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 2



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
17_ Miribel-Lanchâtre 6
17_1_ Evolutions liées aux risques 6
17_2_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 6
18_ Montchaboud 7
18_1_ Évolutions d'emplacement réservés et servitudes de localisation 8
18_2_ Evolutions liées aux risques 10
19_ Mont-Saint-Martin 11
19_1_ Evolutions liées aux risques 11
20_ Murianette 12
20_1_ Evolution des règles de mixité fonctionnelle et commerciale 13
21_ Notre-Dame-de-Commiers 14
21_1_ Évolutions liées aux risques 14
21_2_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 14
22_ Notre Dame de Mésage 15
22_1_ Évolutions liées au secteur de projet du Troussier 16
22_2_ Évolutions liées aux risques 29
23_ Noyarey 30
23_1_ Évolutions liées au secteur de projet Magnanerie 31
23_2_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 41
23_3_ Evolutions du livret communal 52
24_ Poisat 53
24_1_ Evolutions liées aux risques 54
24_2_ Evolutions des règles de mixité sociale 54
24_3_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 55
25_ Le Pont-de-Claix 57
25_1_ Évolutions liées au secteur de projet des Minotiers 58
25_2_ Évolutions du zonage 63
25_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 72
25_4_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 75
26_ Proveysieux 76

26_1_ Évolutions des règles de mixité fonctionnelle....77
26_2_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....78
26_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....79
26_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....82
27_ Quaix-en-Chartreuse....83
27_1_ Evolutions liées aux risques....83
28_ Saint-Barthélémy de Séchilienne....84
28_1_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....84
29_ Saint-Egrève....85
29_1_ Évolutions liées aux secteurs de projet : création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°116) autour de la rue du Pont Noir (SEG-1)....86
29_2_ Évolutions liées aux secteurs de projet : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante dans le secteur Haut Monta (OAP n°60) (SEG-2)....91
29_3_ Evolutions du périmètre d'intensification urbaine....95
29_4_ Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale....98
29_5_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....102
29_6_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....104
29_7_ Evolutions liées à la qualité de l'air....116
29_8_ Autres évolutions....116
30_ Saint-Georges-de-Commiers....117
30_1_ Évolutions liées au secteur de projet « Montée Saint-Georges »....118
30_2_ Évolutions liées au secteur de projet du quartier de la gare....119
30_3_ Évolutions liées aux risques....121
30_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....121
30_5_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....125
31_ Saint Martin d'Hères....128
31_1_ Évolutions liées au secteur de projet Gabriel Péri....129
31_2_ Évolutions liées au secteur de projet Ambroise Croizat....144
31_3_ Evolutions liées aux risques....151
31_4_ Evolutions liée à la qualité de l'air....151
31_5_ Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale....152
31_6_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....153
31_7_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....156
32_ Saint-Martin-le-Vinoux....159
32_1_ Évolutions liées au secteur de projet « Zone d'activités de Saint-Martin-le-Vinoux »....160
32_2_ Evolutions du zonage....168
32_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....169
32_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....173

32_5_ Evolutions liées à la qualité de l'air 174
33_ Saint-Paul-de-Varces 175
33_1_ Évolutions liées au secteur de projet du Villarey 176
33_2_ Evolutions liées aux risques 177
33_3_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 178
34_ Saint-Pierre de Mésage 181
34_1_ Evolutions liées aux risques 181
35_ Le Sappey-en-Chartreuse 182
35_1_ Évolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale 183
36_ Sarcenas 185
36_1_ Évolutions du zonage 186
37_ Séchilienne 188
37_1_ Evolutions liées aux risques 188
38_ Seyssinet-Pariset 189
38_1_ Évolutions liées au secteur des Tuileries 190
38_2_ Évolutions liées à l'aire d'accueil des gens du voyage des Vouillants 196
38_3_ Evolutions des règles de mixité sociale 202
38_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 203
39_ Seyssins 207
39_1_ Evolutions du zonage 208
39_2_ Evolutions des règles de mixité sociale 210
39_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 215
39_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 219
39_5_ Evolutions du livret communal 220
40_ La Tronche 221
40_1_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 222
40_2_ Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 223
40_3_Autres évolutions 223
41_ Varces-Allières-et-Risset 224
41_1_ Évolutions liées au secteur de projet « Bas de Varces » 225
41_2_ Evolutions du zonage 233
41_3_ Evolutions des règles de mixité sociale 234
41_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique 235
41_5_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation 236
41_6_ Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Paysage et Biodiversité 238
42_ Vaulnaveys-le-haut 240

42_1_ Évolutions du zonage....241
42_2_ Évolutions liées aux risques....243
42_3_ Évolutions des règles de mixité sociale....244
42_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....245
42_5_ Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....250
42_6_ Autres évolutions....251
43_ Venon....253
43_1_ Évolutions de zonage....254
43_2_ Evolutions liées aux risques....257
43_3_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....257
44_ Vif....258
44_1_ Évolutions liées au secteur de projet OAP 89 « La Grange »....259
44_2_ Evolutions des règles de mixité sociale....260
44_3_ Evolutions liées aux risques....261
44_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....261
45_ Vizille....262
45_1_ Evolutions du zonage....263
45_2_ Evolutions liées aux risques....267
45_3_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....267
45_4_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....270
45_5_ Evolutions du livret communal....275
45_6_ Corrections d'erreurs matérielles....276
45_7_ Autres évolutions....277
46_ Grandalpe....278
46_1_ Evolutions du zonage....279
46_2_ Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale....281
46_3_ Evolutions des règles d'implantation et de hauteur....283
46_4_ Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique....284
46_5_ Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation....285

17_Miribel-Lanchâtre

17_1_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 Miribel-Lanchâtre 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 des zonages règlementaires issus des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Miribel-Lanchâtre 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.

17_2_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

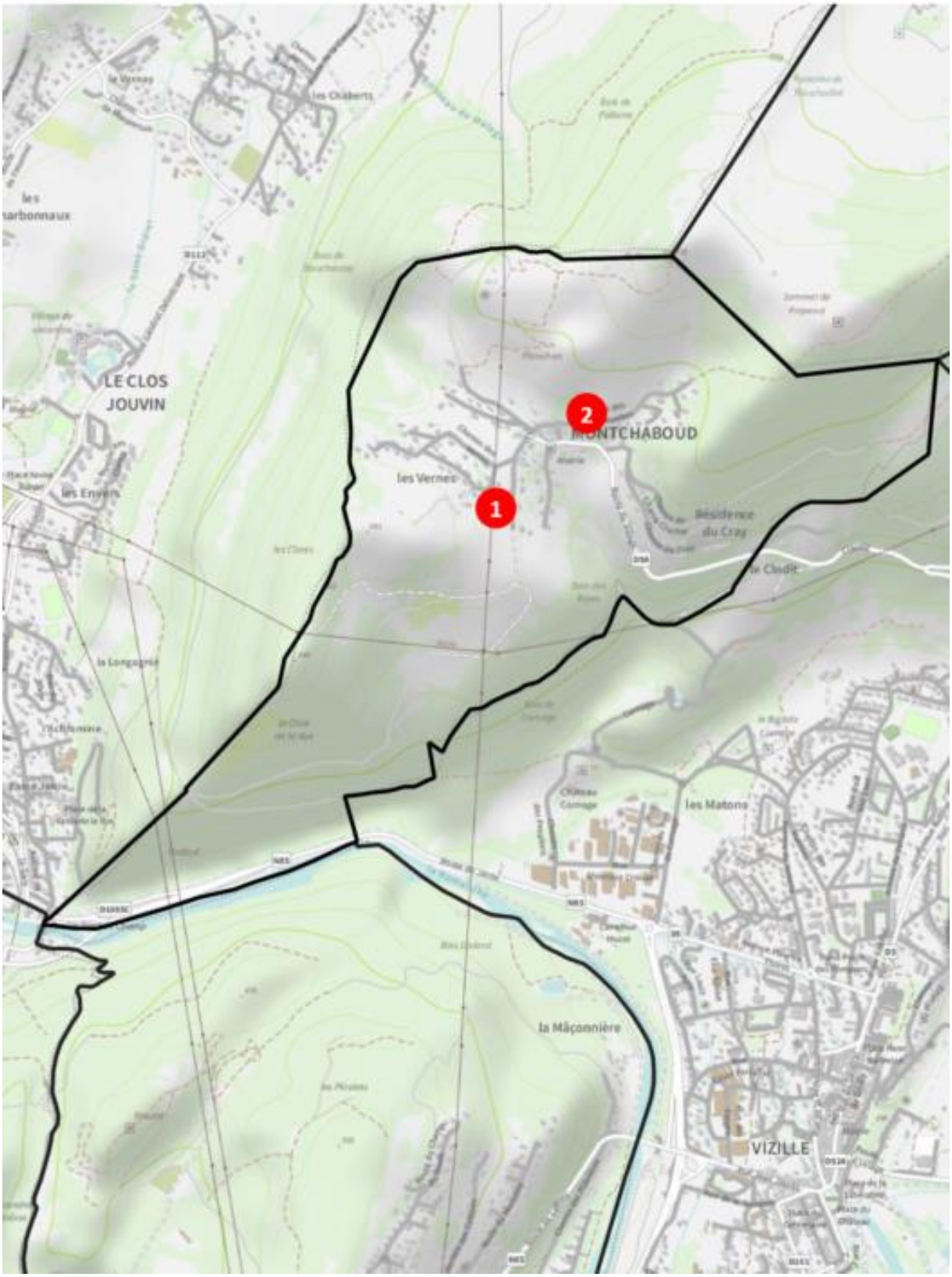
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Miribel-Lanchâtre 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 Miribel-Lanchâtre il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

18_Montchaboud

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Montchaboud



18_1_Évolutions d'emplacement réservés et servitudes de localisation

➔ Création d'un emplacement réservé n°ER_2_MCB pour retournement de véhicule parcelle AB405 (MCB-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire sur la parcelle AB405 un emplacement réservé n° ER_2_MCB pour permettre le retournement de chasse - neige. Cet emplacement réservé est au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole. L'emprise de l'emplacement réservé est de 370m².

Justifications :

La localisation de l'emplacement réservé est située sur la parcelle AB405. La présente parcelle cadastrée AB405 se trouve en bordure du chemin des Vignes, lequel présente une configuration étroite. Avec un gabarit d'environ 3m de largeur, le chemin des vignes de ne permet pas aux véhicules de se croiser ni de faire demi-tour en raison de sa situation en impasse.

Par ailleurs, l'aménagement d'une aire de retournement permettra aux chasse-neige d'assurer la sécurité des usagers de la route ainsi que la fluidité du trafic en période hivernale. En effet, l'efficacité des opérations de déneigement dépend largement de la mise en place d'infrastructures adéquates, notamment des aires de retournement spécifiquement dédiées aux chasse-neige. Cette aire de retournement facilitera ainsi les manœuvres des usagers notamment en ce qui concerne les engins d'intervention.

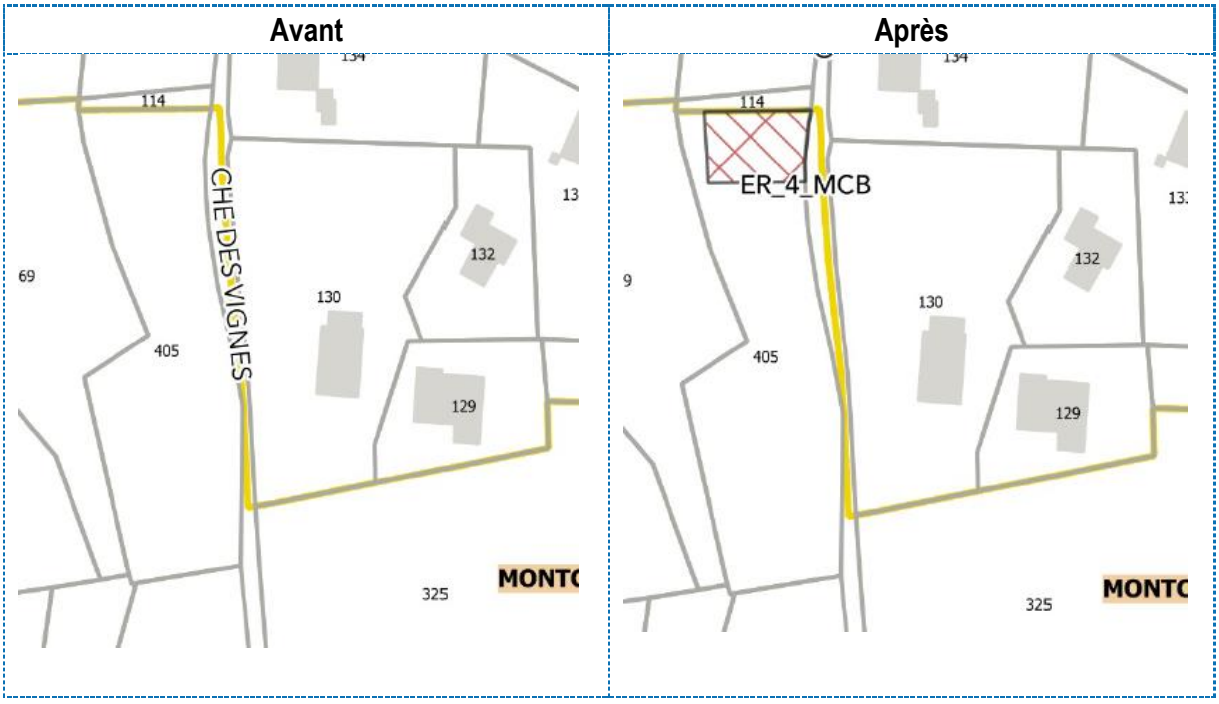
L'emprise de l'emplacement réservé située en zone agricole (A). La parcelle ne présente pas d'activité agricole (cf. RPG, 2022).

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 ER_2_MCB
- **Atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation- T2** (**planche S42)**
- **Livret Communal de Montchaboud** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité »

Extrait de **l'atlas J des emplacements réservés** (T2 Planche D4) :



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

ER_4_MCB	Emplacement réservé : Elargissement de voie pour une aire de retournement (déneigement), 369m², Métropole, chemin des Fontanettes

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° ER_2_MCB situé parcelles AB6 et AB8 (MCB-2)

Présentation de la modification :

La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé ER_2_MCB inscrit sur 2700m² situé sur les parcelles cadastrées AB6 et AB8.

Justifications :

L'emplacement réservé ER_2_MCB est dédié à la création d'un espace de loisirs au bénéfice de la commune de Montchaboud. L'espace de loisirs a été créé sur une surface de 200m² sur la seule parcelle AB8, située le long de la route du Village.

La commune ayant acquis la parcelle AB8 et créée l'espace de loisirs prévu, il n'y a plus de nécessité de conserver cet emplacement réservé.

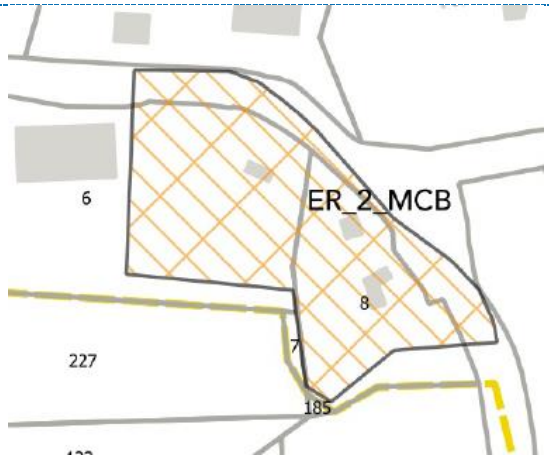
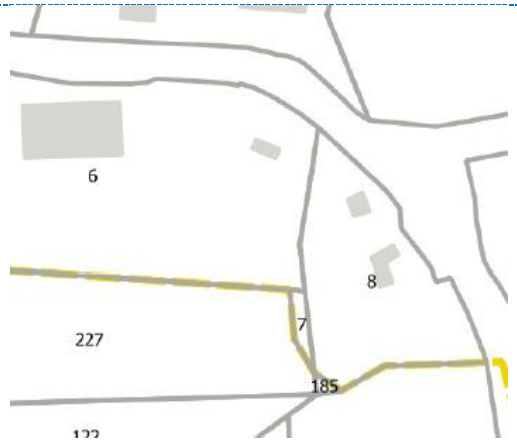
Conséquences sur le PLUi :

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 ER_2_MCB
- **Atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation- T2** (planche S42)
- **Livret Communal de Montchaboud** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :

  Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain : « structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité », « conforter la vie locale autour du village de Montchaboud »

Extraits de l'Atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation (T2, Planche S42) :

Avant	Après
	

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

~~ER_2_MCB~~	~~Emplacement réservé : Création d'un espace de loisirs, 2700m², Commune, Chemin du Cray~~

18_2_Evolutions liées aux risques

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

La commune de Montchaboud 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.

19_Mont-Saint-Martin

19_1_Evolutions liées aux risques

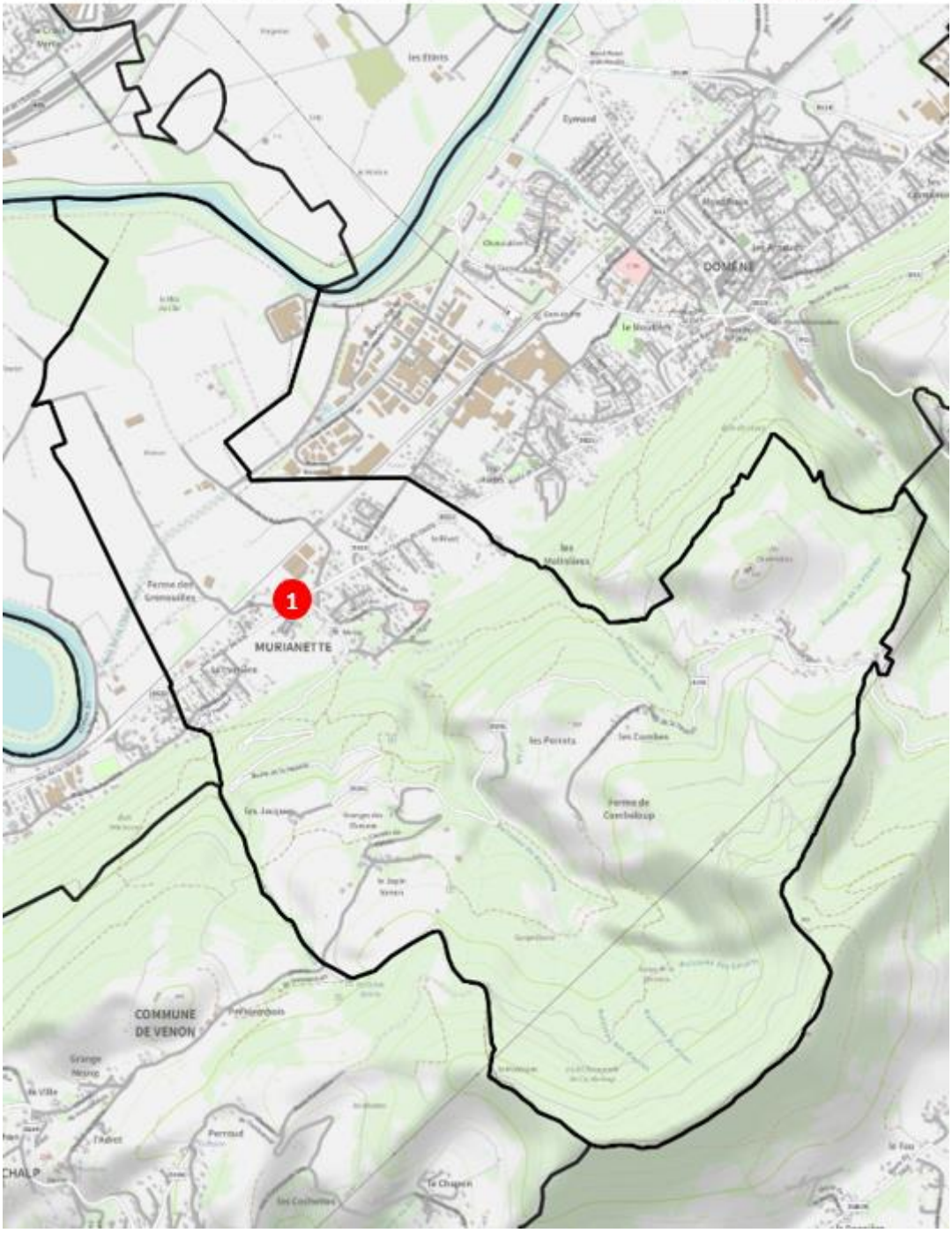
➔ **Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées** (GAM-42)

La commune de Mont-Saint-Martin 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.

20_Murianette

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Murianette



20_1_Evolution des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Ajout d'un linéaire commercial sur la parcelle située à l'angle du chemin d'Avignonet et de la RD523 (MUR-1)

Présentation de la modification :

Un linéaire commercial de type L2 de préservation de l'artisanat, du commerce et des services est ajouté le long de la RD 523 sur une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AB40.

Cette disposition implique dans les nouvelles constructions, que les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés le long du linéaire L2 :

- à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Justifications :

La parcelle AB40 n'est pas bâtie et se situe en cœur de bourg de Murianette. Elle est bien intégrée dans la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale de la commune déjà définie sur le plan C1 de mixité fonctionnelle et commerciale. L'objectif d'y inscrire un linéaire commercial permet, en cas de construction nouvelle, de maîtriser le développement de locaux actifs en rez-de-chaussée.

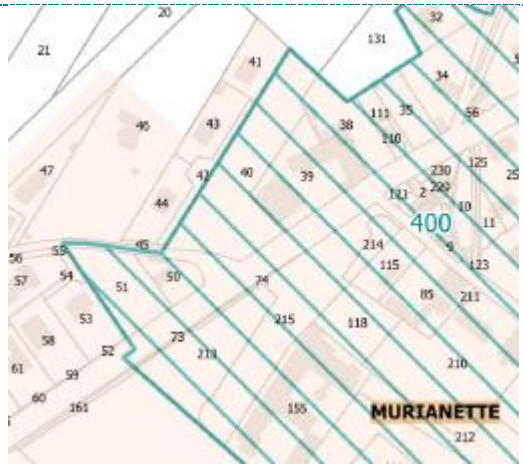
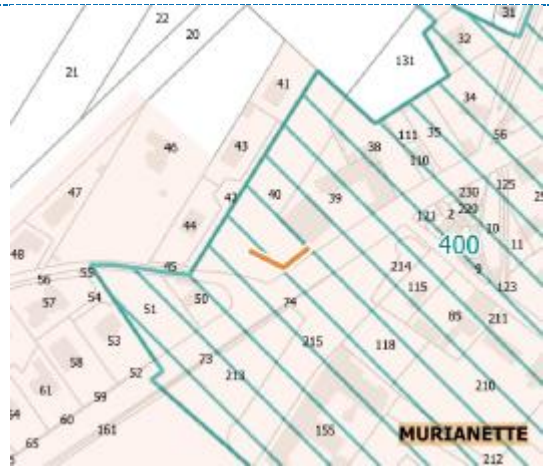
Il s'agit d'un linéaire de type L2 de préservation de l'artisanat, du commerce et des services, l'encadrement est moins strict que dans un linéaire de type 1, puisque sont autorisées : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou encore les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche L12)
- **Livret Communal de Murianette** (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 » ; « Conforter le centre-bourg de Murianette »
    - Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale.

Extraits du plan **C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planche L12) :

Avant	Après
	
CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC) Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2 400	MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services

21_Notre-Dame-de-Commiers

21_1_Évolutions liées aux risques

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

La commune de Notre-Dame-de-Commiers 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.

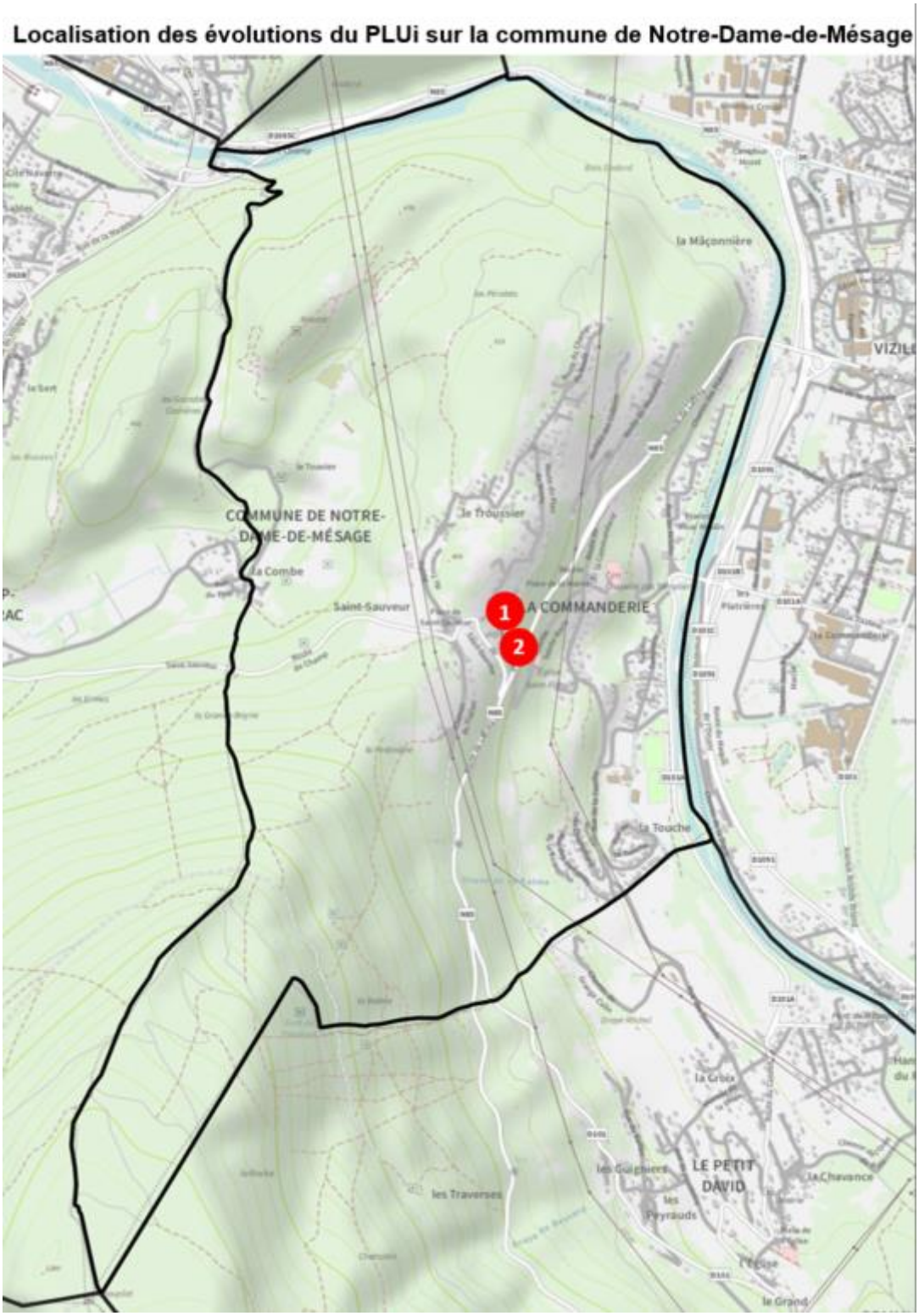
21_2_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

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

La commune de Notre-Dame-de-Commiers 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 Notre-Dame-de-Commiers, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

22_Notre Dame de Mésage



22_1_Évolutions liées au secteur de projet du Troussier

➔ Modification de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) n°42 « Le Troussier » (NDM-1)

Présentation de la modification :

L'OAP n°42, « Le Troussier » est située sur un coteau dans la partie haute de la commune dont le développement et l'accessibilité sont contraints par la topographie. Le secteur est inscrit dans le prolongement du versant Nord boisé du Connexe. Le site présente une topographie complexe sur lequel se trouve un replat et une butte centrale. L'urbanisation de ce site s'inscrit dans l'enjeu de contenir l'enveloppe urbaine du haut du territoire communal.

Cette modification consiste à :

- Réduire le périmètre du secteur OAP en sortant la parcelle cadastrée A480 qui sera classée en zone naturelle,
- Changer le zonage des parcelles cadastrées A1526 et A481 passant de zone AUