, S3, V4	
EH0105	Platane		Q - Individu	A1, S3	
EH0105	Erable		Q - Individu	A2, E3	
EH0032	Frêne		Q - Individu	A1, E3	
Secteur Mistral - Drac					
Espace public	Platane (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
Espace public	Platane (3)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
Espace public	Platane (6)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
Espace public	Platane (6)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
Espace public	Platane (5)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E1	
HP0001-HP0002 HP0003-HP0004 HP0005-HP0088 HP0090	Divers (> 20)		T - Boisements et bosquets	S2, E2	
HR0039-HR0040 HR0041-HR0042 HR0043-HR0044 HR0045-HR0046 HR0047-HR0086	Parc de la Villa Les Cyclamens	H12287	H - Parcs d'accompagnement	A1, S3, H1, E3, V2	I7
Espace public	Platane		Q - Individu	A1, S2	
Espace public	Erable plane		Q - Individu	A1, S1	
Espace public	Erable plane		Q - Individu	A1, S1	
Secteur Capuche – Stalingrad – Grands Boulevards					
DO0194-DO0233	Erable (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3, E2	
DO0233	Erable (5)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
DO0233	Erable (3)		R - Ordonnancement et plantation	S3	
DO0314	Platane (6)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
Espace public	Platane (7)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
Espace public	Erable (8)		R - Ordonnancement et plantation	E1	
Espace public	Platane (2)		R - Ordonnancement et plantation	A1, E1	
DO0233	Chêne		Q - Individu	S3	
DO0194	Hêtre		Q - Individu	S3	
DO0194	Hêtre		Q - Individu	S3	
DO0043	Frêne		Q - Individu	A1, S3	
Secteur Abbaye – Jouhaux					
Espace public	Frêne		Q - Individu	A2, S3, V1, V3	
Espace public	Cèdre		Q - Individu	A1, V3	
Secteur Exposition – Bajatière					
DH0192	Tilleul		Q - Individu	A1, S2	

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Identifiant sur liste T7	Catégorie de protection	Critères d'analyse A : architecture, forme E : ensemble remarquable S : situation V : valeur écologique	Planche plan F2
DH0192	Tilleul		Q - Individu	A1, S1, S2	
DH0192	Tilleul		Q - Individu	A1, S1, S2	
DO0239	Savonnier de Chine		Q - Individu	A1, S2	
DO0139	Peuplier		Q - Individu	A1, S2	
DO0139	Peuplier		Q - Individu	A1, S2	

Justifications :

La Ville de Grenoble, dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, a réalisé un inventaire du patrimoine végétal à protéger sur 9 unions de quartiers ciblées pour leur forte mutabilité. La Ville a souhaité poursuivre ce travail dans le cadre de la modification n°3 en l'étendant aux secteurs situés au sud du territoire, **soit sur 7 unions de quartier.**

Un enrichissement du travail effectué par l'Union de Quartier Exposition-Bajatière dans le cadre de la Modification n°2 vient compléter cet inventaire.

- **Méthodologie de terrain employée sur les territoires des 7 Unions de quartiers ciblés : pré-identification et repérage par vue aérienne (photo-interprétation) des sujets/secteurs à éventuellement protéger, combinée avec des parcours de terrain exhaustifs pour valider ou non les choix : vérification « pied à pied » des arbres pré-inventoriés.**
    - Critères d'évaluation choisis : il a été décidé de reprendre les 5 critères du PLUi (architecture, situation, histoire, appartenance à un ensemble remarquable et valeur écologique). Ce dernier critère renvoyant tant à l'intérêt écologique pour la biodiversité qu'aux services écologiques rendus porte néanmoins attention à l'état sanitaire de l'arbre.
    - Ces critères, appliqués à chaque élément de patrimoine végétal recensé, viennent justifier les choix de protection. Un arbre peut ainsi relever d'un ou de plusieurs de ces 5 critères d'évaluation. A noter que la restitution de l'application de ces critères résulte de l'expertise de terrain confrontée et enrichie par l'avis des services techniques spécialisés de la ville.
    - Les éléments de patrimoine végétal identifiés à l'issue de l'inventaire ont été classés selon différentes catégories de protection du PLUi : patrimoine végétal (arbres isolés, boisements et bosquets, ordonnancements et plantations) et parcs (parc d'accompagnement et parc et jardin public et privé).
    - Un niveau de protection a été proposé pour chaque élément recensé. L'ensemble de ces ajouts par rapport au PLUi en vigueur s'est fait avec un niveau de protection 1 (les règles générales, aucun ajout en niveau EBC).
    - Le recensement prend en considération plusieurs éléments liés au contexte urbain : projets en cours, en réflexion ou potentiels ; croisement avec les emplacements réservés.

- **Partage des inventaires avec les unions de quartiers :** 5 balades pédagogiques et participatives destinées aux habitant.e.s ont été organisées en juin 2023 par la Ville avec l'assistance de FNE (France Nature Environnement). Elles ont eu pour but de :
    - sensibiliser les habitants à la végétation protégée de leur quartier ;
    - apporter des compléments à l'inventaire du patrimoine végétal, notamment sur les espaces privatifs ;
    - mettre en place les bases d'un nouveau réseau citoyen sur les questions du végétal en ville.

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.

Les « sujets » à protéger 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.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement écrit - Tome 7 Liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique** – partie Grenoble
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** –Vol 2 (planches I6-J6-K6-H7-I7-J7)
- **Livret Communal de Grenoble** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine et renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole / Identifier les éléments du patrimoine bâti de la ville et de ses quartiers, marqueurs de l'identité des lieux ».

12_8_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression du plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation » des deux servitudes de localisation SL_26_GRE et SL_30_GRE dans le secteur de la Poterne (GRE-19)

Présentation de la modification :

Dans le cadre du projet de modernisation de la chaufferie de la Poterne, la métropole prévoit la suppression de deux servitudes de localisation (SL_26_GRE et SL_30_GRE) ayant pour objet la réalisation de liaisons douces, dont les emprises se trouvent impactées par des risques technologiques nouveaux.

En conséquence de la suppression de ces deux servitudes de localisation SL_26_GRE et SL_30_GRE du plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation », la liste T6_1 est modifiée pour en supprimer les deux mentions relatives à ces deux servitudes de localisation.

Justifications :

Dans le cadre du projet de modernisation de la chaufferie de la Poterne et de la construction de deux silos sur le site, la métropole envisage la suppression de deux servitudes de localisation (SL_26_GRE et SL_30_GRE) prévues pour l'aménagement de liaisons douces entre l'avenue de la Mogne et l'avenue des Jeux Olympiques. En effet, la construction de ces silos, bien que prévue de manière à minimiser l'emprise des risques à l'extérieur du terrain d'assiette de la chaufferie, vient tout de même impacter les emprises de ces servitudes de localisation. Il convient de ne pas encourager les circulations douces à l'intérieur du périmètre des risques liés aux silos : les liaisons douces initialement prévues le long du site sont décalées sur des itinéraires hors risques. En effet, un itinéraire de substitution est prévu via l'emplacement réservé n°ER_123_GRE (réalisé) puis le chemin des Marais pour aménager une liaison douce entre l'avenue de la Mogne et l'avenue des Jeux Olympiques.

Cette liaison alternative via le chemin du Marais permet de respecter les grands principes de desserte de la Plaine des Sports inscrits dans le schéma de référence joint au rapport de présentation du PLUi lors de la modification n°2.

Les liaisons inter-quartiers Nord – Sud sont quant à elles assurées par la nouvelle venelle entre le chemin du marais et l'avenue de la Mogne, et plus à l'Ouest par le chemin de Robespierre.En conséquence, ces deux servitudes de localisations SL_26_GRE et SL_30_GRE doivent être supprimées du plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation ».

En lien avec cette suppression au plan J, la liste T6_1 des emplacements réservés est mise à jour pour en supprimer les mentions relatives aux deux servitudes de localisation.

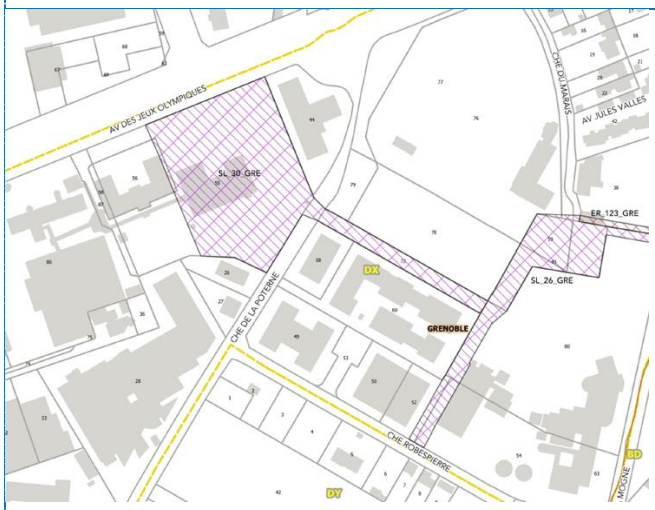
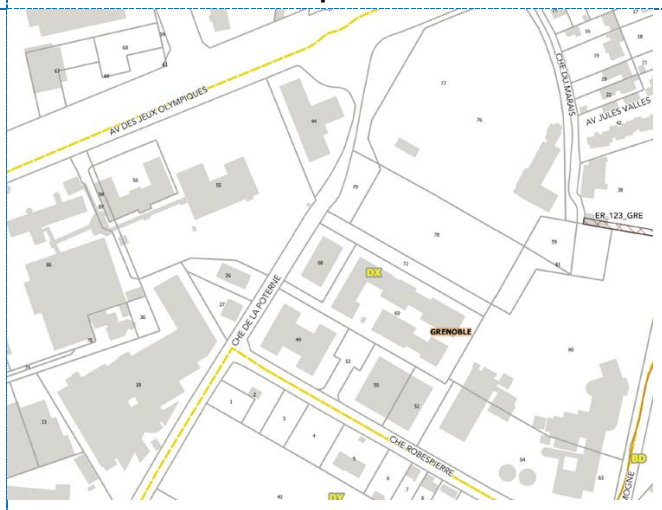
Dans la mesure où un itinéraire de substitution a été trouvé et mis en œuvre en remplacement de la liaison initialement prévue sur les emprises des SL_26_GRE et SL_30_GRE, ce point de modification a peu d'impacts notables sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Suppression des mentions relatives aux SL_26_GRE et SL_30_GRE ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation** – Tome 1 (planches Q28 et R28) - Suppression de la représentation graphique des SL_26_GRE et SL_30_GRE ;
- **Livret Communal de Grenoble** (tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Conforter le rôle des équipements publics pour le lien social ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation** – Tome 1 (planches Q28 et R28) :

Avant	Après
	
	Suppression des servitudes de localisation SL_26_GRE et SL_30_GRE

Extraits de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant

Etiquette	Descriptif	Surface réelle
SL_26_GRE	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large, Métropole, de la Rue de la Mogne au Chemin Robespierre	4593
SL_30_GRE	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large, Métropole, de l'Avenue des Jeux Olympiques au Chemin de la Poterne	12512

Après

Mentions supprimées

➔ Modification de l'emplacement réservé ER_18_GRE à vocation d'aménagement d'une voie publique, rue Antoine Polotti (GRE-20)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur la modification de l'emplacement réservé ER_18_GRE ayant pour objet la création d'une voie publique sur la rue Antoine Polotti. Son emprise est modifiée en lui ajoutant une largeur de 4m à l'angle de la parcelle IM309.

Le bénéficiaire de cet Emplacement Réservé est également modifié, au profit de la Métropole (et non plus de la SAGES Innovia), qui est compétent pour l'aménagement de la voirie.

Par ailleurs, sont corrigées deux erreurs graphiques le long de la rue Polotti, parcelles IM397 et IM272, en ajustant la limite de l'ER_18_GRE à l'alignement, et soustrayant ainsi les décrochés.

Justifications :

Cette modification a pour objectif de permettre une emprise suffisante pour élargir la voirie et aménager un trottoir, aujourd'hui interrompu entre la rue Polotti et le chemin des 3 Maisons.

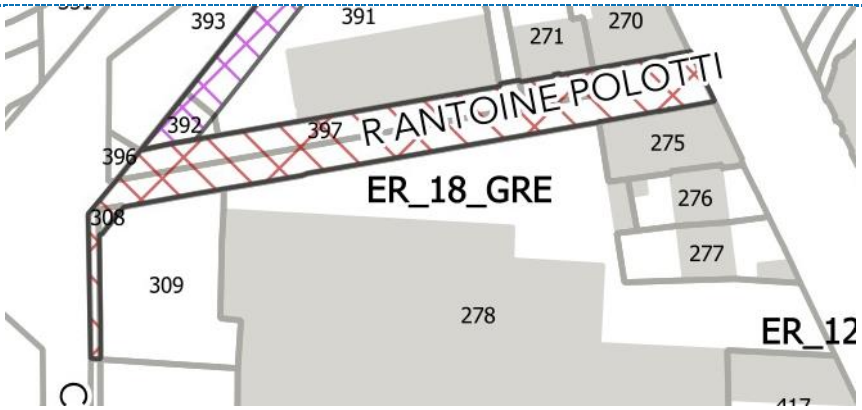
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

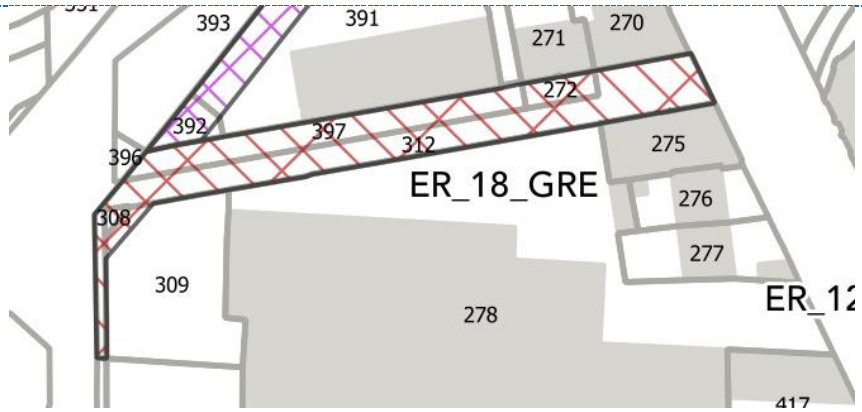
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche M25)

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (Tome 1 - Planche M25) :

Avant



Après



Extrait de **la Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

ER_18_GRE	Emplacement réservé : Création de voie, ~~930~~ 947 m², ~~SEM InnoVia~~ Métropole, rue Antoine Polotti

➔ Inscription de la servitude de localisation SL_43_GRE à vocation d'aménagement d'une liaison piéton-cycle, parcelles EV51-80-82 (GA-6)

Ce point de modification porte sur l'inscription d'une servitude de localisation sur les parcelles EV51-EV80-EV82, au bénéfice de la Métropole, pour création de voirie. Il concerne le périmètre de projet GRANDALPE.

L'objectif est d'aménager une liaison ouverte au public destinée aux piétons et aux vélos pour relier le cours de l'Europe à la rue Henri Barbusse.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GA-6 dans le volet n°3 de la notice explicative, au paragraphe GRANDALPE.

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Grenoble est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Grenoble, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

12_9_Evolutions du livret communal

➔ Mise à jour du livret communal de Grenoble suite à l'approbation du PPRI Drac (GRE-21)

Présentation de la modification :

La présente modification porte sur la mise à jour dans le livret communal de certaines mentions relatives au Plan de prévention des risques d'inondation du Drac-Aval. Le PPRI Drac étant désormais approuvé, il convient en effet de mettre à jour les références à ce document en conséquence.

Justifications :

Dans le PLUi en vigueur, le livret communal de Grenoble mentionne le « projet de PPRi Drac », porté à la connaissance de Métropole par le Préfet de l'Isère au printemps 2018. Le PPRI Drac était alors en cours d'élaboration.

Compte tenu de l'approbation du PPRI Drac par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023, la référence à ce document est mise à jour dans le livret communal dans le cadre de la modification n°3 du PLUi :

- Modification de la mention « projet de PPRi Drac » en « PPRi Drac approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023 ».

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret Communal de Grenoble** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement ;
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°65 et le règlement sur le quartier Diderot-Vercors. »

Extrait du **Livret Communal de Grenoble (Tome 4 du rapport de présentation)**, Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement, « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°65 et le règlement sur le quartier Diderot-Vercors » :

CONTEXTE ET ENJEUX

(…)

Enfin on note un impact important des aléas d'inondation du Drac (~~projet de~~ PPRI Drac approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2023) : L'évolution du quartier devra s'inscrire dans une démarche de réduction de l'exposition des populations et de résilience.

(…)

12_10_Autres évolutions

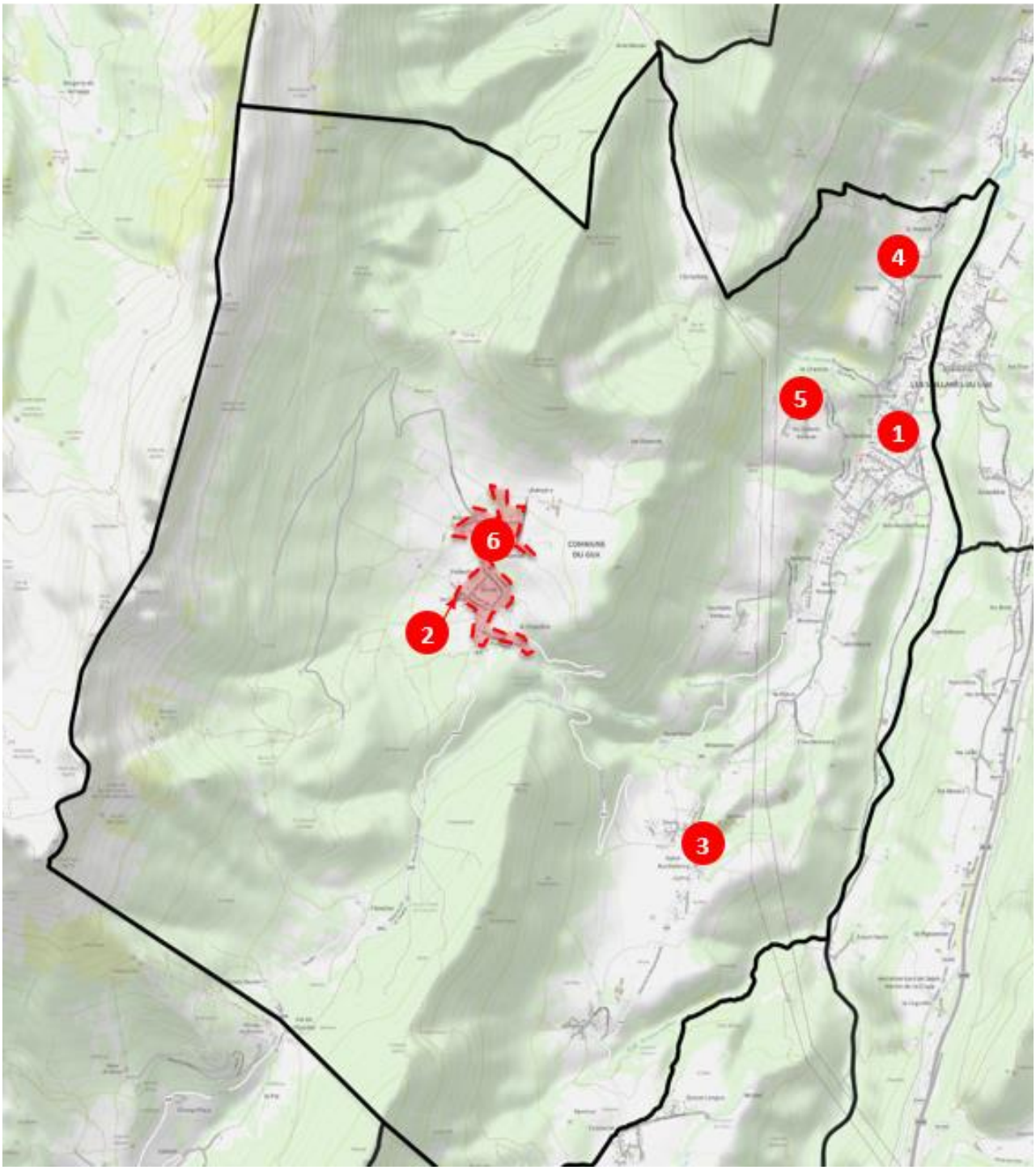
➔ Suppression du plan G1 de l'emprise de 6 PAPA devenant caduques au 27/01/2025 (GAM-60)

Ce point de modification porte sur la suppression de deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPA3 et PAPA4) sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet, dont les règles ne s'appliquent plus.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-60 dans le volet n°2 de la notice explicative.

13_Le Gua

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune du Gua



13_1_Évolutions liées au secteur de projet du Plantier Bas sur le secteur des Saillants

➔ Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°27 « Plantier Bas » (GUA-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur d'OAP 27 « Plantier Bas » situé en plein cœur des Saillants entre l'avenue du Vercors et la rue de la Gresse. Elle consiste à modifier les orientations écrites et graphiques de l'OAP en reprenant notamment les accès, les aménagements internes mais surtout afin de mieux prendre en compte les caractéristiques paysagères et écologiques du site. Les éléments de contexte sont également complétés notamment sur la biodiversité qui compose le site.

Le périmètre de l'OAP est également modifié en sortant : les parcelles bâties le long de l'avenue du Vercors, les parcelles cadastrées AC 45, 47 en partie et 46 en totalité et la rue du Plantier Bas.

Ces évolutions ont pour conséquence la mise à jour de l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet et du livret communal du Gua.

Justifications :

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, des études risques naturels et écoulement et un diagnostic biodiversité flash ont été réalisés afin de développer un projet adapté aux spécificités du site. La traduction du projet dans l'OAP a pour objectif d'assurer la bonne prise en compte des enjeux du site que ce soit par la préservation de ses principales caractéristiques (préservation des espaces à valeur écologique et paysagère), l'adaptation aux risques (prise en compte des axes d'écoulements et noues paysagères) et par la réalisation de traversées piétons/cycles afin de développer les modes actifs sur la commune et d'ouvrir d'avantage le site sur son environnement.

L'adaptation du périmètre de l'OAP apporte davantage de cohérence et de souplesse au projet en sortant principalement les parcelles déjà bâties du projet d'ensemble.

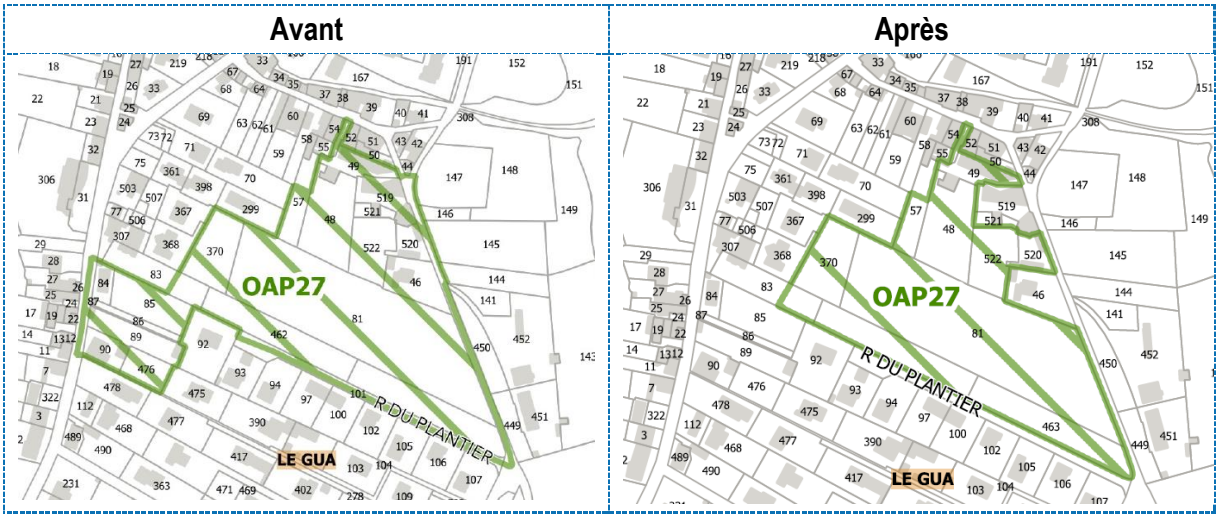
Ces évolutions sont traduites règlementairement par l'évolution du zonage sur le secteur et la mise à jour des emplacements réservés et servitudes de localisation du site, qui sont détaillées dans les points suivants.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche E28)
- **OAP sectorielle n°27 « Plantier Bas »**
- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 27 et le règlement sur le secteur de projet du « Plantier Bas ».

Extraits de **l'Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche E28):



Extrait de l'**OAP sectorielle n°27 « Plantier Bas » :**

Le **texte** de l'OAP est modifié comme suit :

~~**Aménagement – paysage**~~

Intégrer les atouts du paysage et les ~~contraintes~~ enjeux environnementaux comme trames structurantes de l'aménagement du site

En prenant en compte les risques naturels (ruissellement sur versant en partie haute du site et crues torrentielles en partie basse) :

- Par le bon écoulement des eaux, en maintenant la perméabilité hydraulique (inscription des constructions dans la pente en organisant et dirigeant les écoulements afin de limiter la vulnérabilité des bâtiments et en privilégiant les ouvertures sur les façades non exposées : les parcours de moindre dommage).

- Par la création ~~d'un~~ d'espaces ~~central~~ de recueil des eaux de ruissellement et de débordement ~~qui sera~~ affectés à des vocations multiples (noue paysagère, jardins privés, espace ~~extérieur~~ de parc…).

En préservant les espaces favorables à la biodiversité et les enjeux paysagers

- Par la conservation ~~du principe d'une~~ de la végétation arborée existante, en particulier l'ancien verger central et une partie de la prairie à brome érigé. ~~autour des axes de ruissellement (secteur bas au centre et bordures est et sud du terrain)~~.

- Par la préservation d'un maximum d'arbres et d'arbustes de taille significative et un petit bosquet de fourré situé en partie nord du site. Les arbres présentant une canopée la plus importante et un potentiel d'accueil pour la biodiversité sont à privilégier. En particulier, les deux tilleuls au nord sont à préserver.

- Par la préservation du puits et de son espace proche accueillant des amphibiens.

- Par le positionnement des constructions en fonction des points de vue sur le paysage, des apports solaires et de la topographie du terrain.

~~**Déplacement, transport, stationnement**~~

Organiser des continuités viaires entre le site de projet et les quartiers environnants

~~Au nord et à l'ouest~~ Autour du site, par des liaisons publiques pour les ~~piétonnes~~ modes actifs, raccordant l'avenue du Vercors (activités commerciales, arrêt TC, équipements…), la rue du Gravier (accessibilité au bourg ancien) et sécurisant la rue de la Gresse le long du secteur de projet, en direction du Genevrey de Vif et la raccordant en direction du secteur du Plantement (groupe scolaire, équipements sportifs, salle des fêtes, cheminements suivant la vallée de la Gresse…).

~~Par la constitution d'un espace de stationnement mutualisant les besoins complémentaires pour l'attractivité commerciale de l'avenue du Vercors et sa desserte en transport en commun.~~

~~Au sud et à l'est du site, par des liaisons piétonnes raccordant la rue de la Gresse.~~

L'accès voirie se fait depuis la rue de la Gresse, avec un accès principal en partie nord du site et la possibilité d'un deuxième accès permettant un bouclage sur la partie sud de la rue de la Gresse.

~~**Habitat, équipement, économie**~~

Constituer une polarité de quartier s'intégrant au bourg des Saillants

~~Par le positionnement d'une réserve foncière liée à un équipement public communal en cœur du site.~~

Par la création d'une diversité de formes urbaines (mélange d'habitat intermédiaire et d'habitat groupé ou collectif autour d'espaces partagés : cour commune, allées piétonnes…) favorisant la rencontre~~, afin de constituer~~ et une véritable vie de quartier.

Par des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat en cohérence avec les constructions existantes en périphérie du site et la valorisation des éléments de patrimoine (ancien relais postal, pigeonnier…).

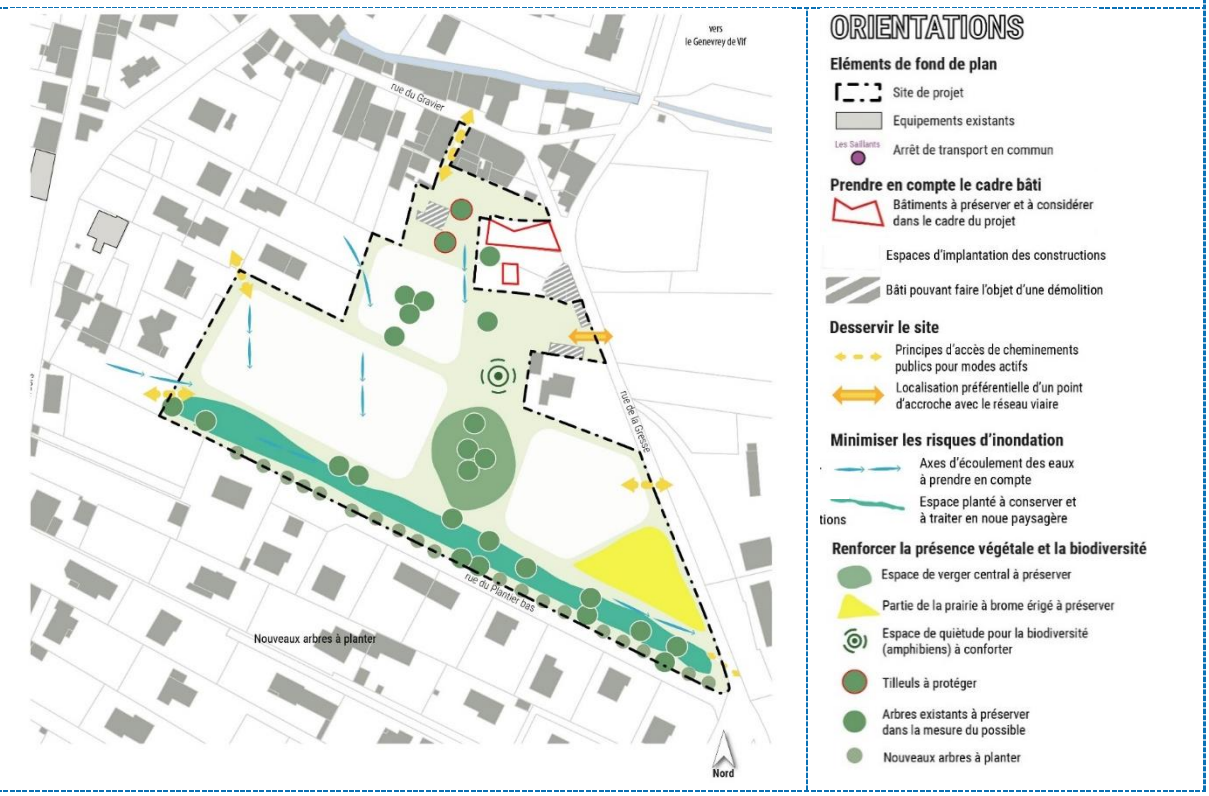
Prévoir la possibilité d'implantation de locaux destinés à accueillir des professions médicales en rez de chaussée des nouveaux bâtiments, avec des espaces de stationnement adaptés.

Le **schéma** de l'OAP est modifié comme suit :

Avant



Après



Le rappel des dispositions règlementaires applicables dans le périmètre de l'OAP est supprimé.

➔ **Reclassement des parcelles de l'OAP sectorielle n°27 du « Plantier Bas » le long : de l'avenue du Vercors de l'AUD1 vers l'UD1, de la rue de la Gresse de l'AUD1 vers l'UA2 et de la rue du Plantier de l'AUD1 vers l'UD2 (GUA-1)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur la zone AUD1 (zone à urbaniser de type UD1 soumise à opération d'aménagement d'ensemble) du Plantier Bas. Elle consiste à reclasser sur le plan de zonage (A):

- En zone UD1 (secteurs pavillonnaires en mutation), les parcelles cadastrées AC 84, 85 86, 87, 89, 90 et 476 ;
- En zone UA2 (centre bourg et villages), les parcelles cadastrées AC 46, 519 et 521;
- En zone UD2 (secteur pavillonnaire en densification), la rue du Plantier (parcelle cadastrée AC 101).

Justifications :

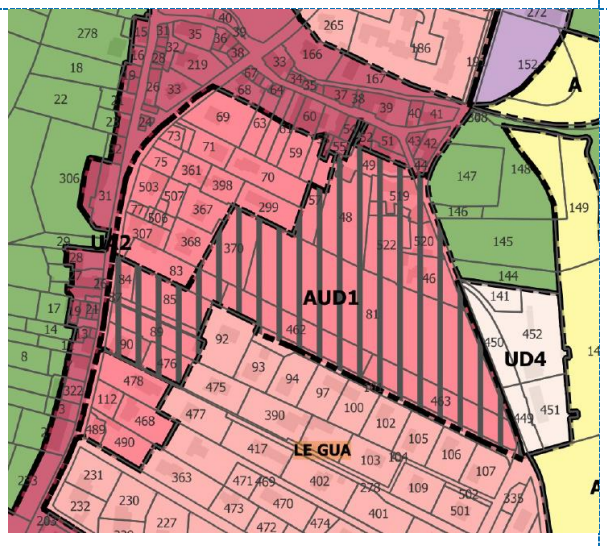
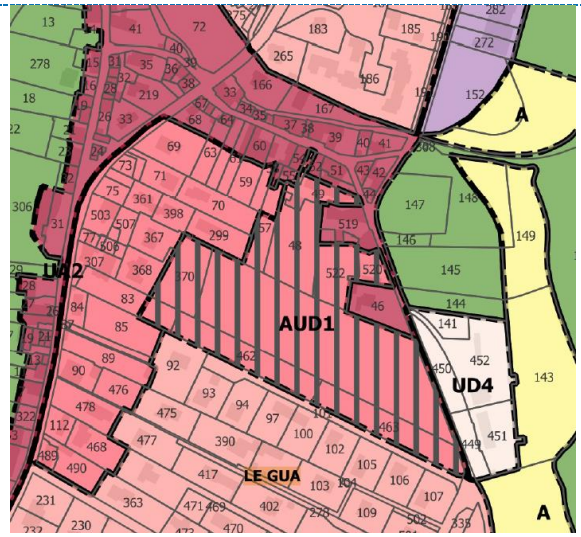
Ces modifications viennent en complément des évolutions de l'OAP 27 « Plantier Bas » et permettent de sortir du périmètre de projet les parcelles déjà bâties qui ne font pas parties de l'opération. Le reclassement de ces parcelles en zone UD1, UA2 et UD2 correspond aux formes urbaines du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche C7)
- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace »
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 27 et le règlement sur le secteur de projet du « Plantier Bas ».

Extrait du **Plan A de zonage** (planche C7)

Avant	Après
	

➔ **Transformation de la servitude de localisation SL_2_GUA en cheminements piétons/cycles et suppression de l'emplacement réservé ER_5_GUA et de la servitude de localisation SL_1_GUA (GUA-1)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur d'OAP 27 « Plantier Bas » et consiste à transformer la servitude de localisation SL_2_GUA initialement prévue pour la création d'une voie d'accès pour les véhicules, en voie d'accès pour les piétons/cycles et son tracé est modifié afin de s'arrêter à la limite de la parcelle cadastrée AC 370. La servitude de localisation SL_1_GUA pour la création d'un parking public est supprimé sur l'atlas J des emplacements réservés ainsi que l'emplacement réservé ER_5_GUA inscrit pour la création d'une voie d'accès pour les véhicules.

La liste T6_1 des emplacements réservés et servitudes de localisation ainsi que le livret communal du Gua sont mis à jour en conséquence.

Justifications :

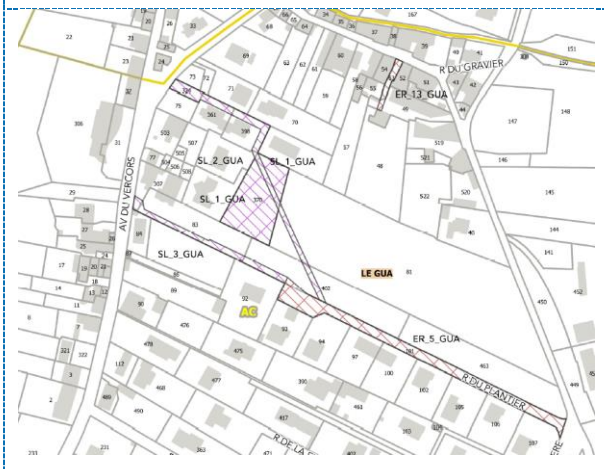
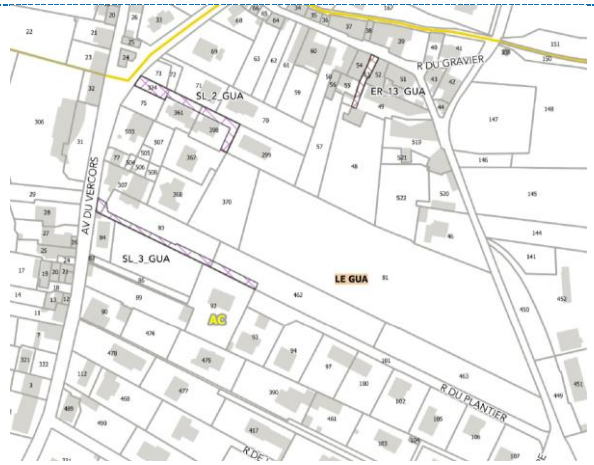
Ces modifications viennent en complément des évolutions de l'OAP 27 « Plantier Bas ». L'opération du Plantier Bas prévoit un accès véhicules depuis la rue de la Gresse permettant d'éviter de multiplier les accès depuis l'avenue du Vercors et sécuriser la circulation. Le parking public initialement prévu est supprimé au profit du développement des cheminements actifs traversant l'opération. La rue du Plantier étant une voirie privée, celle-ci est sortie de l'opération afin de privilégier un accès plus au nord de la rue de la Gresse.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés – Tome 2** (planche I56)
- **Tome 6_1 - Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** : actualisation en conséquence
- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace »
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 27 et le règlement sur le secteur de projet du « Plantier Bas ».

Extraits de **l'Atlas J des emplacements réservés** – T2 (planche I56)

Avant	Après
	

Extrait de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)

~~ER_5_GUA~~	~~Emplacement réservé : Création de voie, 6m de large, Métropole, entre la Rue de la Gresse et l'Avenue du Vercors~~
~~SL_1_GUA~~	~~Servitude de localisation : Création d'un parking public de 30 places de stationnement, 1072m², Commune, Les Saillants~~
~~SL_1_GUA~~	~~Servitude de localisation : Création d'un parking public de 30 places de stationnement, 250m², Commune, Les Saillants~~
SL_2_GUA	Servitude de localisation: Création de ~~voirie d'accès~~ cheminements piétons/cycles , 5m de large, Métropole, ~~entre Plantier et l'Avenue du Vercors~~ parcelles AC 324, 361, 398 et 367

13_2_Evolutions du zonage

➔ Modification du zonage UD3 vers UD4 sur le village de Prélenfrey (GUA-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur l'ensemble du village de Prélenfrey. Elle consiste à changer le zonage de l'ensemble du village depuis la zone UD3 (pavillonnaire en évolution modérée) vers la zone UD4 (secteurs pavillonnaires n'ayant pas vocation à évoluer) sur le plan de zonage A. Le livret communal du Gua est mis à jour en conséquence.

Justifications :

Prélenfrey est un village de montagne qui subit un faisceau de contraintes important: nombreux risques naturels (avalanche, glissement de terrain, suffosion, crues torrentielles), périmètre de protection rapproché de captage d'eau (puits de l'Echaillon), fragilité du réseau d'eau potable, peu de transports en communs et éloignement des principaux équipements/services et commerces.

Afin de limiter l'urbanisation sur ce secteur très contraint, le zonage UD4 doit permettre de restreindre la constructibilité et de préserver les caractéristiques montagnardes de ce site.

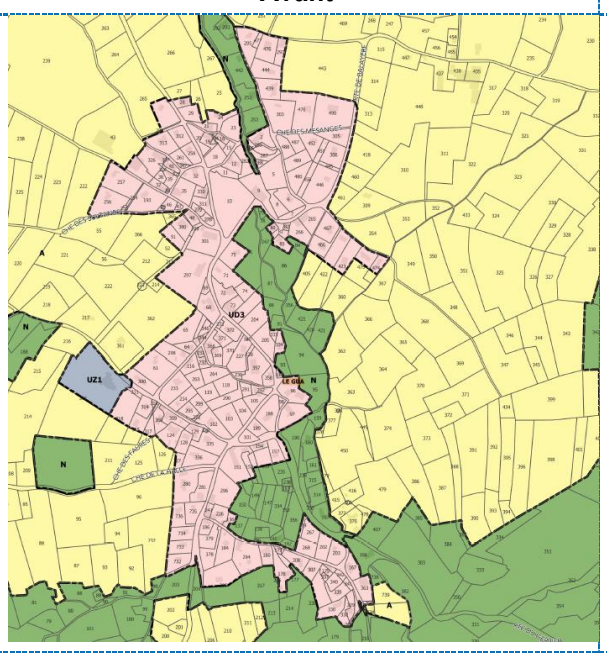
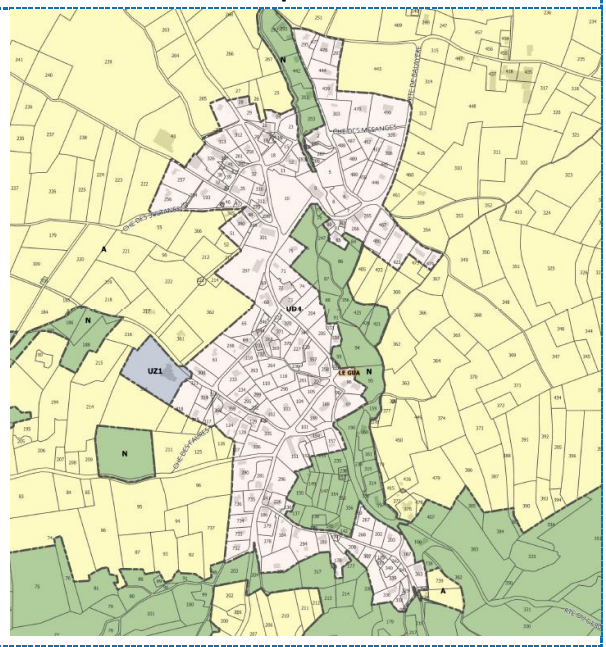
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche B7)

- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace ».
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 96 et le règlement sur le secteur de projet de « Prélenfrey ».

Extrait du **plan A de zonage** (Planche B7) :

Avant	Après
	

➔ **Modification du zonage UA3 vers UV sur le parc du Petit Groin à Saint Barthélémy (GUA-3)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le parc du Petit Groin récemment aménagé sur le village de Saint Barthélémy. Elle consiste à changer le zonage UA3 (hameau ancien) vers la zone UV (parcs urbains) sur le plan de zonage A. Le livret communal du Gua est mis à jour en conséquence.

Justifications :

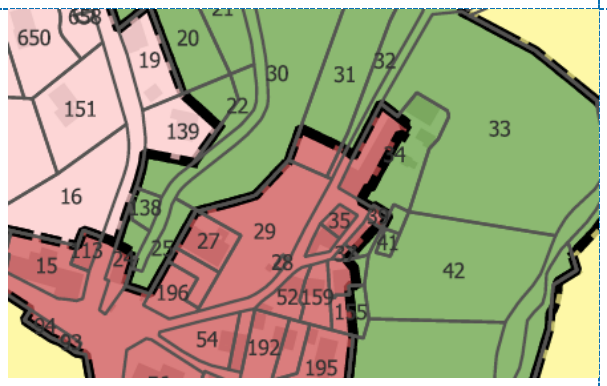
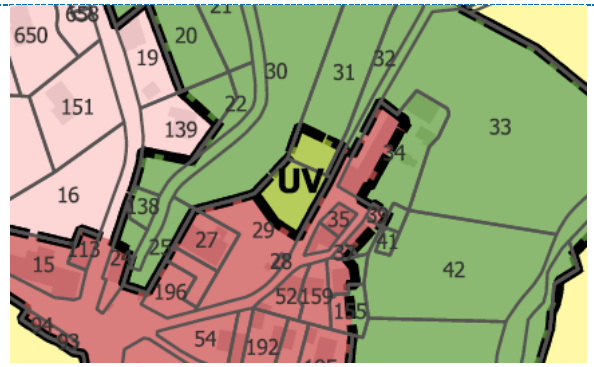
Cette modification doit permettre de mettre en cohérence le zonage du PLUi avec les aménagements récemment réalisés sur ce secteur (création d'une aire de jeux pour enfants et d'un espace vert récréatif).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche C7)
- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines ».

Extrait du **plan A de zonage** (Planche C7) :

Avant	Après
	

13_3_Evolutions liées aux risques

➔ Correction d'une erreur graphique sur le plan B1 des Risques Naturels (GUA-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur Champrond. Elle consiste à corriger une erreur qui apparait sur le plan B1 des risques naturels. Le plan B1 affiche une zone en bleu (autorisation sous prescriptions) alors qu'il s'agit d'une zone d'interdiction RG qui doit apparaitre en rouge, cette erreur d'affichage est corrigée.

Justifications :

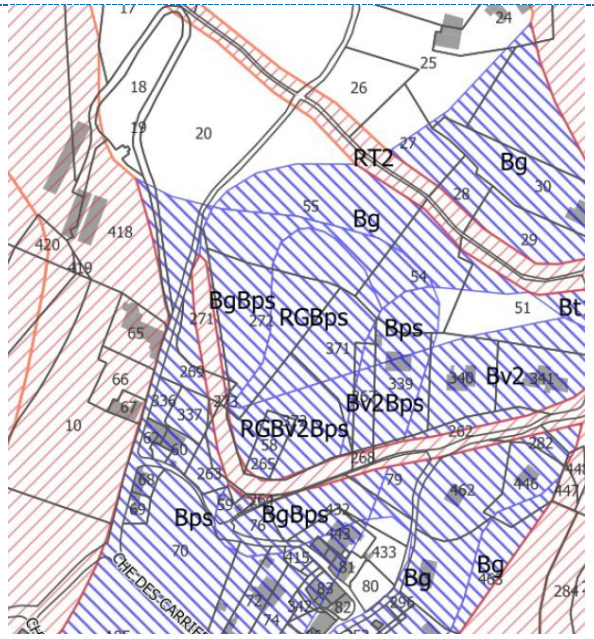
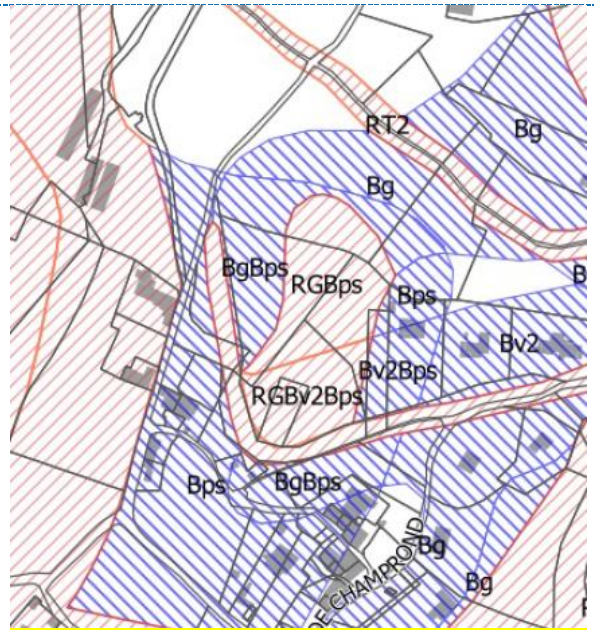
Le plan B1 des risques naturels doit permettre de traduire règlementaire les cartes d'aléas qui indiquent la nature et la gravité de l'aléa. Cette traduction au plan B1 passe par un code couleur bleu (B) qui signifie que la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement et rouge (R) qui signifie que les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement. Sur le secteur Champrond, le plan B1 indique bien par des étiquettes qui commencent par R (la seconde lettre indique la nature de l'aléa) qu'il s'agit d'une zone d'interdiction, toutefois cette zone est en bleue sur le plan. Il s'agit d'une erreur qui est corrigée.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan B1 des risques naturels** (planche C6)

Extraits du **plan B1 des risques naturels** (Planche C6) :

Avant	Après
	

➔ **Mise à jour des cartes d'aléas et du plan des risques naturels B1 suite à de nouveaux éléments du RTM des communes de Vaulnaveys-le-Haut, Saint-Paul-de-Varces, Venon, La Gua, Champ-sur-Drac, Miribel-Lanchâtre, Bresson et Jarrie (GAM-44)**

La commune du Gua est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser la carte d'aléas annexée au PLUi ainsi que le plan B1 des risques naturels au regard d'une nouvelle connaissance communiquée par le service Restauration des Terrains de Montagne (RTM).

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-44 dans le volet n°2 de la notice explicative.

➔ **Corrections des bandes de précaution du torrent de Jallières et de la Gresse sur le plan B1 Risques Naturels (GAM-41)**

La commune du Gua est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à une nouvelle étude sur les bandes de précautions à l'arrière des systèmes d'endiguement.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-41 dans le volet n°2 de la notice explicative.

➔ **Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)**

La commune du Gua est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corre ctions du zonage règlementaire risque issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

13_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de deux nouvelles protections patrimoniales au plan F2 sur le secteur des Grands Amieux (GUA-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger deux nouveaux éléments bâtis et paysagers sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections se situent chemin de la Balme aux Grands Amieux. Il s'agit d'une protection patrimoniale pour un ancien four de quartier et du sapin attenant, situées sur les parcelles cadastrées C194 et C170.

Nouvelles protections patrimoniales :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
C 170	Four de quartier secteur des Grands Amieux	B_12677	1B : Bâti domestique	1	H : Histoire	E13
C 194	Sapin isolé secteur des Grand Amieux		7Q : Arbres isolés	1	S : Situation V : Valeur écologique	E13

Justifications :

Conformément à l'objectif du PADD de « préserver et de mettre en valeur les patrimoines », le PLUi identifie des éléments remarquables du patrimoine bâti, paysager ou d'intérêt écologique à préserver et mettre en valeur.

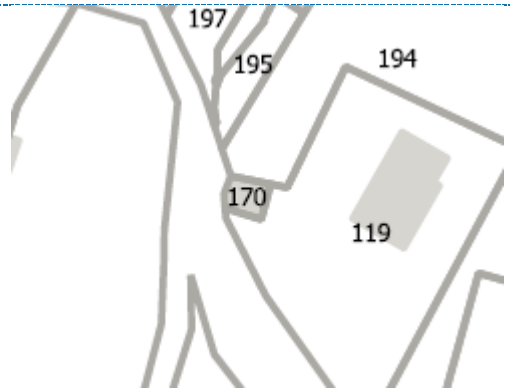
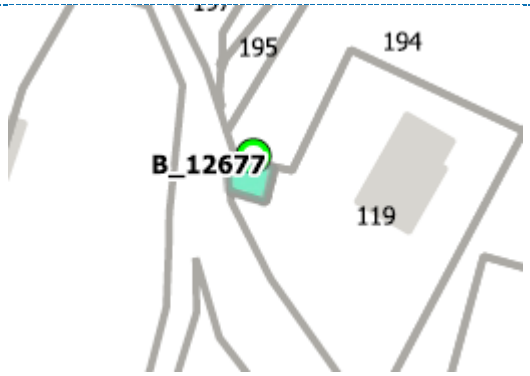
Dans la continuité du travail réalisé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi sur la commune du Gua, il s'agit de d'affirmer la volonté de préservation de l'identité de la commune par la protection du patrimoine vernaculaire de ses hameaux et des principaux éléments paysagers qui les caractérisent.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 4 (planche E13)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal du Gua** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines ».

Extrait du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche E13) :

Avant	Après
	

13_5_Corrections d'erreurs matérielles

➔ Suppression du tableau de rappel des dispositions règlementaires applicable dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°96 « Prélenfrey » sur le village de Prélenfrey (GUA-6)

Présentation de la modification :

Cette évolution consiste à supprimer le tableau de rappel des dispositions règlementaires applicable dans le périmètre de l'OAP n°96 « Prélenfrey » inscrit dans le volume 4 des OAP sectorielles.

Justifications :

Cette suppression fait suite à une erreur inscrite dans le tableau de rappel des dispositions règlementaires applicable dans le périmètre de l'OAP n°96 « Prélenfrey » concernant l'ambiance paysagère dans lequel s'inscrit le site. Le tableau indique que le site se situe, au plan de l'OAP thématique Paysage et Biodiversité, dans l'ambiance paysagère « vallées, plateaux et pentes agricoles » alors qu'il est en « montagne pastorale ». Ce tableau n'ayant pas de portée règlementaire et les informations présentes étant susceptibles d'évoluer au fur et à mesure des évolutions du PLUi, le risque d'erreur apparait trop important. Celui-ci est donc supprimé.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur le document suivant :

- **OAP sectorielle n°96 « Prélenfrey »**

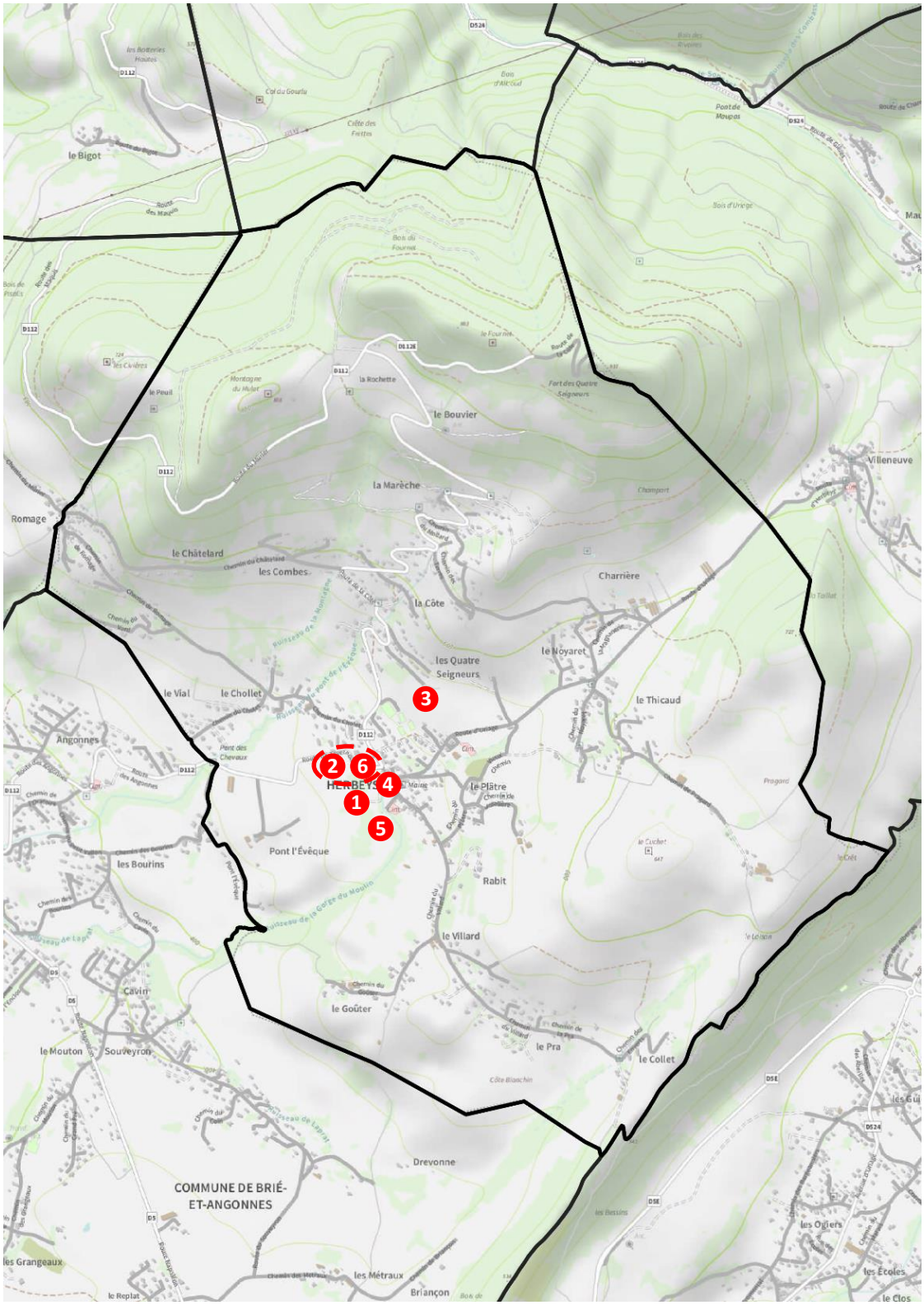
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune du Gua est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune du Gua, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

14_Herbeys

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune d'Herbeys



14_1_Evolutions du zonage

➔ Inscription d'un changement de destination sur le château d'Herbeys (HRB-1)

Présentation de la modification :

La municipalité d'Herbeys porte un projet de mise en valeur du château (Résidence des Évêques) et envisage la possibilité d'y accueillir d'autres activités que celles existantes (logements). A cette fin, elle envisage une modification du zonage règlementaire du PLUi. En effet, le château étant situé en zone naturelle (N), les changements de destination sont très encadrés. L'objet de ce point de modification est l'inscription d'un changement de destination sur le château, en vue de permettre l'installation de nouvelles activités.

Justifications :

Afin que le château d'Herbeys puisse bénéficier d'un nouveau souffle et d'une chance de trouver un usage permettant de s'ouvrir au public, la municipalité souhaite permettre l'accueil dans le bâtiment de destinations autres que du logement. Le règlement actuel de la zone naturelle dans laquelle se situe le château est contraignant en matière de changement de destination et ne permet pas d'envisager par exemple l'accueil d'activités culturelles. Sans évolution de zonage, le bâtiment restera destiné au logement privé, avec une probabilité de le voir tomber en désuétude en raison des coûts d'entretien relatifs à ce type de construction.

Le règlement de la zone naturelle N, prévoit que les changements de destination des constructions existantes identifiées au document graphique « A_Zonage » sont autorisés, sans limitation des destinations possibles, dès lors :

- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, ni à la qualité paysagère du site,
- et qu'ils restent dans le volume existant.

L'identification du château d'Herbeys au plan « A_Zonage » comme changement de destination permettra donc d'accueillir de nouveaux usages, tout en encadrant leurs impacts sur le plan agricole et paysager. L'objectif est ici d'offrir les conditions de réalisation d'un projet de promotion des initiatives culturelles sociales, artistiques mettant en œuvre les valeurs d'accueil, de ruralité, d'animation et de préservation de l'environnement, en lien avec ce puissant patrimoine architectural constitutif de l'identité herbigeoise.

Il convient enfin de rappeler que cette possibilité offerte par le changement de destination ne porte pas atteinte aux servitudes en place relatives à la protection des Monuments Historiques.

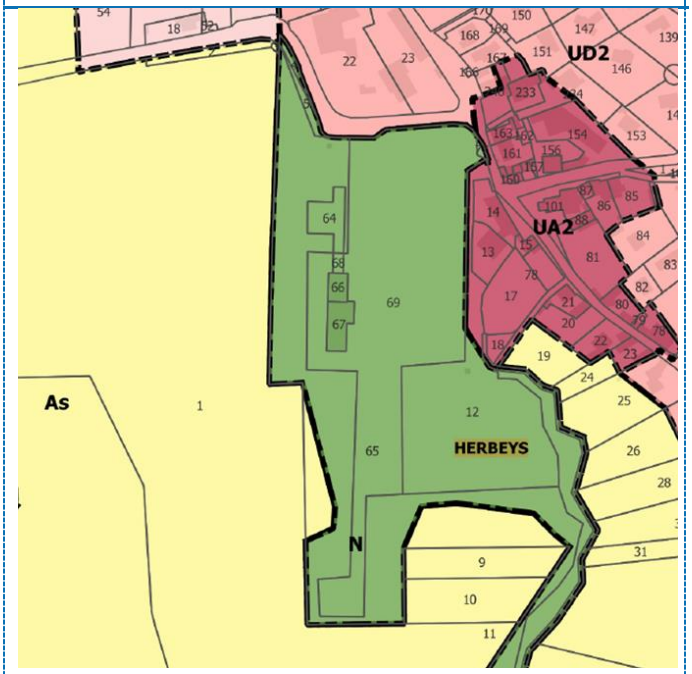
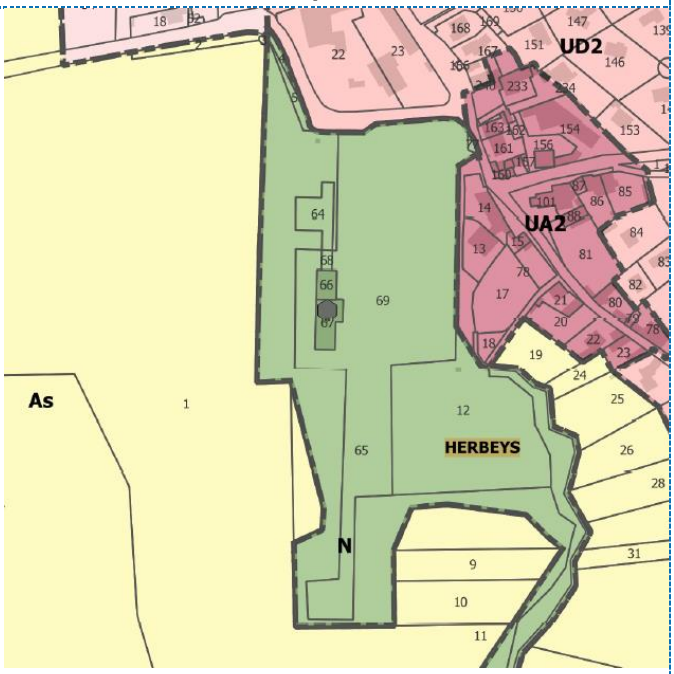
L'inscription de ce changement de destination, ne modifiant pas les droits à bâtir, aura peu d'impact notables sur l'environnement. Le principal impact serait une augmentation ponctuelle de la fréquentation du site suite à une éventuelle ouverture au public pour des activités culturelles par exemple.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) – Modification du chapitre relatif aux changements de destination ;
- **Plan A_Zonage** (planche G4) – Inscription du changement de destination ;
- **Livret Communal d'Herbeys** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité – Valoriser l'importance du patrimoine bâti réparti au sein du paysage communal ».
    - Encart de justification complémentaire relative à l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

Extraits du **plan A_Zonage** (Planche G4) :

Avant	Après
	
	Inscription du changement de destination sur le château

14_2_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Extension du périmètre protégé sur le parc du château d'Herbeys (H_7116) dans sa partie ouest jusqu'aux limites de la zone agricole stricte (As) (HRB-2)

Présentation de la modification :

Le parc du château d'Herbeys (Résidence des Évêques) est protégé au titre des éléments végétaux et paysagers du PLUi par une protection surfacique de niveau 2. Cette protection relève de la catégorie « H_Parcs d'accompagnement » et porte l'identifiant H_7116. Le présent point de modification a pour objet l'extension vers l'ouest du périmètre protégé sur le parc du château, jusqu'aux limites de la zone agricole stricte (As). L'objectif de cette modification est de préserver le glacis ouest de toute construction et de ménager la vue emblématique sur le château depuis la route de Tavernolles.

Justifications :

Le parc du château d'Herbeys (Résidence des Évêques) est protégé au titre des éléments végétaux et paysagers du PLUi par une protection surfacique de type « H_Parcs d'accompagnement » de niveau 2. Ce niveau de protection interdit les constructions nouvelles en disposant que les espaces non bâtis doivent le rester. A l'ouest du château, le glacis de prés agricoles situés devant le château est classé en zone agricole stricte (As), ce qui permet de les préserver de toute construction et ainsi de conserver la vue monumentale sur le château depuis la route de Tavernolles.

Cependant, le zonage règlementaire montre une bande de zone naturelle (N) entre la limite ouest de la protection du parc et la zone agricole stricte (As). Cette bande de zone naturelle, non couverte par la protection patrimoniale, pourrait potentiellement accueillir des

constructions nouvelles (annexes par exemples). Cela n'est pas souhaitable car ces constructions porteraient atteinte à la vue emblématique sur le château depuis la route de Tavernolles.

Il convient donc de déplacer vers l'ouest les limites de l'objet H_7116 pour étendre la protection patrimoniale de niveau 2 existante sur le parc jusqu'à la limite de la zone agricole stricte (As) afin de garantir qu'aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée devant le château.

Ce point de modification visant à étendre une protection de patrimoine végétal surfacique n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

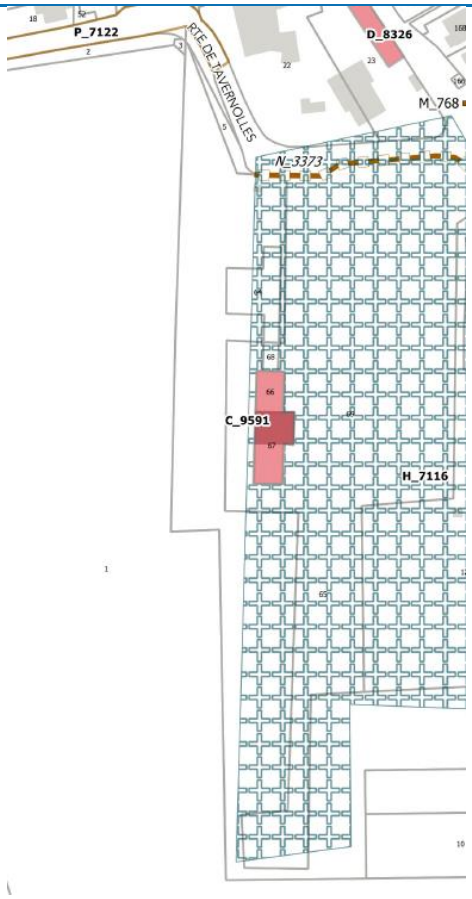
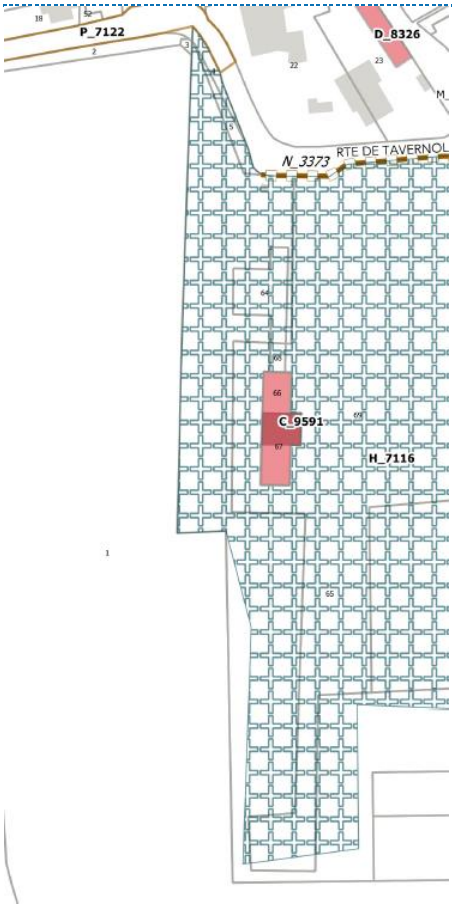
Ce point de modification est en lien avec le point communal n°HRB-6.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique – Volume 3** (planche M8) – Modification de la limite ouest de la protection du parc.

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique – Volume 3** (planche M8) :

Avant	Après
	
	Modification de la limite ouest de la protection végétale surfacique sur le parc du château

N.B. la modification de la limite nord de la protection du parc sur la route de Tavernolles, également visible sur l'extrait de plan ci-dessus, fait l'objet du point de modification communal n°HRB-6.

14_3_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_15_HRB au bénéfice de la Métropole pour la réalisation d'un cheminement piéton (HRB-3)

Présentation de la modification :

Lors de l'élaboration du PLUi, un emplacement réservé ER_15_HRB au bénéfice de Grenoble Alpes Métropole a été inscrit afin d'aménager une liaison piétonne entre le centre-village et le quartier de La Côte. La commune d'Herbeys ayant réalisé une liaison piétonne alternative par le confortement d'un cheminement existant entre le quartier de La Côte et le centre-village, l'emplacement réservé ER_15_HRB perd son objectif. Le présent point de modification consiste en la suppression de l'ER_15_HRB des documents du PLUi.

Justifications :

Lors de l'élaboration du PLUi, un emplacement réservé ER_15_HRB au bénéfice de Grenoble Alpes Métropole a été inscrit afin d'aménager une liaison piétonne entre le centre-village et le quartier de La Côte. D'une largeur de 2 mètres, le tracé de cet emplacement réservé impacte des parcelles classées en zone agricole (A) et effectivement mises en valeur par une activité agricole.

Par ailleurs, la commune d'Herbeys, mettant en œuvre une politique de reconquête des chemins ruraux dans une perspective de préservation de l'environnement et de l'activité agricole, a procédé à des travaux de confortement de sentiers existants. Un itinéraire a notamment été remis en état, qui permet de relier le quartier de La Côte avec le centre-village. Dès lors, l'itinéraire prévu par l'ER_15_HRB n'a plus lieu d'être.

Le projet de liaison piétonne porté par L'ER_15_HRB ayant été réalisé via un itinéraire alternatif et afin de préserver les espaces agricoles, il convient donc de procéder à la suppression de l'ER_15_HRB des documents du PLUi (plan « J_Atlas des emplacements réservés et servitudes de localisation » et liste T6.1 des emplacements réservés et servitudes de localisation).

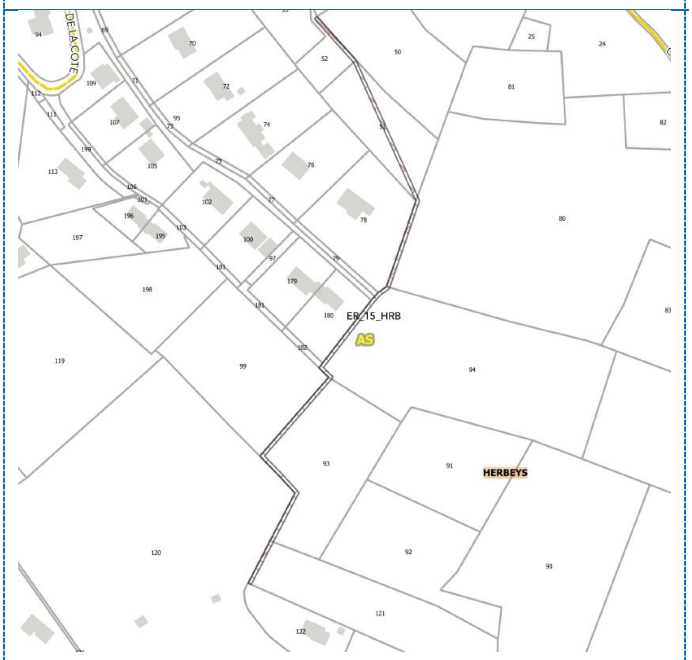
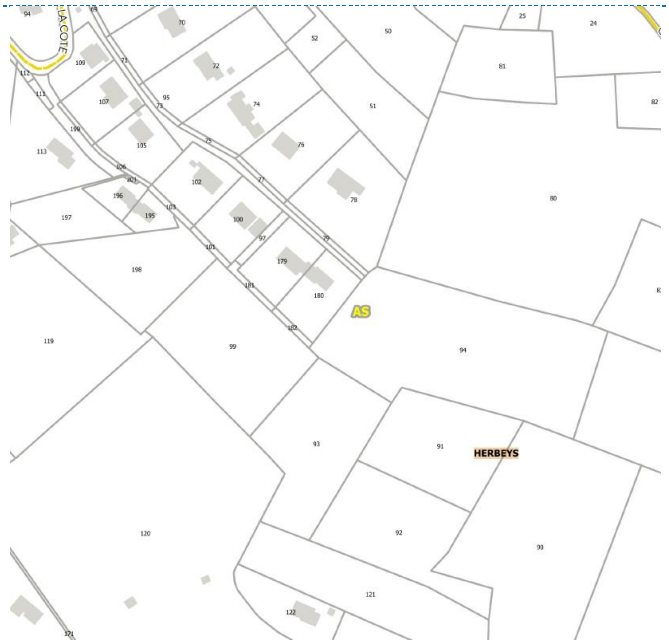
Ce point de modification consistant en la suppression d'un outil règlementaire du PLUi n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Suppression de la mention de l'ER_15_HRB ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planches V33 et V34) – Suppression de la représentation graphique de l'ER_15_HRB ;
- **Livret Communal d'Herbeys** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires péri-urbains, ruraux et montagnards – Maitriser l'urbanisation sur les secteurs pavillonnaires d'Herbeys ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planches V33 et V34) :

Avant	Après
	 Suppression de l'ER_15_HRB

Extraits de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant		
ER_15_HRB	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 2m de large, Métropole, Chemin des Sources	788
Après		
Mention supprimée		

➔ Modification des emplacements réservés ER_8_HRB et ER_12_HRB dans le périmètre du parc du château (HRB-4)

Présentation de la modification :

Le parc du château d'Herbeys (Résidence des Évêques) présente plusieurs emplacements réservés qui avaient été inscrits lors de l'élaboration du PLUi. L'objet de ce point de modification consiste en une mise à jour de deux emplacements réservés existants (ER_8_HRB et ER_12_HRB) pour une meilleure prise en compte de l'évolution des projets motivant leur présence.

L'emprise de l'ER_12_HRB est élargie, son bénéficiaire et sa vocation sont modifiés.

L'ER_8_HRB est transformé en servitude de localisation dont l'emprise est augmentée. Le bénéficiaire et la vocation de la servitude de localisation sont revus par rapport à ceux de l'emplacement réservé préexistant.

Justifications :

Depuis des années le parc du château, l'allée cavalière, sont mal entretenus. Les arbres ne sont plus élagués ou taillés et la végétation dont certaines plantes invasives qui se développent sous leur couvert obstruent peu à peu la vue sur le château et son parc. Progressivement, le château s'efface de l'espace du centre bourg, et finalement n'est plus visible que depuis la route de Tavernolles.

Le plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation » figure deux emplacements réservés dans le domaine du château. L'emplacement réservé ER_12_HRB existant, au bénéfice de la métropole, a vocation à la création d'un cheminement piéton-cycles. L'emplacement réservé ER_8_HRB existant, au bénéfice de la métropole, a vocation à la création d'une aire de stationnement publique et d'un espace vert.

Les projets qui ont motivé l'inscription de ces deux emplacements réservés ont évolués depuis l'élaboration du PLUi. Il s'agit maintenant de faire évoluer ces deux emplacements réservés afin de les faire correspondre à la réalité des projets envisagés par la collectivité.

D'une part, l'emplacement réservé ER_12_HRB nécessite d'être élargi afin d'inclure dans son emprise les deux rangées d'arbres bordant cette allée cavalière, et d'en faire un itinéraire de promenade dans le parc du château. Les vues sur le château depuis le fond de la place publique seront rouvertes, et le château reprendra sa place au cœur du village. Il s'agit de créer un cheminement d'agrément, permettant aux promeneurs de retrouver une fréquentation du parc à des fins de loisirs et de respiration, et ainsi de remettre ce site exceptionnel à portée des habitants.

Les modifications apportées à l'emplacement réservé ER_12_HRB portent donc sur son emprise, sa vocation et son bénéficiaire.

D'autre part, la vocation de l'emplacement réservé ER_8_HRB ne semble plus adaptée au contexte local. Le besoin en stationnement sur le secteur de l'école semble comblé. Il n'est donc plus indispensable de conserver un emplacement réservé à cette fin. Cependant, la commune souhaite tout de même conserver une emprise avec un outil de maitrise foncière de type servitude de localisation afin de pouvoir s'assurer de la maitrise de cette partie de l'entrée du parc. La vocation de cette nouvelle servitude de localisation à créer en remplacement de l'ER_8_HRB consiste donc en la création d'un espace vert ouvert au public avec une liaison piétonne vers l'allée cavalière.

L'emplacement réservé ER_8_HRB est donc remplacé par une nouvelle servitude de localisation SL_1_HRB, au bénéfice de la commune destinée à la création d'un espace vert.

Ce point de modification visant à augmenter les emprises d'un emplacement réservé et d'une servitude de localisation dont la vocation sont la réalisation d'un itinéraire de promenade et un espace vert, n'ont pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

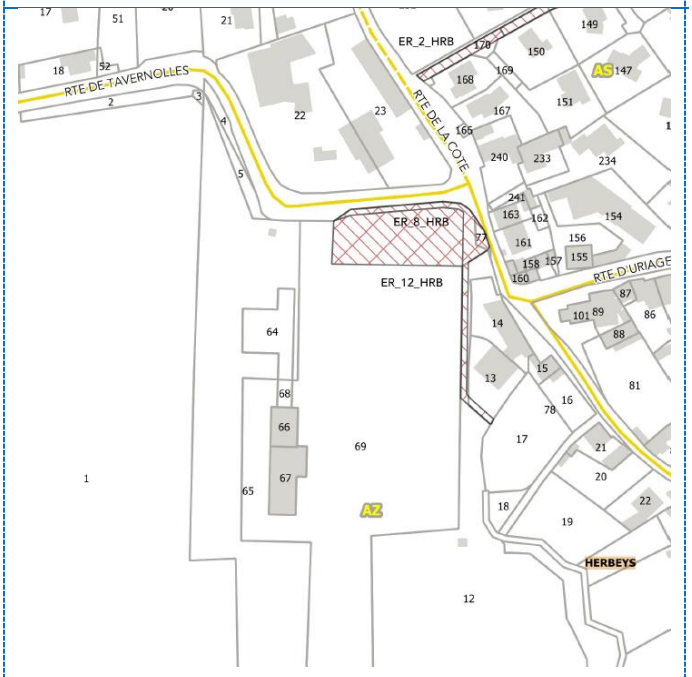
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

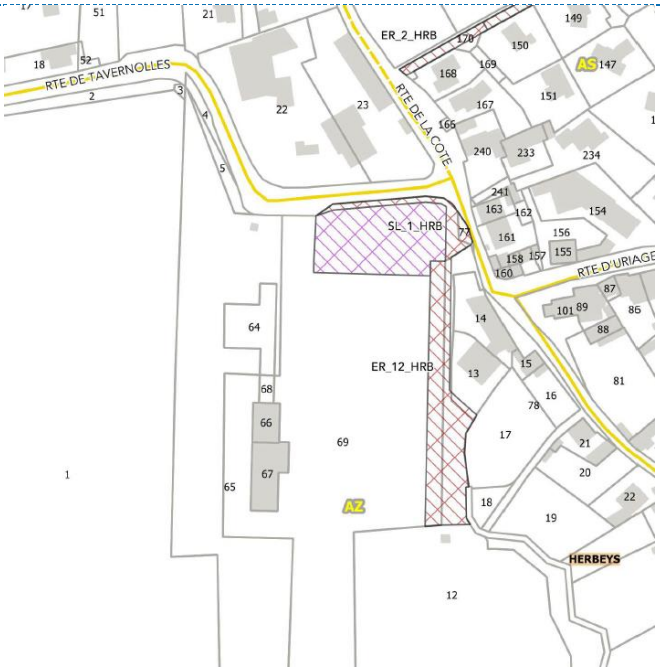
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Mise à jour des mentions correspondantes ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche V34) – Mise à jour des représentations graphiques correspondantes ;
- **Livret Communal d'Herbeys** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
        - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité – Valoriser l'importance du patrimoine bâti réparti au sein du paysage communal ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche V34) :

Avant



Après



Modification de l'emprise de l'ER_12_HRB

Transformation de l'ER_8_HRB en SL_1_HRB et élargissement de l'emprise

Extraits de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant

Etiquette	Descriptif	Surface réelle
ER_12_HRB	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 3m de large, Métropole, entre la Route de Tavernolles et le Chemin du Villard	698
ER_8_HRB	Emplacement réservé : Création d'une aire de stationnement publique et d'un espace vert, 1790m², Métropole, Route de Tavernolles	1787

Après

Etiquette	Description	Surface réelle
SL_1_HRB	Servitude de localisation : Création d'un espace vert d'une liaison piétonne et d'un espace public, 2210m², Commune, Route de Tavernolles	2210
ER_12_HRB	Emplacement réservé : Création d'un itinéraire de promenade, 2517m², Commune, entre la Route de Tavernolles et le Chemin du Villard	2517

➔ Inscription d'un nouvel emplacement réservé n°ER_17_HRB dans le parc du château, sur les parcelles AZ9, AZ10, AZ12 (en partie) et AZ65 (en partie), au bénéfice de la commune pour la création d'une activité maraichère (HRB-5)

Présentation de la modification :

Dans le cadre du projet d'ouverture du parc du château d'Herbeys à de nouveaux usages, la municipalité porte le souhait de recréer une activité agricole de maraichage et d'horticulture dans l'enceinte du domaine au sud-est du château. Pour cela, la commune envisage de se doter des outils règlementaires de maitrise foncière pour pouvoir mener à bien l'installation d'un agriculteur dans le parc. L'objet du présent point de modification est donc l'inscription d'un nouvel emplacement réservé (ER_17_HRB), au bénéfice de la commune pour la création d'une activité agricole sur les parcelles AZ9, AZ10, AZ12 (en partie) et AZ65 (en partie).

Justifications :

Depuis des années, les herbigeois voient disparaître leur patrimoine remarquable (château et parc du domaine) derrière une végétation rendue de plus en plus dense par manque d'entretien. Des espaces d'excellente terre agricole restent inutilisés pour la production agricole, et tombent progressivement en désuétude. Or, il y a 50 ans, ces espaces étaient encore cultivés, comme en témoignent de nombreuses photographies aériennes. Aujourd'hui, laissés à l'abandon, ils sont au mieux pâturés une ou deux fois l'an par des ovins ou des équidés.

La commune porte un projet pour d'installation d'une nouvelle exploitation agricole (maraîchage, horticulture, viticulture, ou production de plantes aromatiques ou médicinales ...). Elle est envisagée comme un lieu de productions destinées à une consommation ou transformation locales. Proche du centre, cette structure agricole pourrait ainsi être ouverte à des visites et être un lieu d'apprentissage et d'explication des techniques de culture indispensables à mettre en place dans le contexte climatique actuel.

Afin de garantir la pérennité d'une activité agricole dans le parc du château, il convient d'étudier la faisabilité de construction d'un bâtiment lié à cette activité. Dans le cas présent, plusieurs possibilités existent, notamment dans la zone UA immédiatement voisine et accessible par l'ER_12_HRB modifié (voir modification n° HRB-4).

L'accès à cette structure agricole est prévu via l'ER_12_HRB modifié ou l'extrémité de la rue du cimetière.

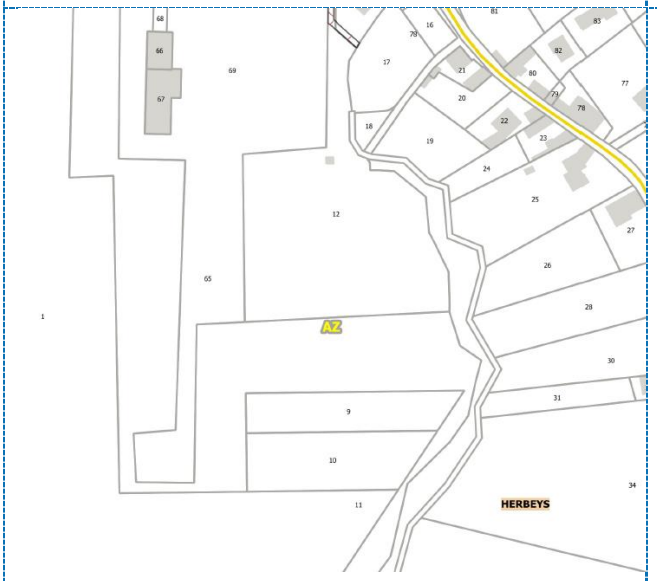
Ce nouvel emplacement réservé ER_17_HRB relève de la catégorie « 05-04 Emplacement réservé aux espaces verts / continuités écologiques » et est inscrit au bénéfice de la commune.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Ajout de la mention de l'ER_17_HRB ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planches V34 et V35) – Ajout de l'ER_17_HRB ;
- **Livret Communal d'Herbeys** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
        - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles – Affirmer une activité agricole forte à l'échelle de la métropole ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planches V34 et V35) :

Avant	Après
	
	Inscription de l'ER_17_HRB

N.B. l'élargissement de l'ER_12_HRB également visible sur l'extrait de plan fait l'objet d'un point de modification communal n°HRB-4.

Extraits de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant

Mention inexistante

Après

Etiquette	Description	Surface réelle
ER_17_HRB	Emplacement réservé : Création d'une activité maraichère, 17370m², Commune, parc du Château d'Herbeys	17370

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune d'Herbeys est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6_1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune d'Herbeys, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

14_4_Corrections d'erreurs matérielles

➔ Ajustement du périmètre de l'objet H_7116 sur le domaine public et les équipements communaux situés au nord et à l'est (HRB-6)

Présentation de la modification :

Le parc du château d'Herbeys fait l'objet d'une protection au titre du patrimoine dans le règlement graphique du PLUi (plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique »). Il s'agit d'une protection de type « H_Parc d'accompagnement » de niveau 2, portant l'identifiant H_7116.

Le périmètre de cet objet « déborde » à l'extérieur du parc en lui-même, sans cohérence avec des constructions ou des bâtiments qui pourraient justifier ce périmètre. La commune souhaiterait voir ce périmètre réajusté, en tant qu'erreur matérielle, afin de mieux correspondre à la réalité du terrain. L'objet de ce point de modification consiste donc en l'ajustement du périmètre de l'objet H_7116 sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » dans ses parties nord et est.

Justifications :

L'étude détaillée du périmètre de l'objet H_7116 portant sur le parc du château en vue de l'inscription d'une protection de niveau 2 montre plusieurs incohérences :

- Au nord, ce périmètre déborde sur la voie publique (Route de Tavernolles) et sur des parcelles bâties, propriétés de la commune (AP 22 et AP23 – école et salle associative), situées de l'autre côté de la Route de Tavernolles ;
- Au nord-est, au niveau de la Route d'Uriage et de son carrefour avec le chemin du Villard, la délimitation de l'objet H_7116 semble approximative et incohérente avec la réalité du terrain : la protection impacte en grande partie le domaine public ;
- Enfin, à l'est, les parcelles AZ18 (propriété communale, parking du cimetière) et AZ19 (propriété communale, cimetière) sont en partie couvertes par cette protection parc de l'objet H_7116.

Or, il n'existe aucun motif justifiant de l'inscription d'une protection de type « H_Parcs d'accompagnement » sur ces portions de domaine public et ces équipements (école, cimetière). Par ailleurs, cette situation fait peser sur ces terrains les contraintes réglementaires afférentes aux protections patrimoniales de parcs d'accompagnement de niveau 2.

Il convient donc de reprendre la représentation graphique de l'objet H_7116 au titre des erreurs matérielles afin d'en ajuster le périmètre à la réalité du terrain, dans ses parties nord et est, afin d'en exclure les portions de domaine public et les équipements publics.

A noter, la description de l'objet H_7116 dans la liste T7 des éléments protégés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique n'est pas modifiée.

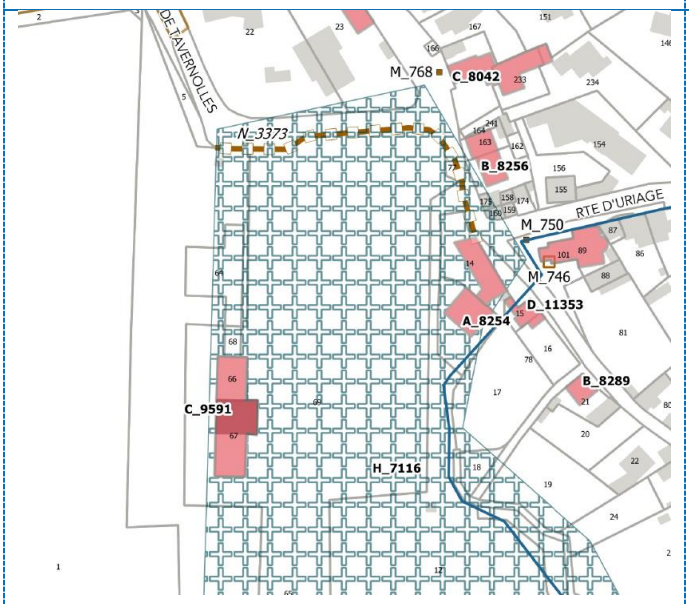
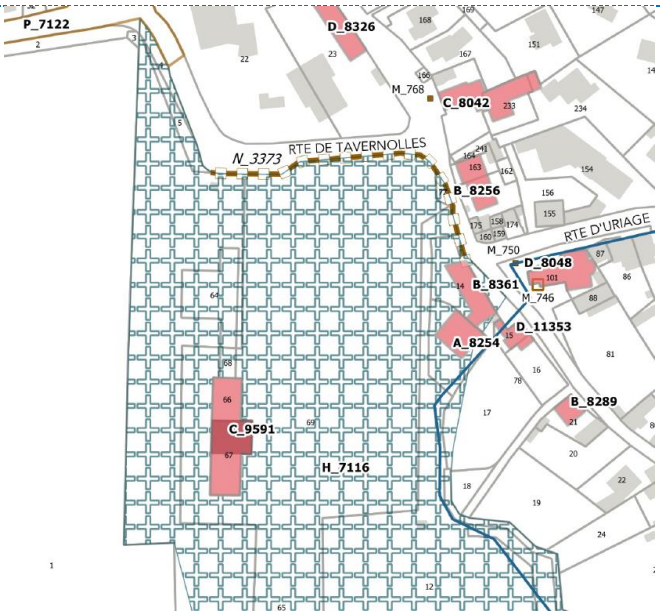
Cette modification n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 3 (planche M8) – Ajustement des limites nord et est de l'objet H_7116.

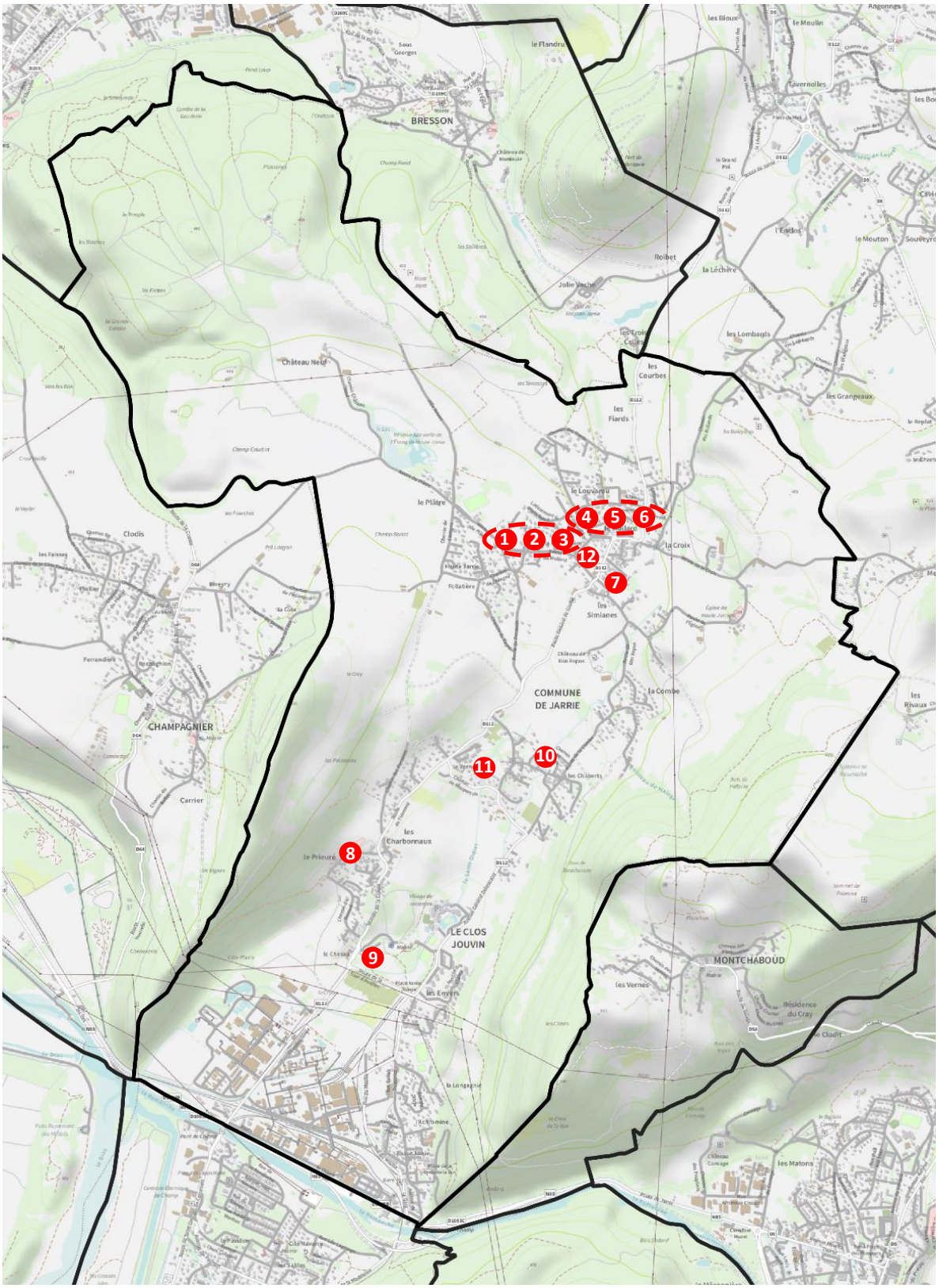
Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique – Volume 3** (Planche M8) :

Avant	Après
	 Ajustement du périmètre de la protection de parc d'accompagnement H_7116 sur le domaine public et le cimetière

N.B. l'extension vers l'ouest du périmètre de la protection de parc d'accompagnement H_7116 également visible sur cet extrait de plan fait l'objet du point de modification communal n°HRB-2.

15_Jarrie

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Jarrie



15_1_Évolutions liées au secteur de projet de la Bascule

➔ Inscription d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle OAP119 de la Bascule sur la parcelle AI119 (JAR-1)

Présentation de la modification :

Le secteur de Haute Jarrie présente quelques tènements fonciers, peu densément bâtis mais constructibles (zone UD2), constituant des gisements fonciers stratégiques. Afin d'encadrer leur urbanisation et d'éviter la réalisation d'opérations de promotion immobilière très privatisées, la commune de Jarrie souhaite inscrire, à l'occasion de la modification n°3 du PLUi, des Orientations d'Aménagement et de Programmations sur ces tènements. C'est le cas sur la parcelle AI119, d'une contenance de 3069 m², qui fait l'objet de la création de l'OAP119 de la Bascule ayant pour objectif, entre autres, de créer une placette publique. Aucune modification de zonage règlementaire n'est prévue en accompagnement de cette OAP.

Justifications :

Le secteur de la Bascule, d'environ 3 000 m², se situe au cœur de la polarité de Haute-Jarrie, au nord de la commune, à proximité immédiate de l'école du Louvarou et de l'espace Albert Royer, et desservi à l'est par la rue de la Bascule. Situé au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, ce site a été identifié comme gisement foncier mutable.

L'intérêt sur ce secteur est, dans la continuité du programme « Cœur de Ville, Cœur de Métropole », d'accompagner la centralité de Haute-Jarrie et le réaménagement de certains espaces publics par la réalisation d'une opération à vocation habitat, comprenant également un commerce en rez-de-chaussée sur la rue de la Bascule.

En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logement sur la commune, à travers la réalisation d'un programme de logements comprenant une mixité sociale et des formes urbaines (habitat individuel, groupé collectif). Le projet prévoit également la création d'une placette publique en accroche avec la rue de la Bascule et l'équipement public qui lui fait face (espace Royer).

L'enjeu dans cette opération est de créer un espace public de qualité, support de lieu de vie et d'aménités, et de s'éloigner du modèle pavillonnaire largement prédominant à Haute-Jarrie, en proposant de nouvelles formes urbaines.

La création de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'accompagne de plusieurs outils règlementaires : la création d'une servitude de localisation et l'inscription de protections patrimoniales sur des éléments végétaux.

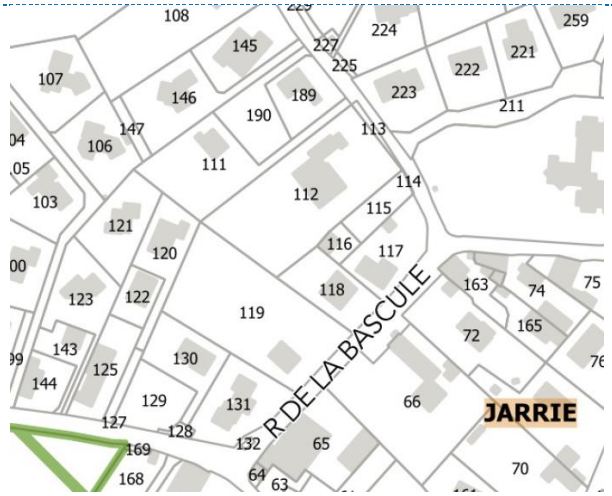
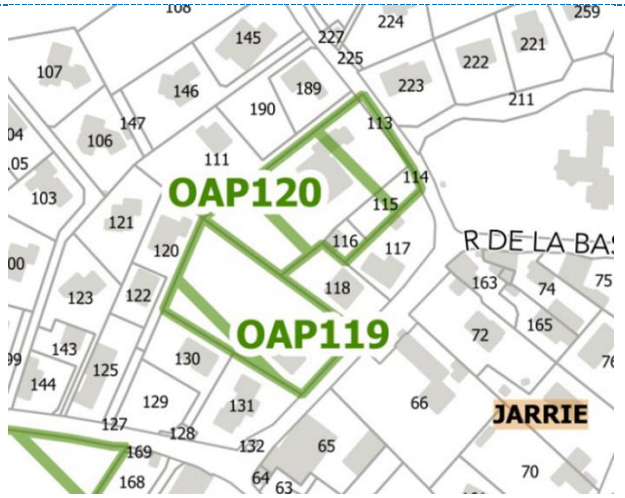
Cette modification n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement, dès lors que son objet est d'apporter de la qualité au projet, sans modifier les droits à bâtir en place produits par la zone UD2.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche I20) – Ajout de l'OAP119 ;
- **OAP sectorielles – Volume 2 (commune du Gua à Pont-de-Claix)** – Création de l'OAP119 Bascule dans le chapitre consacré à Jarrie ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet ;
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP119 et le règlement sur le secteur Bascule » - Création de ce chapitre.

Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projets** (Planche I20) :

Avant	Après
	
	Création de l'OAP 119 de la Bascule

N.B. : la création de l'OAP120 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°JAR-4.

Extrait du livret des **OAP sectorielles – Volume 2 : communes du Gua à Pont-de-Claix** – Création de l'OAP119 Bascule :

Schéma d'aménagement
Avant
OAP inexistante
Après



Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites
Avant
OAP inexistante
Après

AMENAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- *Sur l'ensemble du site*

- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones herbacées diversifiées de type prairial ;
- Traiter les limites de propriété en proposant un registre végétal adapté et en limitant les dispositifs maçonnés au strict minimum. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné en privilégiant un principe de porosité paysagère qui favorise également la petite faune ;
- L'espace de retrait entre les constructions à implanter et les limites de propriété sera travaillé avec des essences végétales complémentaires implantées plus ou moins proches des limites, avec des hauteurs variables. Cela permettra de préserver un espace d'intimité dans un dispositif vivant, rythmé et paysager (jeux de floraisons, mélanges caduques/persistants, …), d'assurer une continuité végétale à l'échelle du site et de faciliter l'imbrication entre le bâti et les espaces ouverts ;
- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle du plateau de Champagnier sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures à 2 pans ainsi que par la nature des matériaux utilisés, conformément aux orientations de l'OAP thématique Paysage et Biodiversité ;
- Au sein du secteur de projet, les constructions respecteront des retraits adaptés en tenant compte des modes d'implantation des habitations existantes et en veillant à maintenir des percées visuelles ;
- Végétaliser un large espace de l'ordre de 7-8 m de large sur les limites du secteur de projet pour gérer la transition le voisinage. Traiter l'espace de transition entre les constructions et l'environnement habité avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale
- Recourir exclusivement à des essences locales ;

- *En partie sud-est du site, au contact de la rue de la Bascule*

- Travailler sur l'entrée d'opération dans un esprit « placette » plantée pour préserver une ouverture depuis la rue de la Bascule. Une ouverture sur le grand paysage depuis la placette sera maintenue et les espaces collectifs (espace poubelles, boites aux lettres…) seront placés à l'arrière du bâtiment donnant sur la placette, à l'ouest, et intégrés de manière qualitative (murets en pierre…) ;
- Le noyer, donnant sur la rue de la Bascule, sera préservé et intégré à l'aménagement de la placette ;
- Accompagner une densification qualitative sur ce secteur proche de la rue de la Bascule. Il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction de type habitat collectif, en limitant la hauteur à deux niveaux ;
- Le mur existant en bordure nord-est du site de projet, sera mis en valeur, notamment le long de la voie de desserte ;

- *En partie intermédiaire du site*

- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres ;

- *En partie ouest, au contact de constructions environnantes*

- Cet espace sera conçu avec une densité de construction intermédiaire entre la partie Est du projet et la partie Ouest ;
- Travailler sur la mitoyenneté des constructions pour favoriser les ouvertures paysagères et donner aux espaces ouverts (jardins, …) une emprise suffisante ;
- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres ;

TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- Aménager la voie de desserte principale de l'opération en évitant tout aspect routier, en s'inscrivant dans un esprit "placette paysagère" ;
- Prolonger la voie de desserte principale de l'opération par une voie mode doux traitée comme une allée verte (aménagement de type pavés enherbés, etc.) rejoignant l'OAP Le Louvarou ;
- Les stationnements seront végétalisés et arborés et les revêtements choisis seront perméables. Une mutualisation est attendue entre les stationnements visiteurs des logements et ceux nécessaires à l'activité de type restauration pour limiter l'impact visuel du stationnement ;
- Afin de préserver la qualité paysagère et de l'aménagement de l'espace public, le stationnement du commerce et petit collectif sera positionné à l'arrière du bâtiment depuis la voie, à l'ouest.

HABITAT, ECONOMIE ET EQUIPEMENT

- La construction donnant sur la future placette devra comporter en rez-de-chaussée une activité de type restauration, pour animer cet espace, en lien avec le réaménagement dans le cadre du programme Cœur de Ville, Cœur de métropole ;
- Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié devra être proposée ; (maisons en bandes, habitat intermédiaire, etc…) en respectant un gradient de densité, plus forte sur la rue de la Bascule, plus faible à l'arrière du terrain.

BIOCLIMATISME

- Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements ;
- Limiter l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols ;
- Végétaliser en pied d'immeuble et mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, …) ;
- Les constructions devront permettre la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération.
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération et favoriser la réutilisation de celles-ci.

➔ Inscription d'une nouvelle servitude de localisation n°SL_3_JAR pour l'aménagement d'une placette publique dans le périmètre de l'OAP119 de la Bascule sur la parcelle AI 119 (JAR-2)

Présentation de la modification :

Le schéma d'aménagement de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle OAP119 de la Bascule prévoit la création d'un espace public, sous forme de placette, bordé par une construction dont le rez-de-chaussée devrait être occupé par une activité de restauration. L'objet du présent point de modification est l'inscription d'une servitude de localisation sur une partie de la parcelle AI119 au bénéfice de la commune de Jarrie en vue de l'acquisition foncière préalable à l'aménagement de cette place publique.

Justifications :

La municipalité de Jarrie, dans le cadre du confortement de la centralité de Haute-Jarrie, souhaite recréer des espaces de rencontre et de convivialité en proximité des services publics structurants que sont l'école du Louvarou et l'espace Royer. La nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle OAP119 de la Bascule, inscrite sur la parcelle AI119, est l'occasion de repenser l'articulation entre eux des espaces publics de Haute-Jarrie et de venir les compléter par une placette sur laquelle à terme devrait s'ouvrir une activité de restauration. L'enjeu ici est de retrouver une fonction de place de village centrée autour d'une terrasse, qui soit un lieu de vie et de lien social.

Dans cette perspective, la commune de Jarrie souhaite voir inscrire au plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation » une nouvelle servitude de localisation à son bénéfice, afin qu'elle puisse en acquérir la maitrise foncière et procéder aux aménagements. La superficie de cette nouvelle servitude de localisation, qui prend le n°SL_3_JAR, est de 350m².

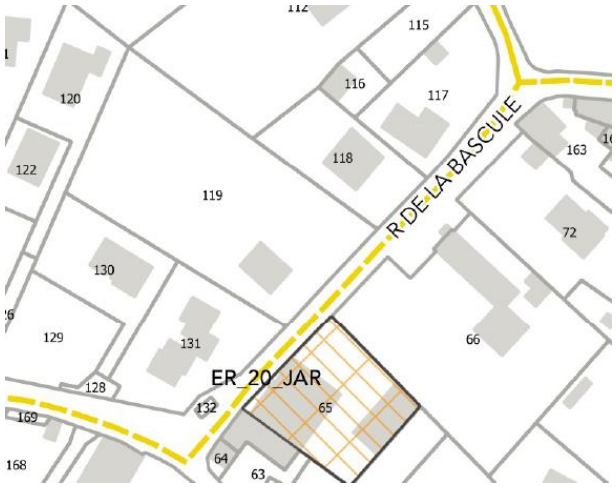
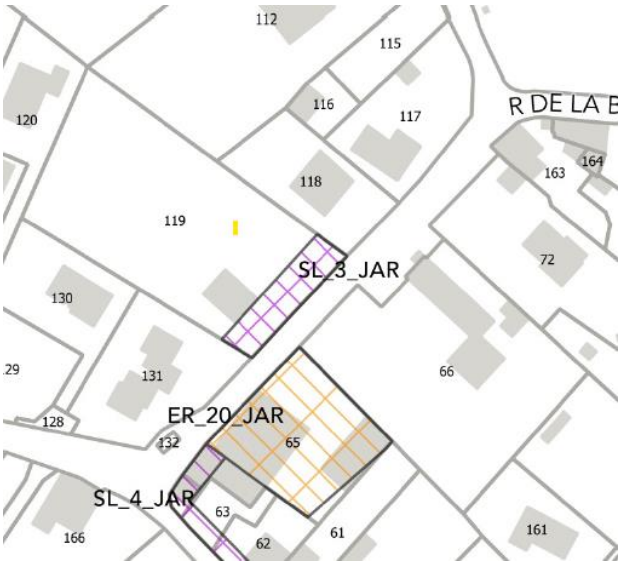
Les impacts sur l'environnement de ce point de modification devraient être assez limités. En effet, les droits à bâtir ne sont pas modifiés. Cependant la réalisation du projet de placette publique lié à cette servitude de localisation entrainera une augmentation prévisible de la fréquentation du site.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Ajout de la mention de la SL_3_JAR ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche R39) – Ajout de la SL_3_JAR ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche R39) :

Avant	Après
	
	Inscription de la SL_3_JAR

N.B. l'inscription de la SL_4_JAR également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°JAR-12.

Extrait de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant		
Mention inexistante		
Après		
SL_3_JAR	Servitude de Localisation : Création d'une placette publique, 350m², Commune, Rue de la Bascule	350

➔ Inscription de deux protections patrimoniales de niveau 1 de type « S_Haies agricoles et ripisylves » et « Q_Arbre isolé » sur des éléments végétaux de la parcelle AI119 (JAR-3)

Présentation de la modification :

La création de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de programmation sectorielle OAP119 de la Bascule sur la parcelle AI119, s'accompagne de dispositions visant à conforter et développer les continuités écologiques et la place du végétal. Sur le plan paysager, les éléments végétaux structurants sont peu nombreux, mais ont un impact visuel fort. L'objet du présent point de modification consiste en l'inscription sur le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » de deux nouvelles protections sur des éléments végétaux présents dans le périmètre de l'OAP119 de la Bascule.

Justifications :

Historiquement, le secteur du plateau de Champagnier dans lequel s'inscrit le site de l'OAP119 de la Bascule est caractérisé par des noyaux anciens sur lesquels se sont greffés des tissus pavillonnaires, avec une forte imbrication entre bâti et champs qui leur confèrent leur caractère rural. La parcelle AI 119 était jusqu'à peu utilisée comme pâture pour des vaches, bien que bâtie. Elle présente des ouvertures sur le grand paysage, avec une vue cadrée sur le massif du Vercors au loin ainsi que des éléments végétaux assez structurants : deux arbres de hautes tiges (un résineux et un noyer) à proximité de la maison d'habitation, et une haie en limite avec la parcelle AI130.

Même si le site, en milieu urbain, ne présente pas de sensibilité écologique particulière, la municipalité a souhaité voir de nouvelles protections patrimoniales inscrites sur certains éléments végétaux de la parcelle pour en préserver les qualités paysagères. Ainsi, il a été décidé d'inscrire :

- Une protection patrimoniale de type « S_Haies agricoles et ripisylves », de niveau 1, sur critère de valeur écologique (V) ; cette nouvelle protection concerne les parcelles AI119 et AI130 ;
- Une protection patrimoniale de type « Q_Arbre isolé » de niveau 1, sur le noyer, sur critère de valeur écologique (V) et de situation (S) ; cette nouvelle protection concerne la parcelle AI119.

Il a été envisagé d'inscrire également une protection de type « Q_Arbre isolé » sur le deuxième arbre de haute tige présent sur la parcelle (le résineux). Cependant, cette option n'a pas été retenue au motif que le projet de l'OAP119 de la Bascule, et notamment l'implantation de la construction abritant l'activité de restauration, n'est pas compatible avec sa préservation.

Ce point de modification dont l'objectif est la préservation d'éléments végétaux existants sur le site de l'OAP119 de la Bascule a un impact favorable sur l'environnement.

Le tableau suivant synthétise les données des nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine végétal dans le périmètre de l'OAP119 de la Bascule :

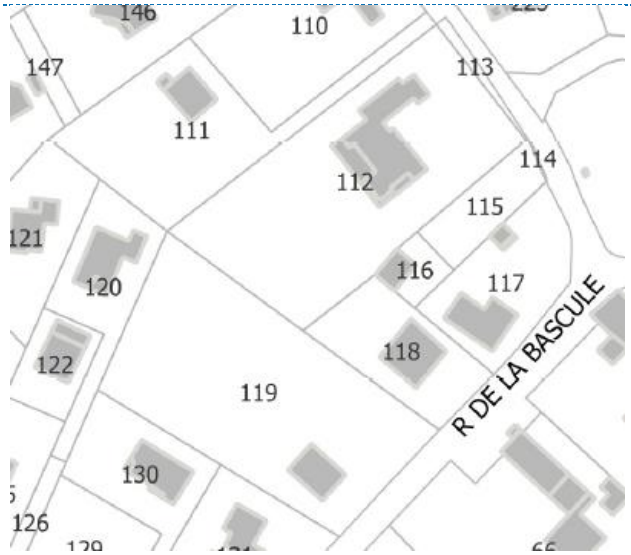
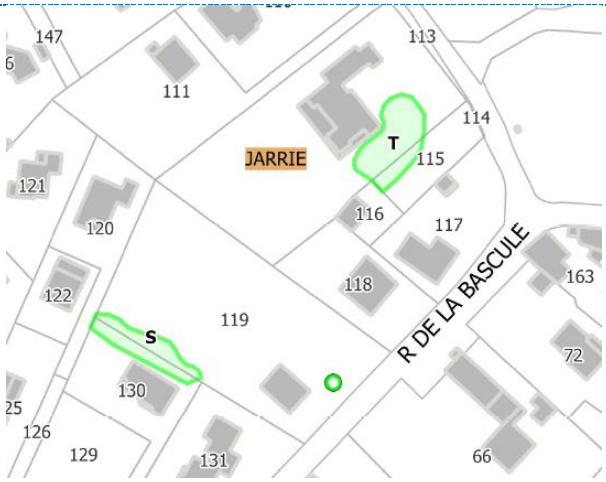
N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Haie bocagère	AI119 et AI130	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	1	{V}	K9
NC	Noyer	AI119	7_Patrimoine végétal	Q_Arbre isolé	1	{V, S}	K9

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) – Ajout de la représentation graphique des deux nouvelles protections ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) :

Avant	Après
	
	Inscription de deux nouvelles protections patrimoniales sur des éléments végétaux sur AI 119 et AI130

N.B. l'inscription de la protection patrimoniale surfacique sur les parcelles AI112, AI115 et AI116 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°JAR-6.

15_2_Évolutions liées au secteur de projet du Louvarou

➔ Inscription d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle OAP120 du Louvarou sur les parcelles AI112, AI113, AI114, AI115, AI116 (JAR-4)

Présentation de la modification :

Le secteur de Haute Jarrie présente quelques tènements fonciers, peu densément bâtis mais constructibles (zone UD2), constituant des gisements fonciers stratégiques. Afin d'encadrer leur urbanisation et d'éviter la réalisation d'opérations de promotion immobilière très privatisées, la commune de Jarrie souhaite inscrire, à l'occasion de la modification n°3 du PLUi, des Orientations d'Aménagement et de Programmations sur ces tènements. C'est le cas sur le tènement constitué des parcelles AI112, AI113, AI114, AI115 et AI116, d'une superficie de 3780 m², qui fait l'objet de la création de l'OAP120 du Louvarou ayant pour objectif, entre autres, de préserver une partie de la végétation présente sur le site en accordant une large place aux espaces verts. Aucune modification de zonage règlementaire n'est prévue en accompagnement de cette OAP.

Justifications :

Le secteur du Louvarou, d'environ 3 780 m², se situe au cœur de la polarité de Haute-Jarrie, au nord de la commune, à proximité immédiate de l'école du Louvarou et desservi au nord par le chemin de la Garoudière. Situé au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, ce site a été identifié comme gisement foncier mutable.

L'intérêt sur ce secteur est, dans la continuité du programme « Cœur de Ville, Cœur de Métropole », d'accompagner la centralité de Haute-Jarrie et la mutation du tènement par la réalisation d'une opération à vocation habitat, réservant également une large place aux espaces verts.

En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logement sur la commune, à travers la réalisation d'un programme de logements comprenant une mixité sociale et des formes urbaines (habitat individuel, groupé collectif). Le projet prévoit également la création d'une construction avec mixité de fonctions urbaines le long du chemin de la Garoudière.

L'enjeu dans cette opération est de réaliser une opération avec un espace commun paysager, support de lieu de vie et d'aménités, et de s'éloigner du modèle pavillonnaire individuel largement prédominant à Haute-Jarrie.

La création de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'accompagne de plusieurs outils règlementaires : la création d'un linéaire de mixité fonctionnelle de type L3 et l'inscription d'une protection patrimoniale sur des éléments végétaux.

Cette modification a un impact favorable sur l'environnement, dès lors que son objet est d'apporter de la qualité au projet en demandant une forte préservation des éléments paysagers préexistants, sans modifier les droits à bâtir en place produits par la zone UD2.

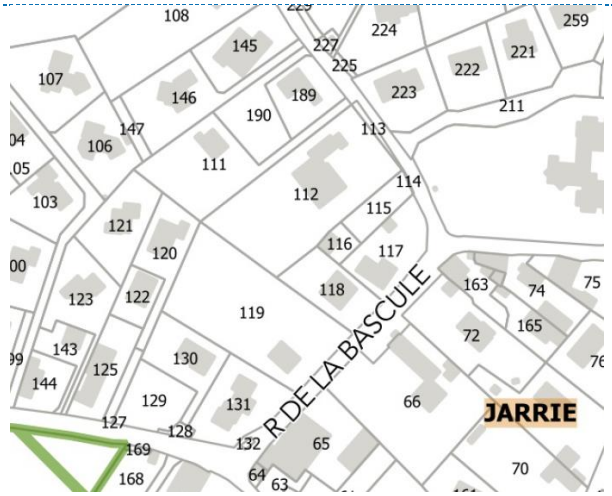
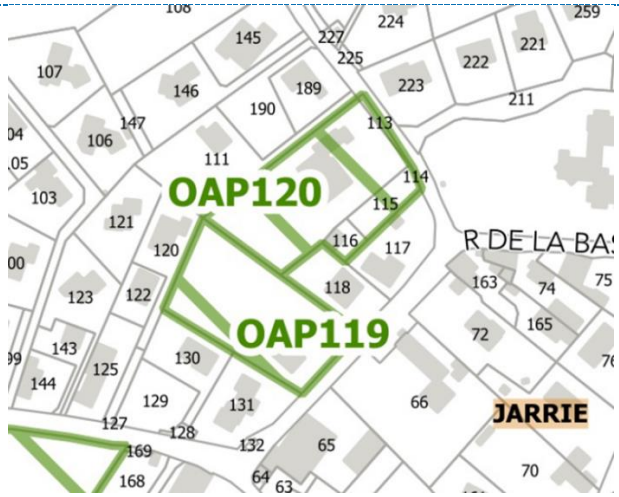
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projet** (planche I20) – Ajout de l'OAP120 ;
- **OAP sectorielles – Volume 2 (commune du Gua à Pont-de-Claix)** – Création de l'OAP120 de Louvarou dans le chapitre consacré à Jarrie ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Introduction générale » - Mise à jour de l'extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet ;

« Justification des choix retenus pour établir l'OAP120 et le règlement sur le secteur du Louvarou » - Création de ce chapitre.

Extraits du **plan G1_Atlas des OAP et des secteurs de projets** (Planche I20) :

Avant	Après
	
	Création de l'OAP 120 du Louvarou

N.B. : la création de l'OAP119 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°JAR-1.

Extrait du livret des **OAP sectorielles – Volume 2 : communes du Gua à Pont-de-Claix** – Création de l'OAP120 Le Louvarou :

Schéma d'aménagement
Avant
OAP inexistante

Après

« Louvarou » à Jarrie



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- BÂTI
- PARCELLAIRE
- EQUIPEMENT EXISTANT

VOIRIE - MOBILITÉ

- CRÉER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES
- CRÉER UN ACCÈS VÉHICULES
- CRÉER UNE VOIE DE DESSERTE

AMENAGEMENT - PAYSAGE

- PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
- CRÉER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER
- PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
- ARBRES À CONSERVER EN PRIORITÉ
- RENFORCER LES HAIES PERMÉABLES MULTRISTRATES
- CONSERVER L'ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
- AMÉNAGER UNE AIRE DE STATIONNEMENT

PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENT

- SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- MIXITÉ DE FONCTION (HABITAT, ÉCONOMIE, COMMERCE)

Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites

Avant

OAP inexistante

Après

AMENAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle du plateau de Champagnier sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures à 2 pans ainsi que par la nature des matériaux utilisés, conformément aux orientations de l'OAP thématique Paysage et Biodiversité.
  - Pour la construction attendue le long du chemin de la Garoudière, afin de permettre une bonne insertion dans le paysage, des toitures à pans seront à privilégier. De même, celle-ci devra s'implanter en retrait du chemin de la Garoudière, en cohérence avec les retraits des constructions voisines, mais également pour permettre un maintien des arbres existants le long du chemin de la Garoudière, un espace de stationnement et une sécurisation des modes doux.
  - Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones plantées d'arbres de haute-tige, en maintenant au maximum les arbres présents sur le site, afin de maintenir l'ambiance forestière.
- Végétaliser un large espace de l'ordre de 7-8 m de large (dont la largeur pourra varier selon les secteurs) de large sur les 3 limites séparatives du secteur de projet pour gérer la transition avec le voisinage avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale.
- Traiter au sein de l'opération les limites de propriété en proposant un registre végétal adapté et en limitant les dispositifs maçonnés au strict minimum. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné en privilégiant un principe de porosité paysagère qui favorise également la petite faune.
- Un espace commun, végétalisé, sera réalisé, avec en priorité le maintien des arbres existants en fonction de leur état phytosanitaire.
- Recourir exclusivement à des essences locales.

TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- ***Organiser une desserte apaisée :***

- Sécuriser l'entrée de l'opération depuis le chemin de la Garoudière
- Aménager la voie de desserte principale de l'opération en évitant tout aspect routier, en s'inscrivant dans un esprit "placette paysagère".
- Prolonger la voie de desserte principale de l'opération par une voie mode doux traitée comme une allée verte (aménagement de type pavés enherbés, etc.) rejoignant l'OAP Bascule ;
- Mutualiser les stationnements sur les espaces communs pour répondre aux besoins de l'ensemble du lotissement, en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

- ***Assurer la continuité des modes actifs :***

  - Assurer la continuité piétonne entre l'opération et le centre du village en réalisant un double maillage piéton : un premier le long du Chemin de la Garoudière et un second traversant l'ensemble de l'opération.

HABITAT, ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENT

- Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié devra être proposée de type petit collectif.;
- La construction donnant sur le chemin de la Garoudière devra comporter en rez-de-chaussée des activités de services.

BIOCLIMATISME

- Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements.
- Limiter l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols.

- Végétaliser en pied d'immeuble et mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, …)
- Les constructions devront permettre la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération.
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération et favoriser la réutilisation de celles-ci.

➔ Inscription sur le plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » d'un linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur la parcelle AI112 (JAR-5)

Présentation de la modification :

Le programme de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP120 du Louvarou prévoit la construction d'un bâtiment avec mixités de fonctions le long du chemin de la Garoudière. L'enjeu est de créer un rez-de-chaussée herbageant des activités de services de proximité. Afin d'assurer la réalisation de cette mixité de fonctions, il convient d'inscrire au plan « C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » un linéaire de type L3 interdisant l'aménagement de logements ou de stationnements en rez-de-chaussée côté rue. L'objet de ce point de modification est donc l'inscription de ce linéaire de mixité fonctionnelle sur le bâtiment à construire sur la parcelle AI112 dans le périmètre de l'OAP120 du Louvarou.

Justifications :

Dans le secteur de Haute-Jarrie, où la pression résidentielle est forte, il convient de doter les périmètres d'opération des outils règlementaires visant à préserver les activités économiques ou de services. Le programme de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Louvarou (OAP120) prévoit la construction d'un bâtiment le long du chemin de la Garoudière, destiné à accueillir une pluralité de fonctions. Ainsi, il est envisagé des logements en étages et un rez-de-chaussée actif. Afin d'assurer la réalisation de ce rez-de-chaussée actif, la municipalité souhaite voir inscrire un linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur le futur bâtiment à construire. Ce linéaire L3 interdit l'aménagement de logements ou de stationnements en rez-de-chaussée côté rue, permettant de les libérer de la pression résidentielle et de les réserver à l'installation d'activités de services ou de commerces.

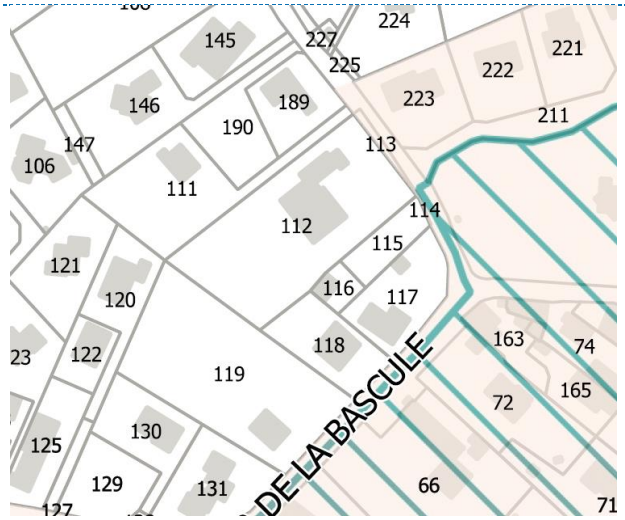
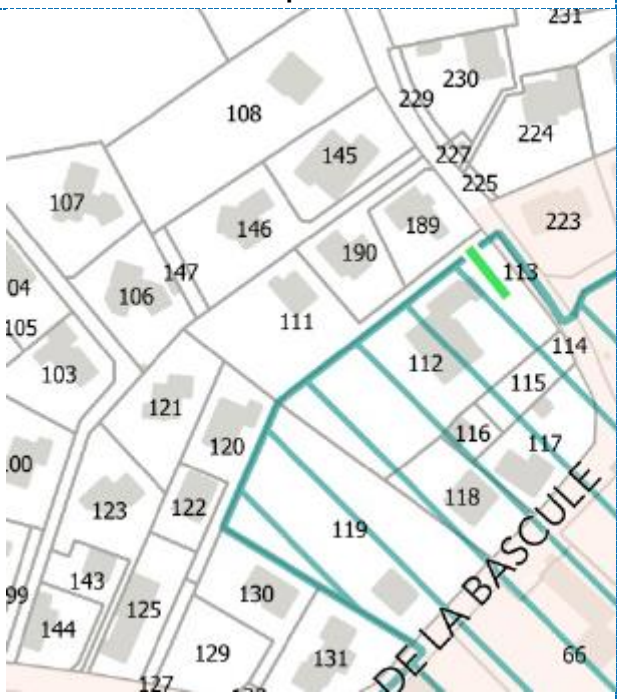
Ce point de modification n'impacte pas les droits à bâtir produits par le zone UD2 existant. Ses impacts sur l'environnement sont donc faibles.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I20 et J20) – Ajout du linéaire L3 sur AI112 ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale.

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I20 et J20) :

Avant	Après
	
	Inscription d'un linéaire L3 sur la parcelle AI112

N.B. : la modification du périmètre de la CUC de Haute-Jarrie également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet de la modification communale n°JAR-7.

➔ Inscription au plan F2 d'une protection patrimoniale de type « T_Boisements et bosquets » de niveau 1 sur un groupe d'arbres dans le périmètre de l'OAP120 du Louvarou (JAR-6)

Présentation de la modification :

Le programme de l'OAP120 du Louvarou comprend le confortement de la végétation présente sur le site par la mise en œuvre d'espaces verts partagés. Pour assurer la réalisation de cette orientation forte du projet, une nouvelle protection patrimoniale de type « T_Boisements et bosquets » de niveau 1 est inscrite dans le périmètre de l'opération ; elle concerne un bosquets d'arbres de haute-tige à conserver. Cette nouvelle protection est inscrite sur les parcelles AI112, AI115 et AI116.

Justifications :

Les orientations écrites de l'OAP 120 du Louvarou prévoient de laisser dans le périmètre de cette opération une large place aux espaces verts. Sont notamment prévus des pieds d'immeubles végétalisés, des bandes végétalisées en périmètre de l'opération afin de ménager des espaces d'intimité, et, de manière générale un environnement jardiné. Un espace vert partagé est également prévu en cœur d'opération qui doit s'appuyer en priorité sur les arbres de haute-tige existants sur le site. Cette disposition trouve sa traduction règlementaire dans l'inscription d'une nouvelle protection patrimoniale de niveau 1 de type « T_Bois et bosquets », inscrit sur les parcelles AI112, AI115 et AI116.

Le tableau suivant synthétise les données de la nouvelle protection inscrite au titre du patrimoine végétal dans le périmètre de l'OAP120 du Louvarou :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Bosquet	AI112, AI115 et AI116	Patrimoine végétal	T_Boisements et bosquets	1	{V}	K9

Ce point de modification, visant à protéger les éléments végétaux existant dans le périmètre de l'OAP120 du Louvarou, devrait avoir un impact favorable sur l'environnement.

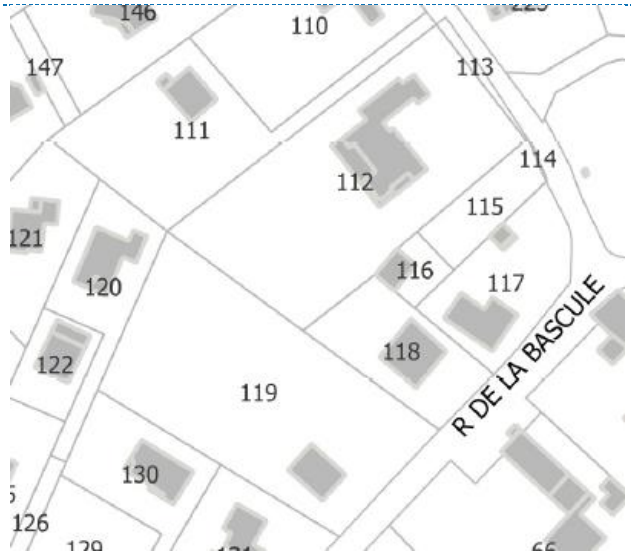
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

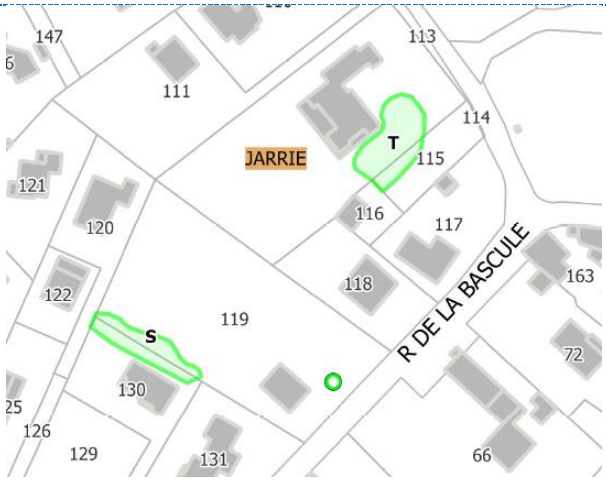
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) – Ajout de la protection patrimoniale végétale ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9):

Avant



Après



Inscription d'une nouvelle protection patrimoniale sur AI112, AI115 et AI116

N.B. l'inscription des autres protections patrimoniales également visibles sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet du point de modification communal n°JAR-3.

15_3_Évolutions liées aux risques

➔ Modification du plan B1 des risques naturels : corrections des zonages réglementaires issus des croisements entre d'aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Jarrie est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à des corrections du zonage règlementaire risque issu du croisement entre les cartes d'aléas et le plan des zones urbanisées.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-42 dans le volet n°2 de la notice explicative.

➔ **Mise à jour des cartes d'aléas et du plan des risques naturels B1 suite à de nouveaux éléments du RTM des communes de Vaulnaveys-le-Haut, Saint-Paul-de-Varces, Venon, La Gua, Champ-sur-Drac, Miribel-Lanchâtre, Bresson et Jarrie (GAM-44)**

La commune de Jarrie est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser la carte d'aléas annexée au PLUi ainsi que le plan B1 des risques naturels au regard d'une nouvelle connaissance communiquée par le service Restauration des Terrains de Montagne (RTM).

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-44 dans le volet n°2 de la notice explicative.

15_4_Évolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ **Modification du périmètre de la Centralité urbaine commerciale (CUC) de Haute-Jarrie afin d'y intégrer les deux Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles créées (OAP119 de la Bascule et OAP120 du Louvarou) (JAR-7)**

Présentation de la modification :

Les deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles créées par la présente procédure (OAP119 de la Bascule et OAP120 du Louvarou) sur le secteur de Haute-Jarrie, prévoient dans leurs programmations respectives une activité de restauration (OAP119 de la Bascule) et l'accueil d'une pluralité de fonctions de services et activités de proximités (OAP120 du Louvarou). Le présent point de modification a pour objet la modification du périmètre de la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de Haute-Jarrie pour l'adapter aux nouvelles dispositions de projet urbain de ce secteur de la commune.

Justifications :

La centralité de Haute-Jarrie présente une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) à l'intérieur de laquelle l'installation de commerces de proximité est autorisée afin de créer l'effet de polarité nécessaire au maintien de commerces. Le périmètre de cette CUC existante n'inclut pas les périmètres de deux OAP sectorielles nouvellement créées. Pourtant, les programmes de ces deux OAP prévoient l'implantation de constructions accueillant une mixité de fonctions.

Il convient donc de modifier le périmètre de la CUC de Haute-Jarrie afin de procéder à son extension pour y inclure les deux secteurs d'OAP. En contrepartie de cette extension vers l'ouest, il est nécessaire de diminuer le périmètre de la CUC au sud-est, afin de conserver l'effet de polarisation commerciale. Le périmètre de la CUC est donc revu pour en exclure la parcelle AM11 au sud-est. En effet, cette parcelle, non bâtie à ce jour, n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales. Par ailleurs, elle est classée en zone AU et est le support d'une activité agricole.

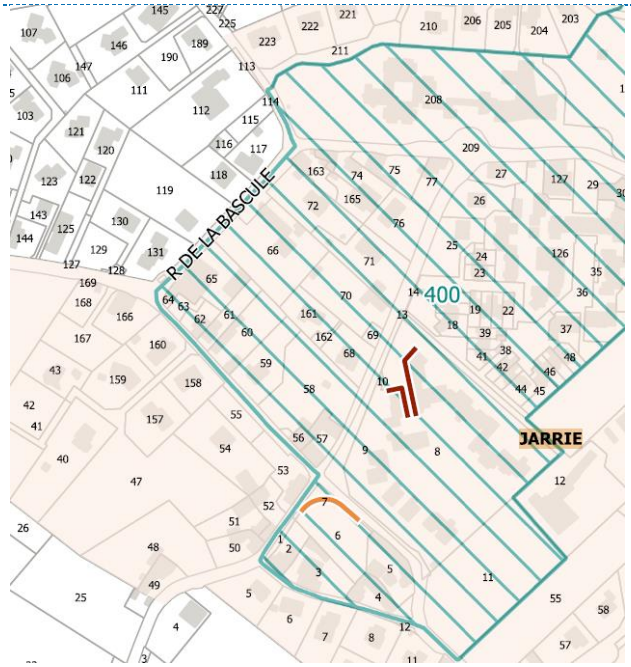
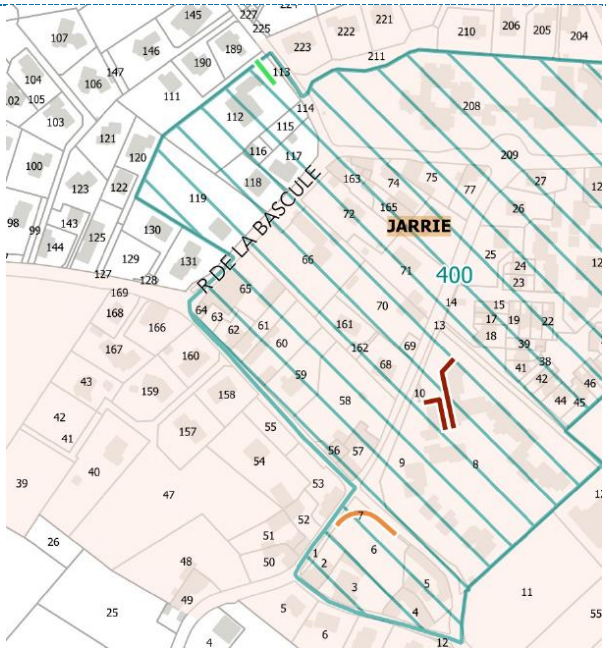
Cette modification du PLUi, en ce qu'elle ne modifie pas les droits à bâtir, mais uniquement la destination des constructions, ne devrait pas avoir d'impact défavorable notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I20 et J20) – Modification du périmètre de la CUC de Haute-Jarrie ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale.

Extraits du **plan C1_Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I20 et J20) :

Avant	Après
	
	Modification du périmètre de la CUC de Haute-Jarrie

N.B. l'inscription du linéaire de mixité fonctionnelle L3 sur AI112 également visible sur l'extrait de plan ci-dessus fait l'objet de la modification communale n°JAR-5.

15_5_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription au plan F2 de quatre protections patrimoniales de type « N_Murs et clôtures » de niveau 1 sur les murs du Prieuré (N_4974, N_4975, N_4976 et N_4977) (JAR-8)

Présentation de la modification :

La commune de Jarrie a entamé un travail d'inventaire du petit patrimoine présent sur le territoire communal, et notamment les murs portant un intérêt historique et paysager. Le présent point de modification a pour objet l'inscription au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » de quatre nouvelles protections patrimoniales de niveau 1 de type « N_Murs et clôtures » sur des murs bordant les voies publiques dans le quartier du Prieuré. Ces nouvelles protections portent les identifiants : N_4974, N_4975, N_4976 et N_4977.

Justifications :

La commune de Jarrie souhaite étoffer l'inventaire de son patrimoine bâti protégé au titre du PLUi. Elle a réalisé un travail de repérage afin d'intégrer de nouvelles mesures de protection sur son patrimoine vernaculaire.

Le quartier du Prieuré est caractérisé par d'importants linéaires de murs de clôture et de soutènements en pierre, souvent situés en bordure de voie, le long du chemin du Prieuré notamment. Certains de ces murs ont déjà été en partie démolis ou font l'objet de transformations qui portent atteinte à leur aspect ou à leur matérialité. La commune souhaite inscrire ces murs au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » afin de les protéger des dégradations ou démolitions partielles et de préserver leur fonction d'élément structurant du paysage.

La présente modification consiste à créer quatre protections de patrimoine de bâti de type « N_Murs et clôtures » de niveau 1 sur des linéaires de murs dans le quartier du Prieuré. Ces sont les objets identifiés : N_4974, N_4975, N_4976 et N_4977.

Ces objets sont classés sur des critères d'histoire (H) et d'appartenance à un ensemble remarquable (E).

Le tableau suivant synthétise les données des nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine bâti sur les murs du chemin du Prieuré :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
N_4974	Murs Chemin du Prieuré	AZ88	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{H, E}	K9
N_4975	Murs Chemin du Prieuré	AZ, 82, AZ86, AZ87	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{H, E}	K9
N_4976	Murs Chemin du Prieuré	BA104	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{H, E}	K9
N_4977	Murs Chemin du Prieuré	BA118, BA160, BA162, BA119 et BA164	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{H, E}	K9

Ce point de modification, portant sur du patrimoine vernaculaire existant, n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

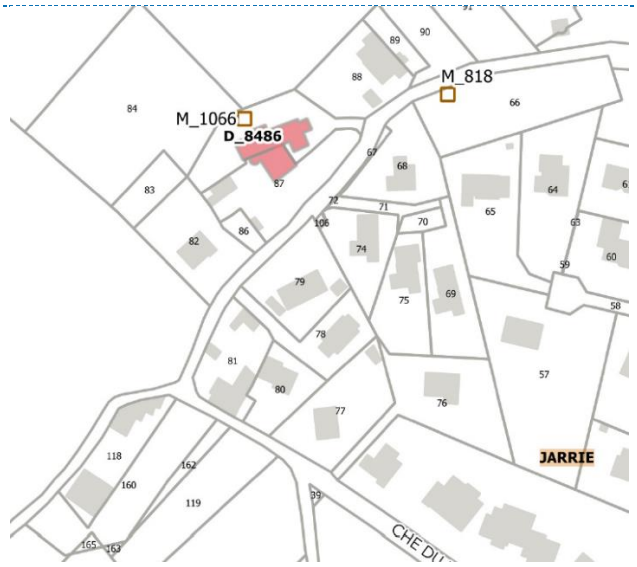
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

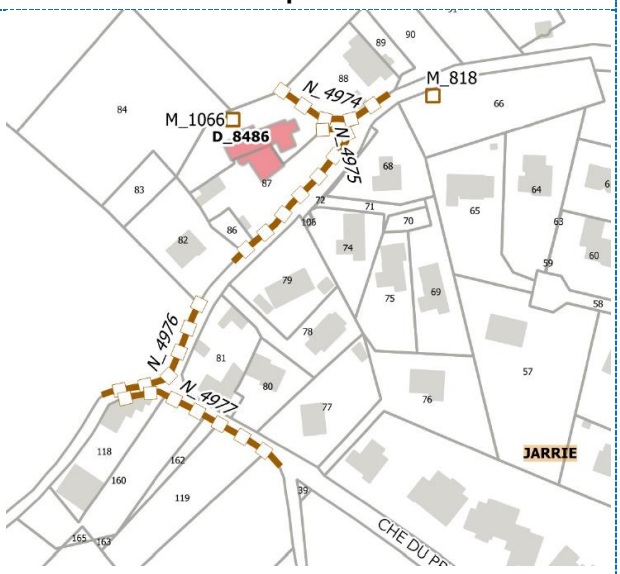
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout des mentions des quatre nouvelles protections N_4974, N_4975, N_4976 et N_4977 ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) – Ajout des représentations graphiques des nouvelles protections ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) :

Avant



Après



Ajout de quatre protections N_4974, N_4975, N_4976 et N_4977

Extrait de la **liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) :

Avant

Mentions inexistantes

Après

Etiquette	Nom de l'élément	Critère d'analyse
N_4974	Murs Chemin du Prieuré	{H, E}
N_4975	Murs Chemin du Prieuré	{H, E}
N_4976	Murs Chemin du Prieuré	{H, E}
N_4977	Murs Chemin du Prieuré	{H, E}

➔ Inscription et modification au plan F2 de deux protections patrimoniales de type « N_Murs et clôtures » de niveau 1 sur les murs du Clos Jouvin (N_4586 à modifier et N_4978 à créer) (JAR-9)

Présentation de la modification :

La commune de Jarrie a entamé un travail d'inventaire du petit patrimoine présent sur le territoire communal, et notamment les murs portant un intérêt historique et paysager. Le présent point de modification a pour objet l'inscription au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » d'une nouvelle protection patrimoniale de niveau 1 de type « N_Murs et clôtures » sur des murs bordant Le Clos Jouvin. Cette nouvelle protection porte l'identifiant : N_4978. La protection existante N_4586 sur le mur d'enceinte est également modifié pour être prolongée.

Justifications :

La commune de Jarrie souhaite étoffer l'inventaire de son patrimoine bâti protégé au titre du PLUi. Elle a réalisé un travail de repérage afin d'intégrer de nouvelles mesures de protection sur son patrimoine vernaculaire.

Le secteur du Clos Jouvin est un parc public marqué par un caractère historique et paysager notable. Plusieurs éléments constitutifs du parc font d'ores et déjà l'objet de protections patrimoniales au titre du PLUi : la maison Jouvin, son parc, des fontaines et une partie du mur d'enceinte. Pour aller un peu plus loin, et adapter les protections patrimoniales à la réalité du terrain, il convient de procéder aux modifications suivantes :

- Modifier l'objet N_4586 existant disposé sur le mur d'enceinte en le prolongeant à l'ouest du Clos Jouvin le long de la montée de la Creuse,
- Inscrire un nouvel objet identifié N_4978 sur une section de mur non protégée jusque-là. Ce nouvel objet bénéficie d'une protection de niveau 1.

Ces objets sont classés sur des critères d'histoire (H) et d'appartenance à un ensemble remarquable (E).

Le tableau suivant synthétise les données de la nouvelle protection inscrite au titre du patrimoine bâti sur les murs du Clos Jouvin :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
N_4978	Murs Clos Jouvin	AY53	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et clôtures	1	{H, E}	K10

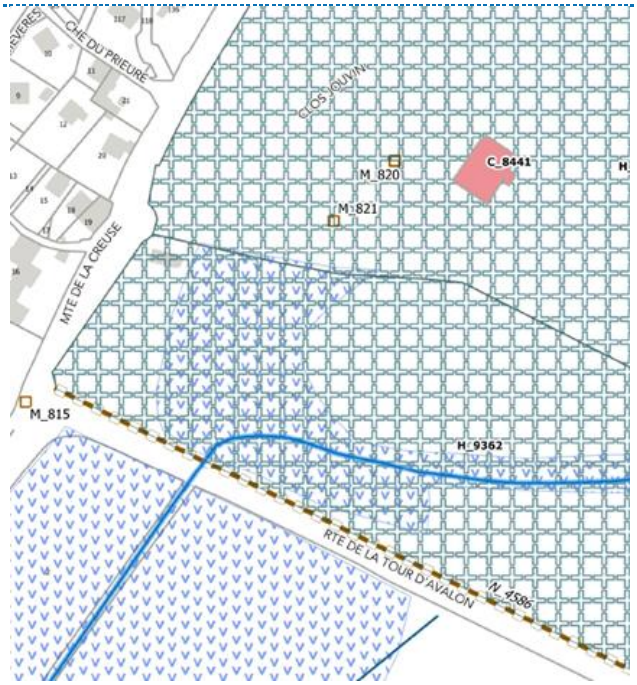
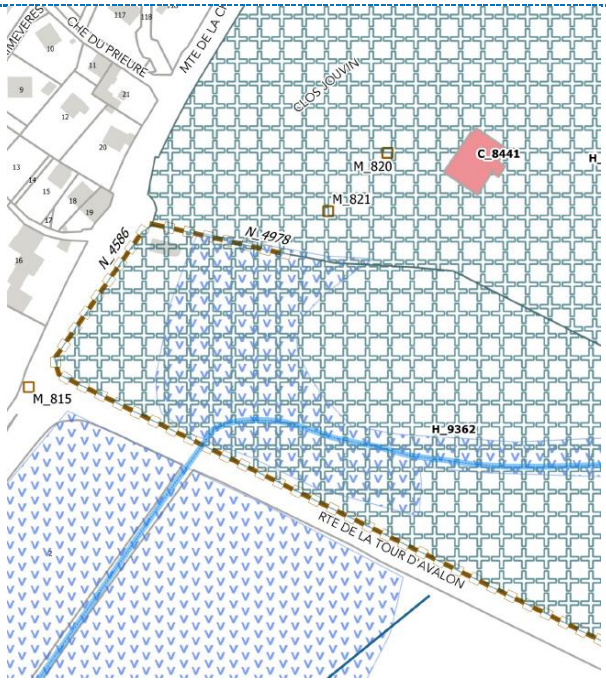
Ce point de modification, portant sur du patrimoine vernaculaire existant, n'a pas d'impact défavorable notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout de la mention de la nouvelle protection N_4978 ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K10) – Ajout de la représentation de N_4978 et modification de N_4586 ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant(s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K10) :

Avant	Après
	
	Modification de la protection N_4586 et inscription de la protection N_4978

Extrait de la **liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) :

Avant

N_4586	Mur d'enceinte et portail du Clos Jouvin	{H, E}

Après

N_4586	Mur d'enceinte et portail du Clos Jouvin	{H, E}
N_4978	Mur du Clos Jouvin	{H, E}

➔ Inscriptions au plan F2 de six protections patrimoniales sur la ripisylve du ruisseau Maléga : quatre de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau EBC et deux de type « Q_Arbre isolé » de niveau 1 (JAR-10)

Présentation de la modification :

Le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » permet de protéger des éléments végétaux remarquables de par leur aspect ou leur rôle en matière de biodiversité et de fonctionnement des écosystèmes. La commune de Jarrie souhaite mobiliser cette capacité afin de protéger au titre du plan F2 du PLUi les ripisylves d'un ruisseau aujourd'hui situé en zone urbaine mixte. L'objet de la présente modification est donc l'inscription de protections patrimoniales sur les ripisylves du ruisseau de Maléga dans les limites des zones urbaines mixtes au quartier des Chabert.

Ces protections patrimoniales à créer, sont les suivantes :

- Quatre protections de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau « Espace Boisé Classé » ;
- Deux protections de type « Q_Arbre isolé » de niveau 1.

Justifications :

Le quartier des Chabert, classé en zones urbaines mixtes et en zones AU, est traversé du nord au sud par deux ruisseaux. La forêt alluviale de ces cours d'eau est encore présente, mais souvent menacée de défrichement par l'urbanisation. La commune de Jarrie souhaite mobiliser la capacité du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » à protéger des éléments végétaux, pour préserver ces ripisylves dont l'intérêt écologique et paysager est indéniable.

Le long du ruisseau du Maléga, plusieurs protections nouvelles sont inscrites, portant sur des tronçons de cours d'eau et ponctuellement sur des individus constitutifs de la ripisylve. Au total, six nouvelles protections sont inscrites, de la manière suivante :

- Quatre protections de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau « Espace Boisé Classé » ; ces protections visent à préserver la ripisylve sur quatre tronçons de ruisseau (au nord et au sud de son croisement avec le chemin de Maléga, et au nord et au sud de son croisement avec la rue Pierre du Perron). Il convient de noter que ces EBC peuvent être inscrits sur des secteurs où la ripisylve est à restaurer ou développer par régénération naturelle.
- Deux protection de type « Q_Arbre isolé » de niveau 1 ; ces protections visent à préserver deux chênes remarquables au sein de la ripisylve du Maléga.

Le tableau suivant synthétise les données des nouvelles protections inscrites au titre du patrimoine végétal sur le ruisseau du Maléga :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Ripisylve du Maléga – Nord chemin du Mélaga	AO72, AV283, AV42	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	EBC	{V}	K9
NC	Ripisylve du Maléga – Sud chemin du Maléga	AV176, V177, AV178, AV214, AV180, AV215, AV231	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	EBC	{V}	K9
NC	Ripisylve du Maléga – Nord rue Pierre du Péron	AV174, AV195, AV37	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	EBC	{V}	K9
NC	Ripisylve du Maléga – Sud rue Pierre du Péron	AV293, AV289, AV301, AV300, AV318, AV290, AV306, AV105, AV309, AV95, AV311, AV94, AV313, AV331, AV334, AV86, AV80	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	EBC	{V}	K9
NC	Chêne isolé remarquable	AV179	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	K9
NC	Chêne isolé remarquable	AV180	7_Patrimoine végétal	Q_Arbres isolés	1	{V}	K9

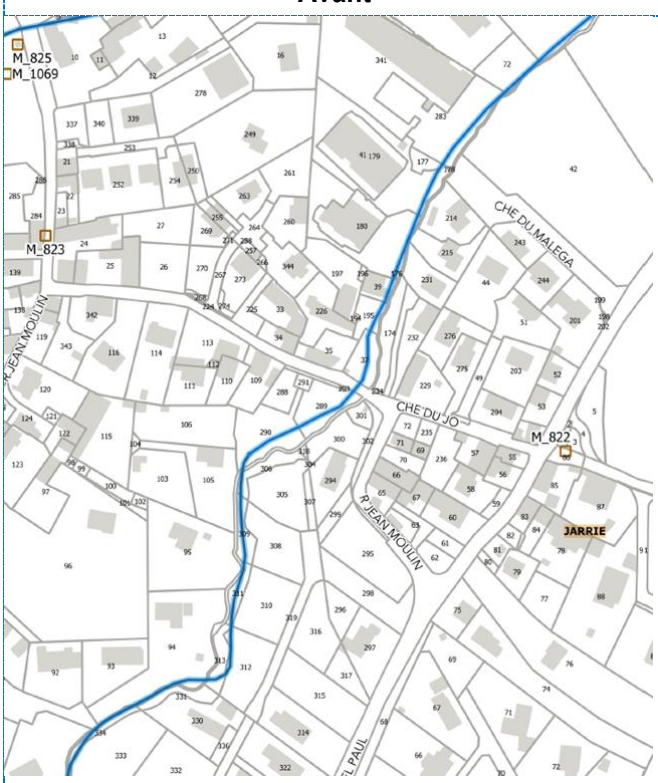
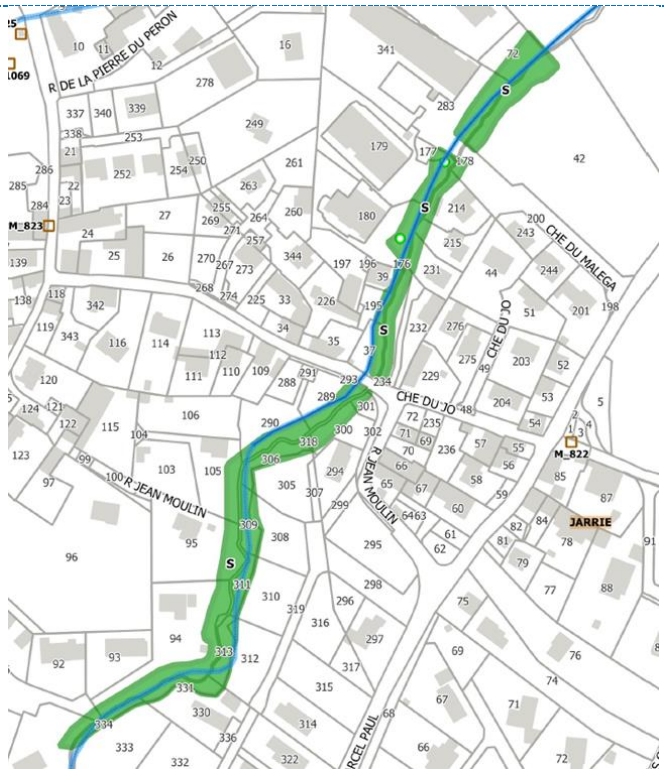
Ce point de modification a un impact positif sur l'environnement en ce qu'il prévoit la protection et la restauration de ripisylves au sein de zones urbaines.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) – Ajout des représentations graphiques des nouvelles protections ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) :

Avant	Après
	
	Ajout de quatre nouvelles protections patrimoniales de type « S_Haies agricoles et ripisylves » et de deux protections de type « Q_Arbre isolé ».

➔ Inscription au plan F2 d'une protection patrimoniale de niveau EBC de type « S_Haies agricoles et ripisyles » sur la ripisylve du ruisseau Saint Didier (JAR-11)

Présentation de la modification :

Le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » permet de protéger des éléments végétaux remarquables de par leur aspect ou leur rôle en matière de biodiversité et de fonctionnement des écosystèmes. La commune de Jarrie souhaite mobiliser cette capacité afin de protéger au titre du plan F2 du PLUi les ripisylves d'un ruisseau aujourd'hui situé en zone urbaine mixte. L'objet de la présente modification est donc l'inscription d'une protection patrimoniale de niveau « Espace Boisé Classé » sur les ripisylves du ruisseau Saint Didier.

Justifications :

Le quartier des Chabert, classé en zones urbaines mixtes et en zones AU, est traversé du nord au sud par deux ruisseaux. La forêt alluviale de ces cours d'eau est encore présente, mais souvent menacée de défrichement par l'urbanisation. La commune de Jarrie souhaite mobiliser la capacité du plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » à protéger des éléments végétaux, pour préserver ces ripisylves dont l'intérêt écologique et paysager est indéniable.

Le long du ruisseau Saint Didier, une nouvelle mesure de protection est portée sur le plan F2, de type « S_Haies agricoles et ripisylves » de niveau « Espace Boisé Classé ». Il convient de noter que cet EBC est en partie inscrit sur un secteur où la ripisylve est à restaurer par régénération naturelle.

Le tableau suivant synthétise les données de la nouvelle protection inscrite au titre du patrimoine végétal sur le ruisseau Saint Didier :

N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
NC	Ripisylve du Saint Didier	AV153, AV149, AV159, AV145, AV144, AV160, AV184, AV161, AV134	7_Patrimoine végétal	S_Haies agricoles et ripisylves	EBC	{V}	K9

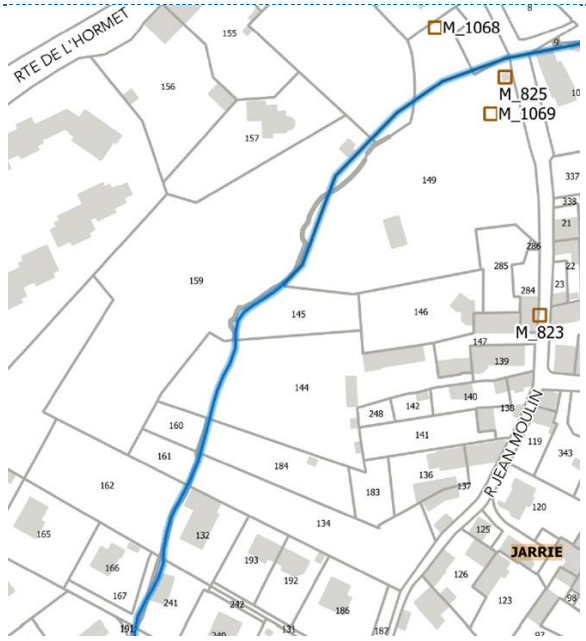
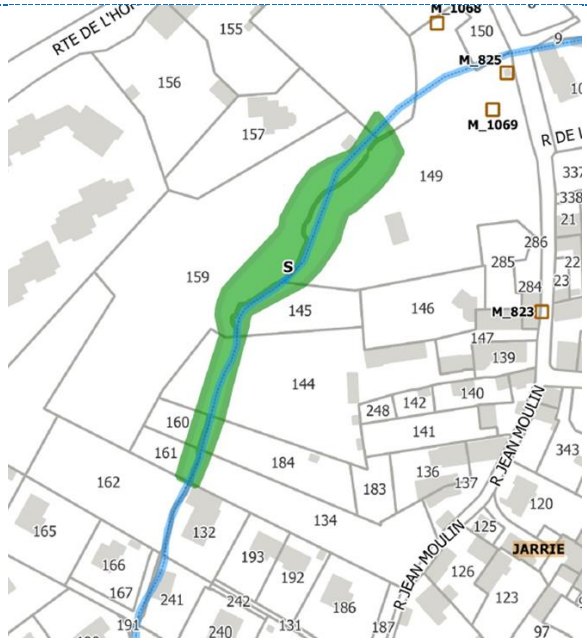
Ce point de modification a un impact positif sur l'environnement en ce qu'il prévoit la protection et la restauration de ripisylves au sein de zones urbaines.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) – Ajout de la représentation graphique de la nouvelle protection surfacique ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine – Valoriser le capital naturel et paysager de la commune de Jarrie ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche K9) :

Avant	Après
	
	Ajout de la protection « S_Haies agricoles et ripisylves » sur le ruisseau Saint Didier

15_6_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ **Inscription au plan « J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation » d'une servitude de localisation au bénéfice de la commune sur les parcelles AL62, AL63 et AL64 pour réalisation d'équipement public (SL_4_JAR)** (JAR-12)

Présentation de la modification :

La commune de Jarrie porte un projet de redynamisation de la centralité de Haute-Jarrie, qui se traduit par la mise en œuvre de plusieurs outils de programmation urbaine et opérationnels. Dans la modification n°2 du PLUi un emplacement réservé est créé pour réaliser un équipement communal dédié à l'enfance-jeunesse (ER_20_JAR).

L'objet de la présente modification est l'inscription d'une servitude de localisation (SL_4_JAR) dans le prolongement de l'ER_20_JAR.

Justifications :

Lors de la modification n°2 du PLUi, la commune de Jarrie a souhaité inscrire un emplacement réservé (ER_20_JAR) à son bénéfice sur la parcelle AL65 afin de procéder à l'acquisition foncière en vue de l'extension de l'espace Royer. La municipalité souhaite poursuivre son projet de confortement et renforcement des équipements publics sur la centralité de Haute-Jarrie en profitant de la présente procédure de modification du PLUi pour inscrire une servitude de localisation (SL_4_JAR) dans le prolongement de l'ER_20_JAR, sur les parcelles AL62, AL63 et AL64.

L'objectif de cette servitude de localisation est de l'aménagement des voies publiques dites route du Mollard et de la Bascule. Ce projet est constitutif de la réflexion urbaine à plus grande échelle mise en œuvre dans cette modification n°3 du PLUi (créations d'OAP, modification du CUC) sur Haute-Jarrie et dont l'objectif est le confortement et la redynamisation de la centralité ainsi que la diversification de l'offre d'activités et de services locaux, dans ce secteur très résidentiel de la commune. De plus, l'étude Cœur de Ville, Cœur de Métropole destinée à requalifier les espaces publics de centralité du hameau de Haute-Jarrie, a fait apparaitre les difficultés de giration à hauteur du carrefour route du Mollard et route de la Bascule, difficultés qui pourraient être réduites grâce à un aménagement de l'espace public en partie en emprise sur la parcelle AL64.

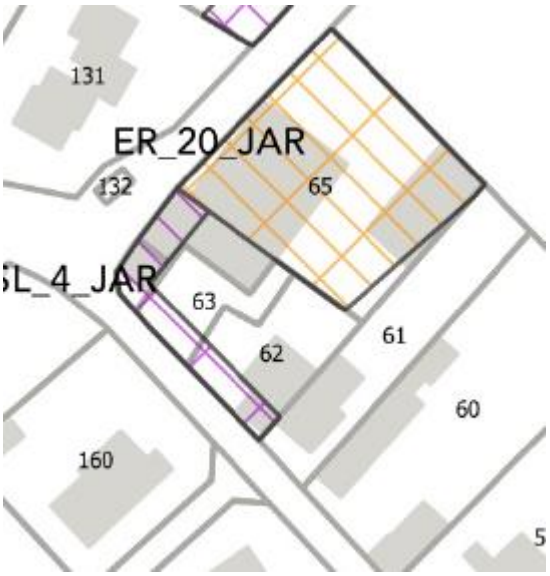
Ce point de modification a un impact faible sur l'environnement, dans la mesure où les droits à bâtir restent inchangés et où le terrain est déjà artificialisé.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) – Ajout de la mention de la nouvelle servitude de localisation ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche R39) – Ajout de la représentation graphique de la servitude de localisation ;
- **Livret Communal de Jarrie** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace – Fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau de Haute-Jarrie ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche R39) :

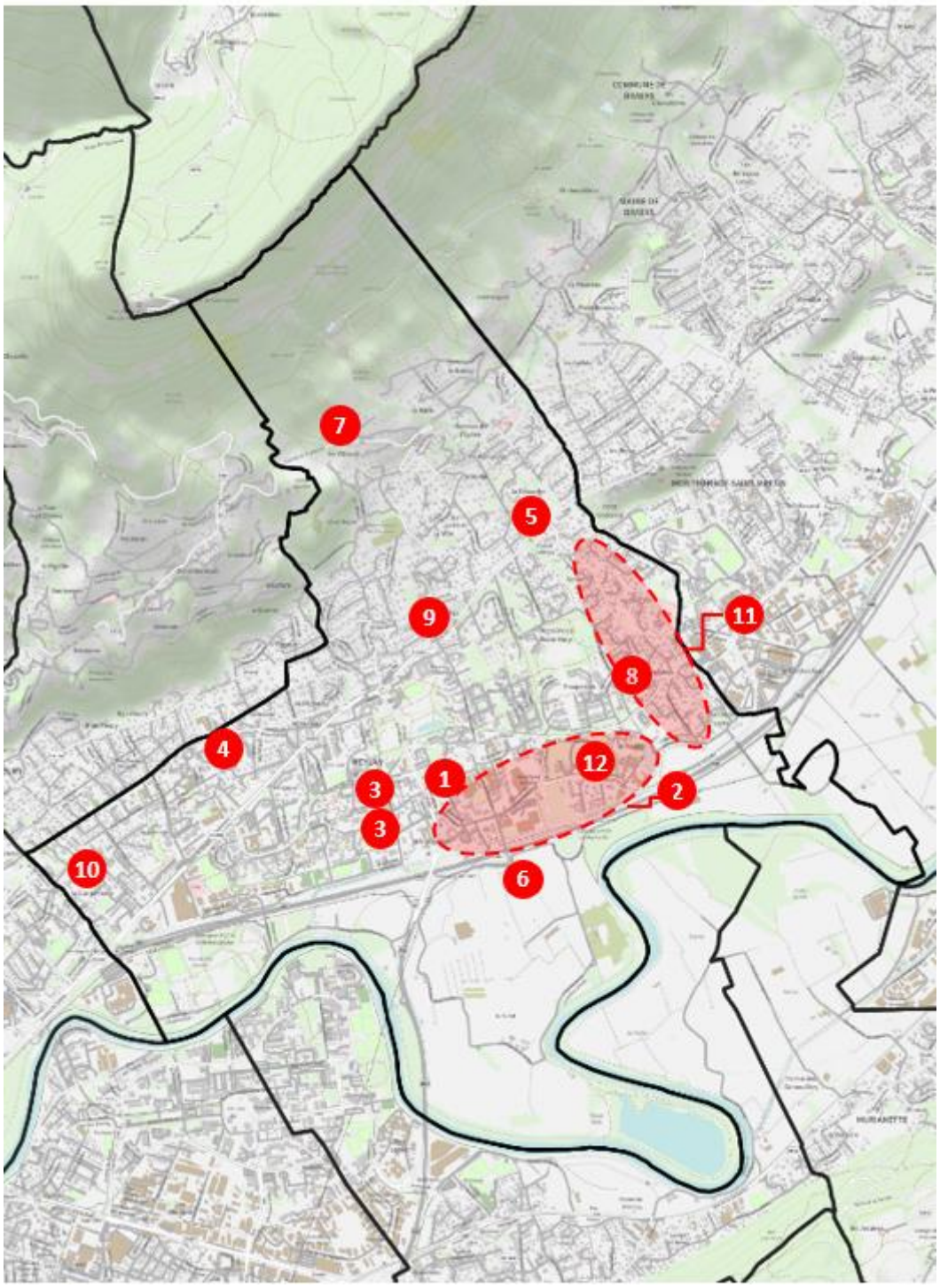
Avant	Après
	 Inscription de la SL_4_JAR

Extrait de la **liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit) :

Avant		
Mention inexistante		
Après		
SL_4_JAR	Servitude de Localisation : Création d'un aménagement d'élargissement de voirie, 250m², Grenoble Al, Rue du Mollard et Rue de la Bascule	251

16_Meylan

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Meylan



16_1_Évolutions liées au secteur d'Inovallée

➔ Modification du zonage urbain mixte UC1a en zone économique UE4 d'un secteur situé au nord d'Inovallée le long de l'avenue du Granier et de la parcelle cadastrée AZ285 située chemin des Prêles (MEY-1)

Présentation de la modification :

Le zonage urbain mixte UC1a du secteur situé entre l'avenue du Taillefer et le chemin de Malacher et au sud de l'avenue du Granier est modifié au profit d'un zonage UE4 à vocation économique tertiaire et technologique.
La parcelle cadastrée AZ 285 située chemin des Preles, classée en zone urbaine mixte UC1a, à proximité de ce secteur en limite nord d'Inovallée est reclassée elle aussi en zone UE4 à vocation économique tertiaire et technologique.

Les modifications graphiques suivantes sont opérées en conséquence de ce reclassement au plan de zonage :

- l'Espace de Développement Commercial (EDC) sur le plan C1 de mixité fonctionnelle et commerciale est supprimé ;
- le secteur de mixité sociale (SMS) sur le plan C2 de mixité sociale est supprimé ;
- les règles de pleine terre et surfaces végétalisées au plan D1 des formes urbaines sont modifiées ;
- le fuseau d'intensification urbaine sur le plan E des périmètres d'intensification urbaine est supprimé ;
- le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement PAPA10 sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet est supprimé.

Justifications :

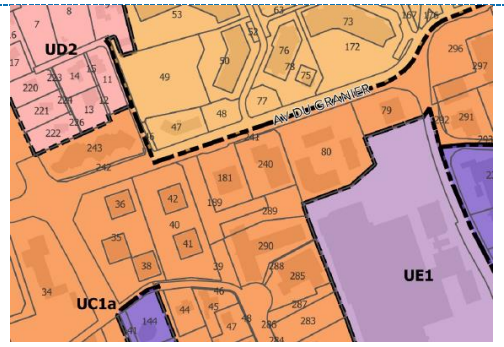
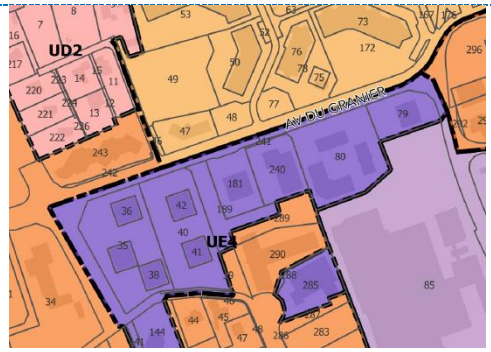
Ce secteur se compose actuellement d'activités économiques et il n'est pas souhaité les voir muter vers de l'habitat. Le reclassement en zone économique à vocation économique tertiaire et technologique permet en cas de mutation ou de renouvellement de dédier les futures constructions de ces fonciers à de l'activité économique, compatible avec le tissu existant. Compte-tenu de leur imbrication dans le zonage urbain mixte, la zone tertiaire et technologique UE4 est privilégiée à des vocations productives.
L'habitat étant désormais interdit sur ce secteur, les règles sur les plans C2 et E sont supprimées. La suppression de l'EDC sur le plan C1 permet d'affirmer la vocation économique dédiée au secteur reclassé.
Les règles de pleine terre et surfaces végétalisées sont homogénéisées avec les règles sur l'ensemble des zones UE4 d'Inovallée, soit : au moins 25% de pleine terre et 30% de surfaces végétalisées.
Il n'y a pas d'études menées ni d'études envisagées sur ce secteur qui justifierait le maintien du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA). Il avait été instauré dans le but de fournir un effort important de construction et de diversification de l'offre de logement pour répondre aux objectifs de mixité sociale, et devait faire l'objet d'un projet concerté conciliant enjeux de densité, de qualité urbaine, paysagère, environnementale et résidentielle en articulation avec des enjeux de mobilité. Ce projet n'est plus d'actualité avec le reclassement en zone économique.

Conséquences sur le PLUi :

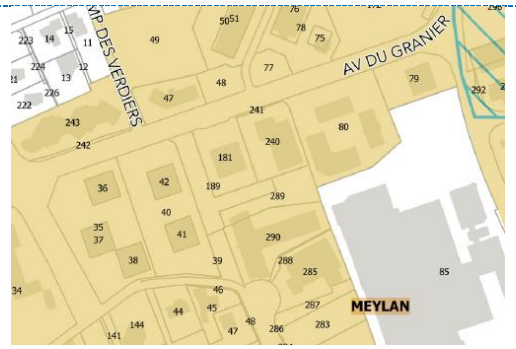
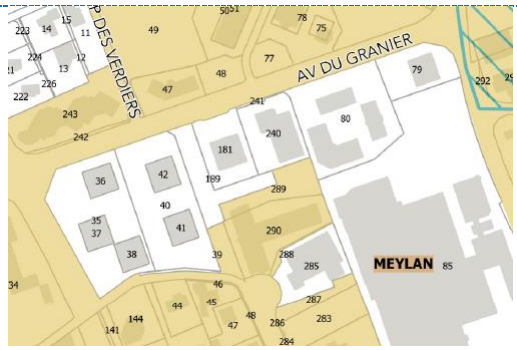
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches J11, K11)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planches J11, K11)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches J11, K11)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche K11)
- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planches J11, K11)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale »
    - Encart de justification complémentaire relative au périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA)
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines
    - Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planches J11, K11) :

Avant	Après
	

ESPACE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m² 8000

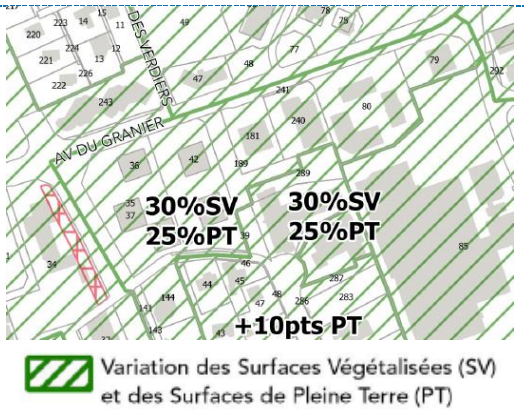
Extraits du **plan C2 de la mixité sociale** (Planches J11, K11) :

Avant	Après
	

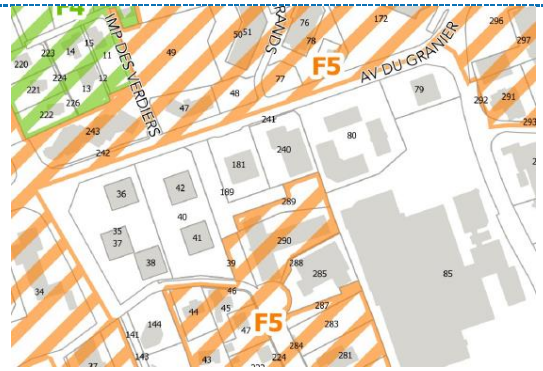
Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux LS3.35.40

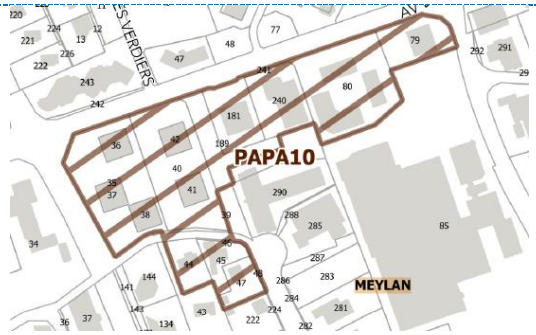
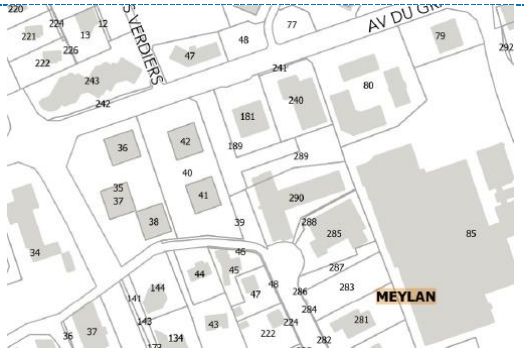
Extraits du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planches J11 K11) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche K11) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan G1 des OAP et secteurs de projet** (Planches J11, K11) :

Avant	Après
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (exemple : PAPA1) 	

➔ Modification de zonage UE4 vers UE1î et de zonage UE1 vers UE1î dans le secteur d'Inovallée, avec modifications de règles graphiques permettant de règlementer les règles de pleine terre minimale et les hauteurs maximales (MEY-2)

Présentation de la modification :

La plupart des zones UE4 à vocation économique tertiaire et technologique de la zone d'activités d'Inovallée sont reclassées en zone UE1î à vocation économique dédiée aux activités productives et artisanales.

En complément du changement de zonage vers UE1î, ces mêmes zones font l'objet de modification des règles de hauteurs et des règles minimales de pleine terre avec inscription au plan des formes urbaines D1 (implantations, emprises) et D2 (hauteurs) :

- Une règle de pleine terre minimale de 25% de l'unité foncière (au lieu de 20% en UE1)
- Une règle de hauteur maximale de 20 mètres (au lieu de 15 mètres en UE1).

Les règles relatives à l'indice « î » en zone UE1 constituent une évolution de cette même procédure. Il s'agit des conditions pour autoriser les constructions nouvelles de bureaux dans la zone. Ces modifications relatives à la création de cet indice sont explicitées dans le volet n°2 de la notice explicative, il convient de se référer au point référencé GAM-30 pour le détail des évolutions règlementaires.

Justifications :

L'objectif du changement de zonage d'Inovallée majoritairement UE4 vers UE1î est de destiner pour le futur ces espaces aux activités productives et artisanales. Du point de vue urbain, les zones économiques classées UE1 se caractérisent par des constructions souvent hétéroclites adaptées aux besoins des entreprises : ce sont des locaux artisanaux ou de petites industries, où se mêlent parfois des bâtiments de bureaux de plusieurs étages.

Afin de gérer au mieux les proximités entre activités économiques et habitat, seules les parcelles très intégrées dans le zonage urbain mixte et dont les superficies ne semblent pas les plus adaptées aux activités productives restent classées en zone UE4.

Pour permettre au technopole d'Inovallée de se renouveler et en cohérence avec les principes de « Ville-Parc », le changement de zonage UE1î s'accompagne d'une règle de hauteur maximale augmentée à 20 mètres sur le plan des formes urbaines D2, au lieu d'une hauteur règlementée à 15 mètres maximum en zone UE1î.

La hauteur de 20 mètres constitue déjà la règle de hauteur maximale des zones UE4. L'ensemble d'Inovallée est ainsi règlementé à 20 mètres, qu'on soit dans les secteurs reclassés UE1î ou reclassés UE4.

Cette possibilité de monter plus haut est corrélée à une augmentation de la pleine terre minimale demandée en zone UE1î : au moins 25% de pleine terre de l'unité foncière sont désormais requis au lieu de 20% en UE1î.

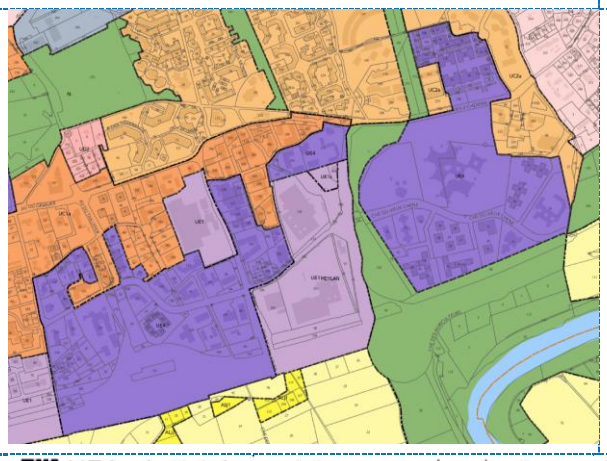
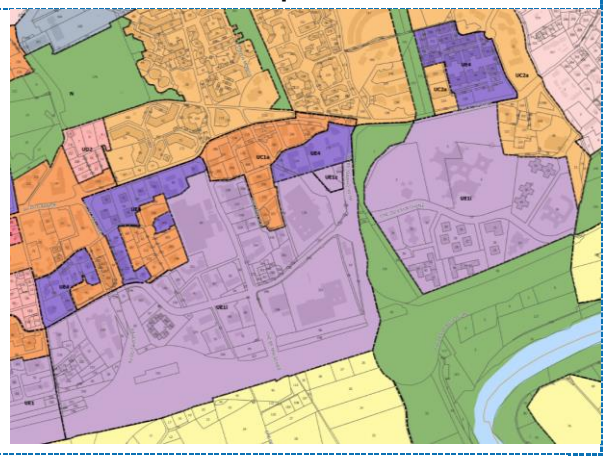
Les zones classées UE4 gardent la règle existante sur le plan des formes urbaines : au moins 25% de pleine terre et 30% de surfaces végétalisées.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches J11, K11)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planches J11, K11)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines ;
    - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole »; « Inovallée ».

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

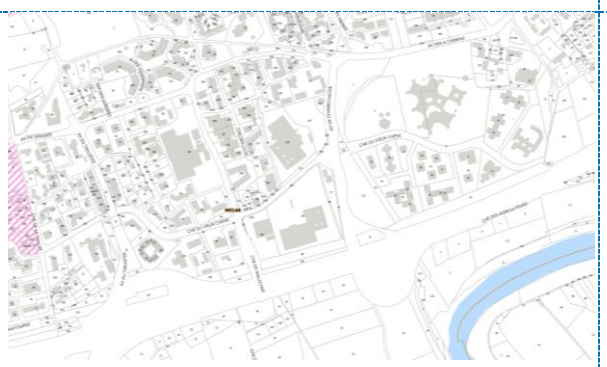
UE4 : Activités tertiaires et technologiques — UE1 : Activités productives et artisanales

Extraits du **plan D2 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planches J11, K11) :

Avant	Après
	

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

Extraits du **plan D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planches J11, K11) :

Avant	Après
	

20m

16_2_Evolutions du zonage

➔ Modification du zonage UC1a de deux secteurs pavillonnaires situés chemin de la Taillat en zones UD1 et UD2 (MEY-3)

Présentation de la modification :

Le zonage secteur pavillonnaire situé au nord de l'allée des Eyminées et à l'ouest du chemin de la Taillat, classé en zone UC1a est modifié en zone UD2.
Le secteur pavillonnaire situé à l'angle du chemin de la Taillat et de l'avenue du Granier, classé en zone UC1a est modifié en zone UD1.

En conséquence de ces changements de zonage, les plans des formes urbaines D1 et D2 sont modifiés, ainsi que le plan E d'intensification urbaine :

- L'augmentation de 10 points de la règle de pleine terre est supprimée car elle ne concerne que les zones d'habitat collectif de type « UC » ;
- La règle graphique de hauteur de 26 mètres maximales est supprimée ;
- Le fuseau d'intensification F5 est modifié en fuseau F4 sur le même périmètre que le secteur reclassé UD2.

Justifications :

La plaine urbaine de Meylan est plutôt dense, elle s'est développée essentiellement sous forme d'habitat collectif. La ville de Meylan souhaite par ces modifications de zonage conforter certains tissus d'habitat individuel situés dans la plaine urbaine tout en permettant leur densification qualitative. Les secteurs à proximité des grands axes et les plus proches du cœur métropolitain accueilleront ainsi une diversité de formes urbaines. Le secteur concerné est situé le long du chemin de la Taillat, dont le dimensionnement actuel n'est pas adapté à la mutation de ces habitations vers du collectif qui pourrait atteindre R+7. D'un point de vue urbain, il est intéressant de préserver cette respiration urbaine de ce secteur en retrait de l'avenue du Granier.

La production de logements sur la commune de Meylan ces dernières années permet de préserver ces secteurs pavillonnaires et ne plus compter sur leur mutation pour assurer le rattrapage SRU de la commune.

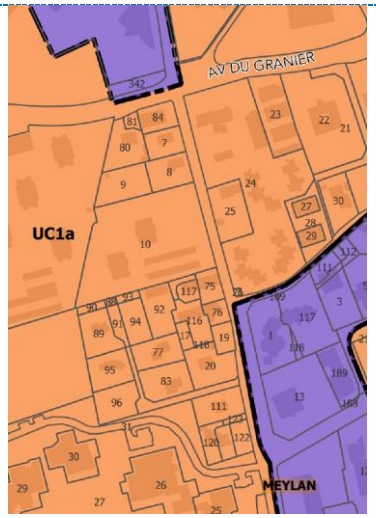
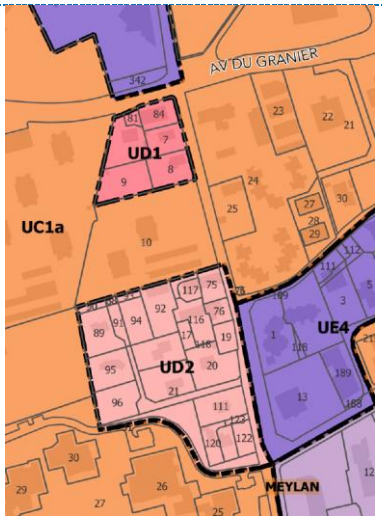
Les efforts de rattrapages SRU déployés par la commune l'ont fait passer d'un taux de 14,6% en 2017 à 17,9% en 2023 (soit une hausse de 3,3 points), lui permettant de ne pas mobiliser ces secteurs pavillonnaires en faveur d'une densification plus importante.

Conséquences sur le PLUi :

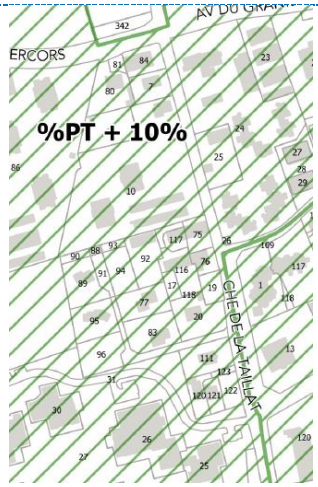
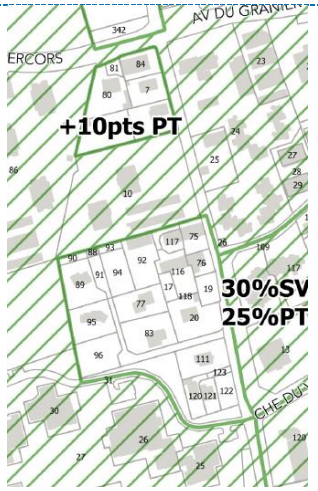
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planches F3 et G3)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche J11)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planches J10, J11) :
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J11)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole et favoriser l'intensification du développement dans le cœur métropolitain » ; « Hiérarchiser le développement urbain en priorisant le cœur de ville et en tenant compte de l'identité des quartiers meylanais »
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines ;
    - Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine.

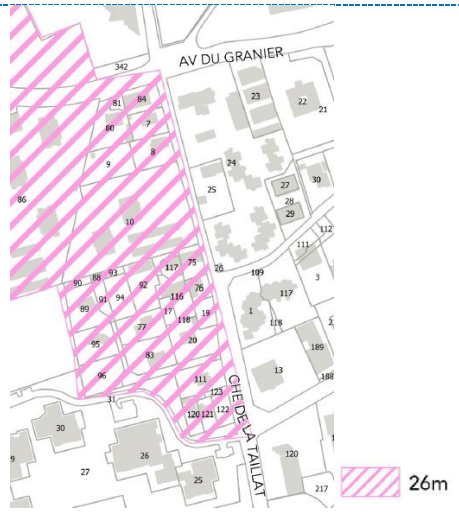
Extraits du **plan A de zonage** (planches F3 et G3) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche J11) :

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

Extraits du **plan D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planches J10 J11) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J11) :

Avant	Après
	

➔ **Modification du zonage UC1a en zone UD1 et du zonage UD1 en UD2 de deux secteurs pavillonnaires situés de part et d'autre du chemin de la Revirée (MEY-4)**

Présentation de la modification :

Le secteur à dominante pavillonnaire classé en zone UC1a à l'angle Ouest de l'avenue du Grésivaudan et du chemin de la Revirée est reclassé en zone UD1, et le secteur classé UD1 à l'Est du chemin de la Revirée jusqu'au chemin des Acacias est reclassé en zone UD2.

En conséquence de ces changements de zonage, le plan des formes urbaines D1 est modifié, ainsi que le plan E d'intensification urbaine :

- L'augmentation de 10 points de la règle de pleine terre est supprimée car elle ne concerne que les zones d'habitat collectif de type « UC » ;
- Le fuseau d'intensification F5 est modifié en fuseau F4 sur le périmètre reclassé UD2 et concerné par le fuseau.

Justifications :

La plaine urbaine de Meylan est plutôt dense, elle s'est développée essentiellement sous forme d'habitat collectif. La ville de Meylan souhaite par ces modifications de zonage conforter certains tissus d'habitat individuel situés dans la plaine urbaine tout en permettant leur densification qualitative. Le secteur concerné est situé le long du chemin de la Revirée, dont la configuration actuelle avec un seul trottoir n'est pas adapté à la mutation de ces habitations vers du collectif qui pourrait atteindre R+5.

La production de logements sur la commune de Meylan ces dernières années permet de préserver ces secteurs pavillonnaires et ne plus compter sur leur mutation pour assurer le rattrapage SRU de la commune.

Les efforts de rattrapages SRU déployés par la commune l'ont fait passer d'un taux de 14,6% en 2017 à 17,9% en 2023 (soit une hausse de 3,3 points), lui permettant de ne pas mobiliser ces secteurs pavillonnaires en faveur d'une densification plus importante.

D'un point de vue urbain, le zonage UD1 permet, dans une logique de diversification de l'offre et de densification (petits collectifs, logement intermédiaire dense), la mutation des pavillons tout en préservant une plus faible densité que ce que permet la zone UC1a.

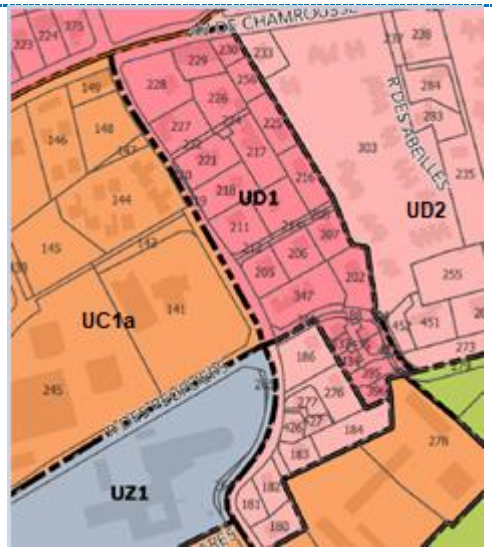
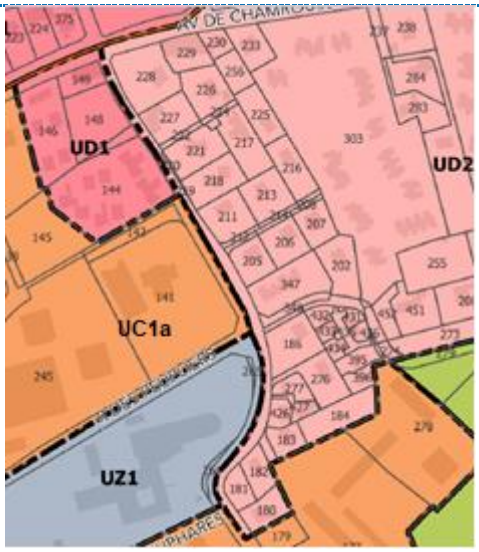
La mutation du quartier pavillonnaire situé à l'Est du chemin de la Revirée vers du petit collectif n'est pas souhaitée, son reclassement en zone UD2 permet une cohérence avec le secteur au sud de la rue des Peupliers, et permet le maintien d'espaces de respiration au sein des quartiers.

Conséquences sur le PLUi :

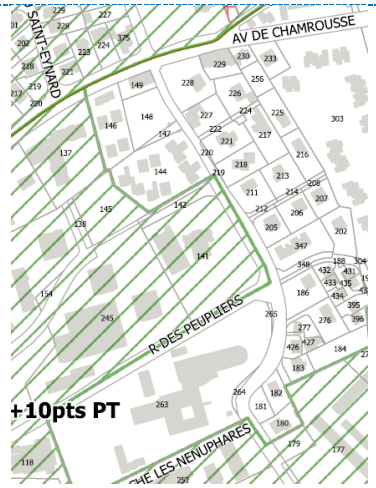
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planches F3 et G3)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche J11)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J11)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole et favoriser l'intensification du développement dans le cœur métropolitain » ; « Hiérarchiser le développement urbain en priorisant le cœur de ville et en tenant compte de l'identité des quartiers meylanais »
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines ;
    - Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine.

Extraits du **plan A de zonage** (Planches F3 et G3) :

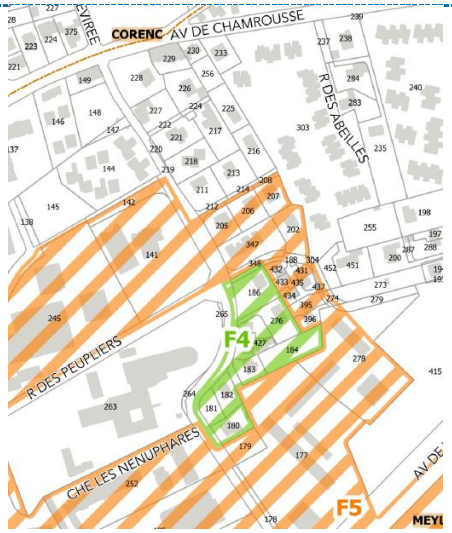
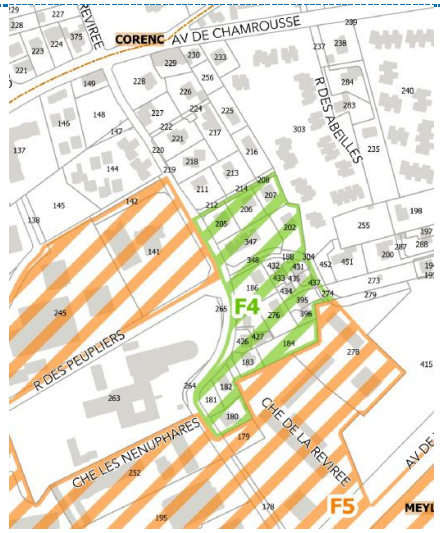
Avant	Après
	

Extraits du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche J11) :

Avant	Après
	

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

Extraits du **plan E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J11) :

Avant	Après
	

➔ **Modification du zonage UD4 en zone UZ1 de l'IME Les Sources situé impasse de la Détourbe (MEY-5)**

Présentation de la modification :

Le zonage UD4 de l'Institut médico-éducatif (IME Les Sources) situé sur la parcelle cadastrée AD 303 est modifié en zone UZ1, à vocation d'équipements collectifs.
Le secteur de mixité sociale sur cette parcelle est supprimé en conséquence.

Justifications :

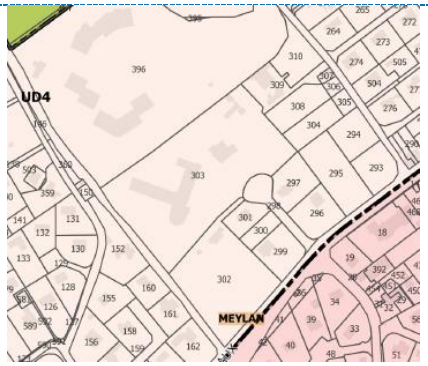
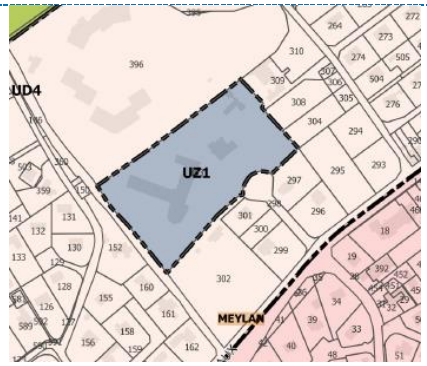
Cet ensemble d'une surface d'environ 16 500 m² correspond à un grand secteur d'équipements collectifs, à vocation sociale et de santé. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des programmes d'habitat ou encore des activités économiques. Le reclassement en zone UZ1 permet d'affirmer la vocation de cet ensemble.

Conséquences sur le PLUi :

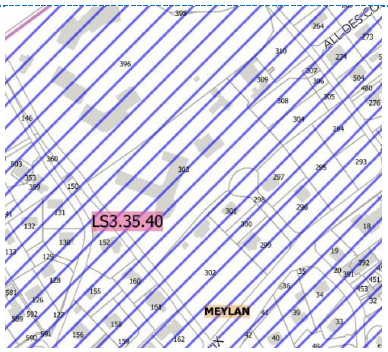
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G2)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planches K9, K10)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, améliorer l'offre commerciale sur tout le territoire, et créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité » ; « Conforter et développer les centralités de quartier, valoriser la création de lien social, conserver et valoriser la porosité du territoire »
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G2) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan C2 de la mixité sociale** (Planches K9 K10) :

Avant	Après
	

Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux LS3.35.40

➔ Reclassement de l'exploitation agricole située à proximité de l'école de Mautpertuis en zone UD3 en zone agricole A (MEY-8)

Présentation de la modification :

L'exploitation agricole située à proximité de l'école de Mautpertuis classée en zone UD3 est reclassée en zone agricole au plan de zonage. Il s'agit des parcelles cadastrées AW64, 65, 66, 320 et 314 pour partie.

En conséquence de ce reclassement, le secteur de mixité sociale ainsi que le fuseau d'intensification sont supprimés sur ce même secteur reclassé agricole.

Justifications :

La Métropole souhaite réserver l'usage des terrains agricoles à la profession agricole. La proximité de cette exploitation avec les zones habitées représente un intérêt stratégique.

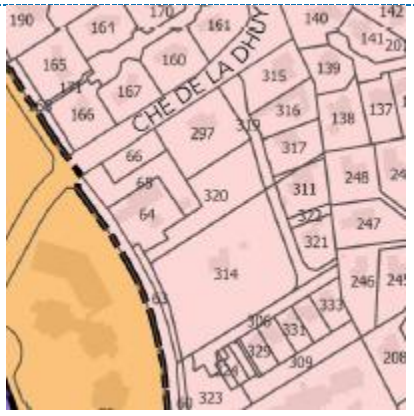
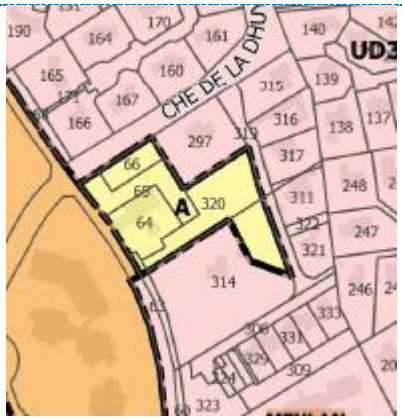
Le secteur de mixité sociale et le fuseau d'intensification sur les plans C2 et E sont supprimés car en zone agricole, seuls les logements strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, ou l'extension de logements existants.

Conséquences sur le PLUi :

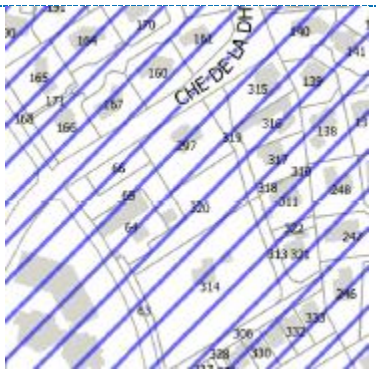
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche K10)
- **Atlas E des périmètres d'intensification urbaine** (planche K10)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ; « Conforter les activités agricoles et sylvicoles »
    - Justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine
    - Justification complémentaire relative à la mixité sociale

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée UC2 : Habitat collectif en R+4	A : Agricole
	

Extraits du **plan C2 de la mixité sociale** (planche K10) :

Avant	Après
	
Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) **SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux** 	

Extraits du **plan E des périmètres d'intensification urbaine** (planche K10) :

Avant	Après
	
SECTEURS AVEC DENSITÉ MINIMALE DE CONSTRUCTION  **F2**  **F5**	

➔ Suppression des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situées dans la plaine agricole de Meylan et reclassement de ces secteurs en zone agricole A (MEY-6)

Présentation de la modification :

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ALj1, ALj2 et ALj3 pour autoriser des jardins partagés dans la plaine agricole meylanaise sont supprimés. Les secteurs sont reclassés en zone agricole.

Justifications :

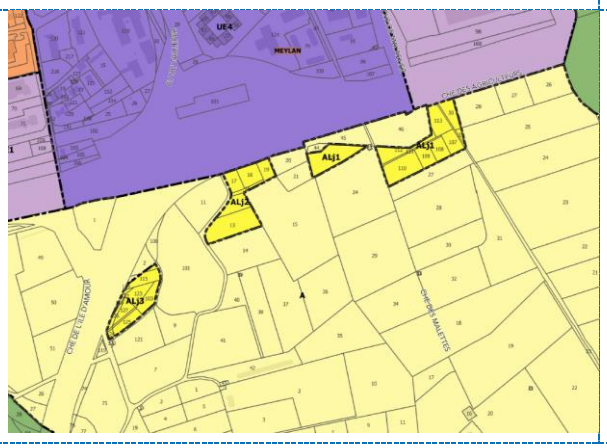
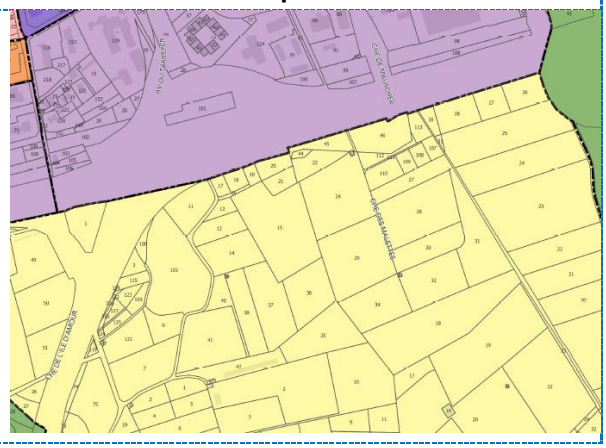
Il est régulièrement constaté sur ces parcelles des usages de loisirs et de lieu de repos qui dépassent la simple activité de culture des terres. Le transfert successif de certaines des propriétés a induit une destination de logements non autorisés. La suppression de ces STECAL ALj traduit le souhait communal de diminuer l'exposition des personnes (particuliers et non professionnels) en zone à risque pour retrouver une vocation agricole en zone A.
A titre indicatif, la commune de Meylan applique cette même règle, sur le foncier communal parcelle BB22, les baux des jardins du malettene sont pas renouvelés.
L'objectif est de retrouver des exploitations agricoles sur ces fonciers à haute valeur agronomique, en continuité des politiques publiques : Programme Alimentaire Inter-Territorial et du Plan Climat Air Energie Territorial.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ; « Conforter les activités agricoles et sylvicoles »
    - Encart de justification complémentaire relative au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) aux chapitres suivants :
  - Partie 3 – « Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP » :
    - L'organisation du règlement ;
    - Chapitre 1.9 « Zones agricoles et naturelles A et N ».

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

➔ Identification du Château de Rochasson sur le plan de zonage en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (MEY-7)

Présentation de la modification :

Le Château de Rochasson, situé en zone Naturelle dans le Haut-Meylan sur la parcelle cadastrée A398, est identifié sur le plan de zonage en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Justifications :

Le règlement de la zone naturelle ne permet pas le changement de destination du Château, or il est intéressant que ce bâtiment existant puisse être valorisé.
L'identification du Château de Rochasson sur le plan de zonage en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination autorise son changement de destination sans limitation de destinations possibles dès lors :

- qu'il est compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté,
- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces paysagers, ni à la qualité paysagère du site,
- et qu'il reste dans le volume existant.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche F2)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ; « Conforter le modèle de ville-nature et reconstituer les maillons du système naturel »
    - Création d'un encart de justification complémentaire relative à l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

Extraits du **plan A de zonage** (Planche F2) :

Avant	Après
	

16_3_Evolutions liées aux risques

➔ Corrections des bandes de précaution du torrent de Jallières sur le plan B1 des risques naturels (GAM-41)

La commune de Meylan est concernée par un point pluri-communal relatif à une modification du plan B1 des risques naturels, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit de modifier le plan B1 des risques naturels suite à une nouvelle étude sur les bandes de précautions à l'arrière des systèmes d'endiguement.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-41 dans le volet n°2 de la notice explicative.

16_4_Evolutions liées à la qualité de l'air

➔ Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune de Meylan est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative. Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique. Actualisation faite au regard d'une nouvelle connaissance de la qualité de l'air, traduite dans la Carte Stratégique Air de 2023.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-14 dans le volet n°2 de la notice explicative.

16_5_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Ajout d'une règle de hauteur maximale de 8 mètres sur les bâtiments situés impasse Saint-Jean (MEY-10)

Présentation de la modification :

Les bâtiments situés impasse Saint-Jean font l'objet d'une règle de hauteur maximale abaissée à 8 mètres sur le Plan des Formes Urbaines D2, au lieu de la hauteur maximale de 20 mètres en R+5 en zone UC1a.

Justifications :

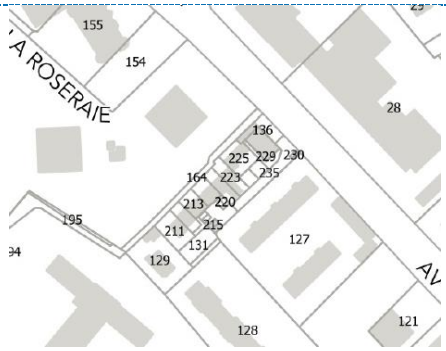
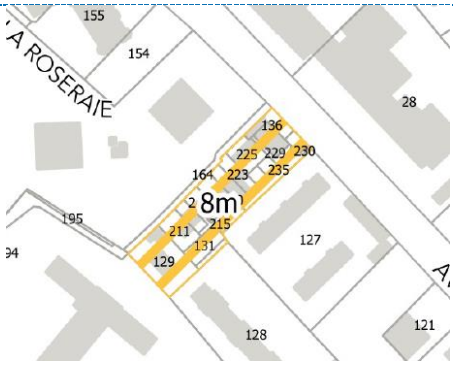
Il n'est pas souhaité d'autoriser des hauteurs de 20 mètres en R+5 sur cet ensemble pavillonnaire. L'intégration de hauteurs si importantes sur d'aussi petites parcelles dans une ruelle en impasse ne serait pas adaptée.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche I11)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole et favoriser l'intensification du développement dans le cœur métropolitain » ; « Hiérarchiser le développement urbain en priorisant le cœur de ville et en tenant compte de l'identité des quartiers meylanais »
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines ;

Extraits du plan D2 des formes urbaines : hauteurs (Planche I11) :

Avant	Après
	

16_6_Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de protections végétales sur quelques haies et boisements existants dans le quartier du Charlaix sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (MEY-11)

Présentation de la modification :

Un inventaire de patrimoine végétal est ajouté au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, il se compose de 6 haies agricoles et ripisylves et d'un boisement et bosquet repérés en niveau 1, localisés dans le secteur du Charlaix.

Justifications :

L'inventaire des haies de la commune de Meylan dans le secteur Charlaix s'inscrit largement dans les orientations du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ». L'intégration de ces arbres au plan F2 permet d'assurer leur préservation et participe à inclure la nature dans la ville et au renforcement de la biodiversité.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planches M5 N5)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ; « Conforter le modèle de ville-nature et reconstituer les maillons du système naturel »

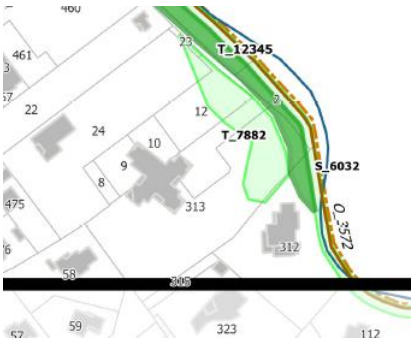
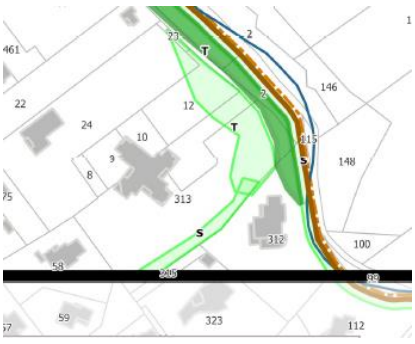
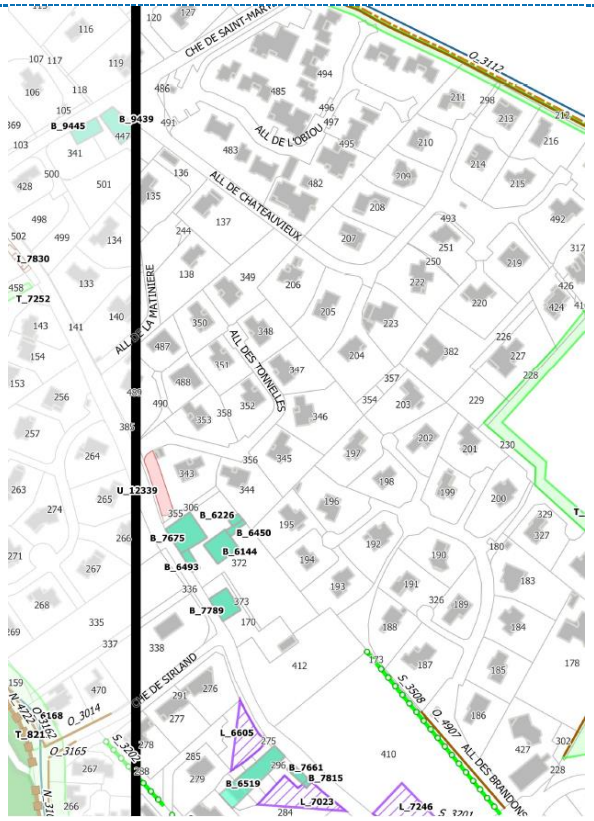
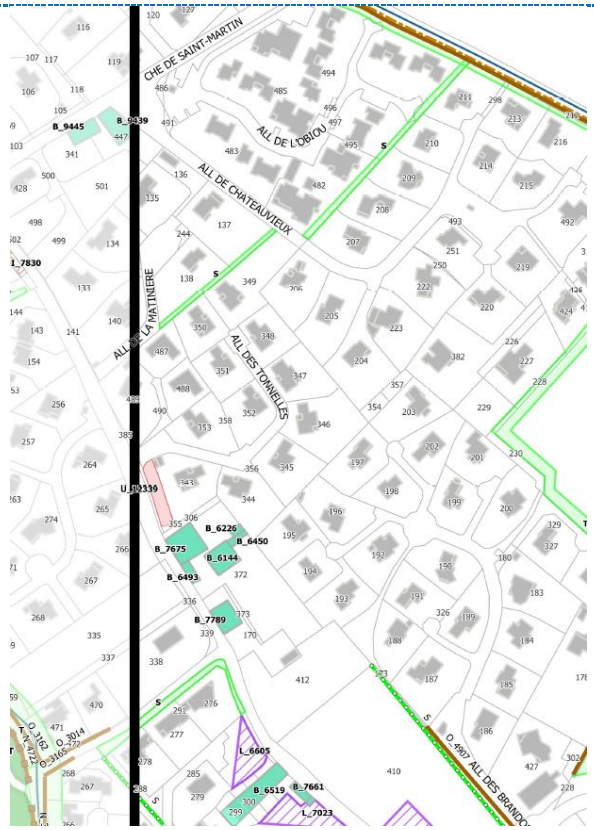
Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planches M5, N5) :

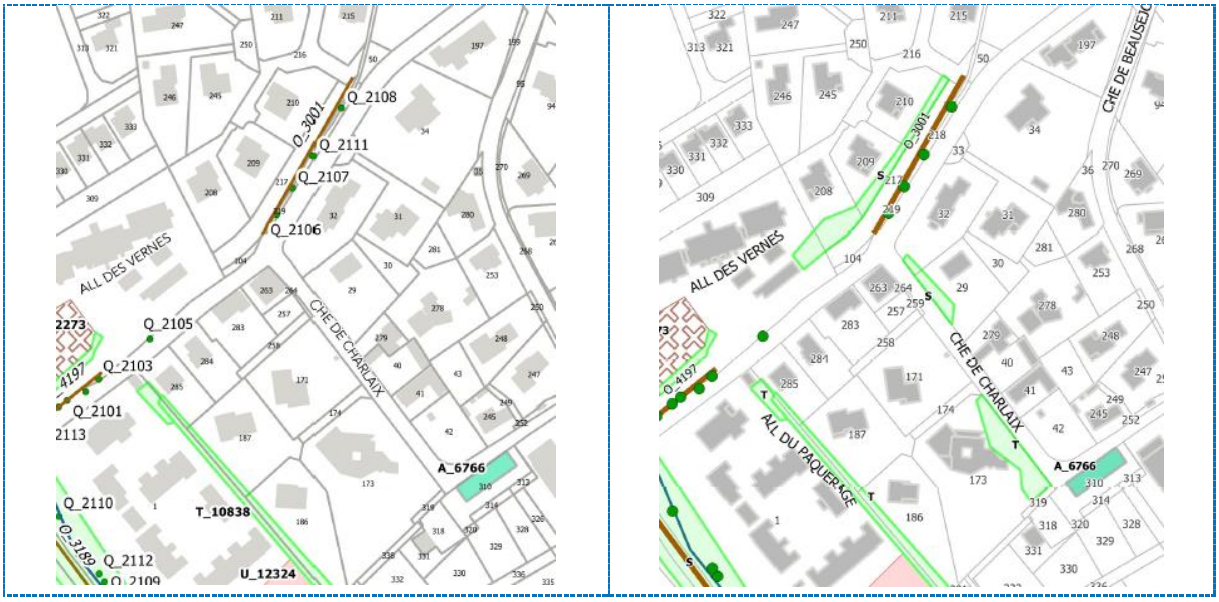
Ordonnancements et plantations d'alignement (R),
Haies agricoles et ripisylves (S), Boisements et bosquets (T)

Régime des espaces boisés classés

Dispositions communes

Nota : conformément au point de modification référencé « GAM-61 » dans le volet N°2 de la notice explicative, la numérotation des éléments du patrimoine végétal inscrits au plan F2 sont supprimés

Avant	Après
	
	



➔ **Identification et protection du bâtiment situé au n°28 chemin du Vieux Chêne sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (MEY-12)**

Présentation de la modification :

Le bâtiment dans le secteur d'Inovallée, situé au n°28 chemin du Vieux Chêne sur les parcelles cadastrées AY 2, 3 et 6 est repéré au patrimoine bâti et protégé au titre de bâti repère de niveau 1.

Justifications :

Ce bâtiment conçu par l'architecte DPLG Michel Herbert, en 1981, est un bâtiment emblématique de la « Zirst de Meylan », Inovallée.
En effet, il est constitué d'une architecture qui rappelle, vu du ciel, la structure cristal du sillicium, élément phare de l'électronique. Construit sur pilotis en raison du risque d'inondation, la composition des façades en bandeau de verre constitue un parti pris architectural qui a pour effet de renforcer la légèreté et la transparence de ce bâtiment pourtant massif, mais aussi de main tenir un dialogue avec le paysage lointain et proche.

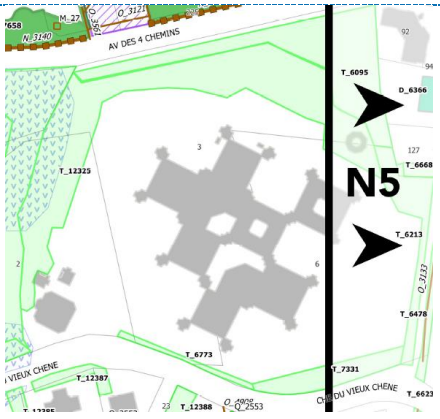


Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 (planches M5 N5)
- **Livret Communal de Meylan** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ; « Conforter le modèle de ville-nature et reconstituer les maillons du système naturel »

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planches M5, N5) :

Avant	Après
	

Nota : conformément au point de modification référencé « GAM-61 » dans le volet N°2 de la notice explicative, la numérotation des éléments du patrimoine végétal inscrits au plan F2 sont supprimés

16_7_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Meylan est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'emprises dans la liste T6.1 des emplacements réservés, explicité dans le volet n°2 de la notice explicative.

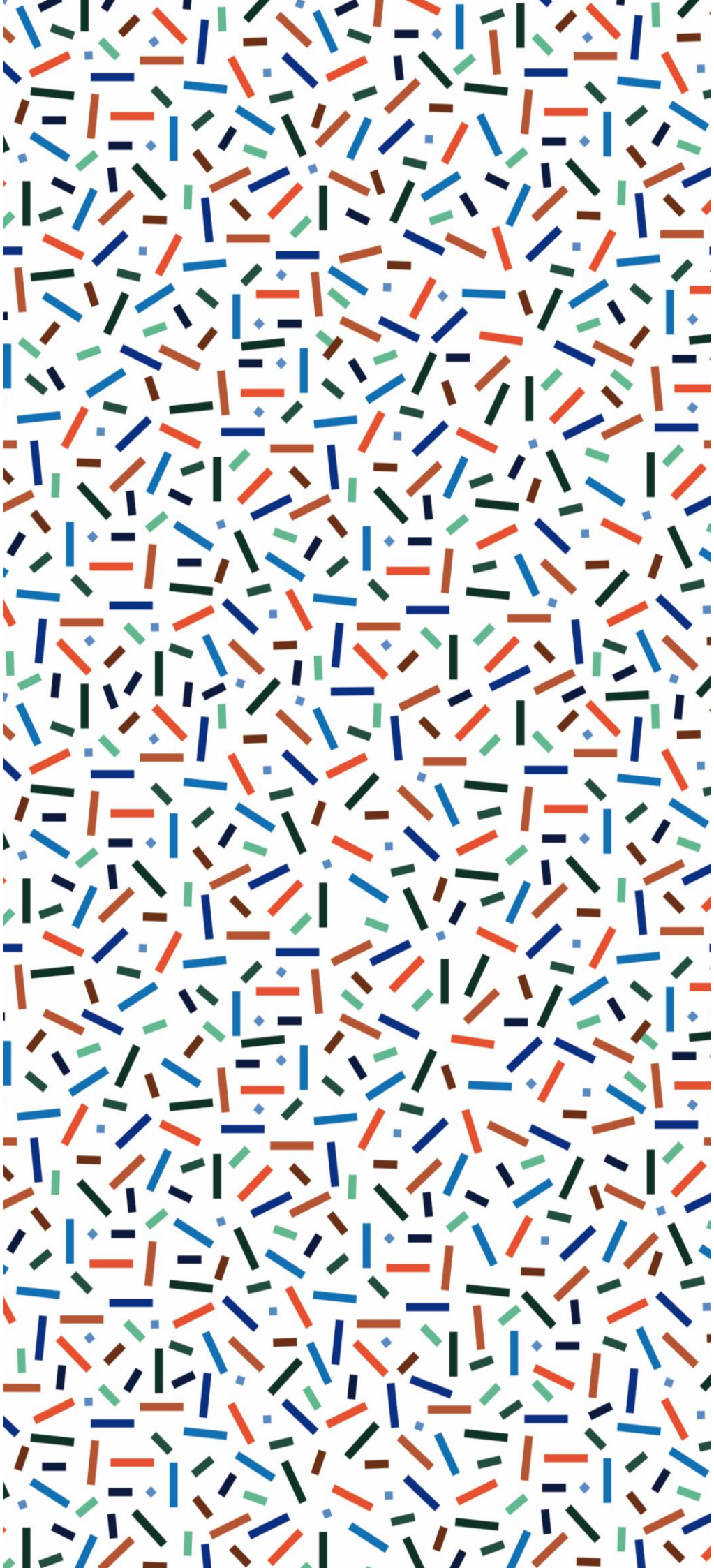
Pour plus de détails sur les corrections apportées sur la commune de Meylan, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

16_8_Autres évolutions

➔ Suppression du plan G1 de l'emprise de 6 PAPA devenant caduques au 27/01/2025 (GAM-60)

La commune de Meylan est concernée par un point pluri communal relatif à la suppression des périmètres d'attente de projet d'aménagement global sur les secteurs « Pharma » (PAPA2) sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet, dont les règles ne s'appliquent plus.

Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-60 dans le volet n°2 de la notice explicative.



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr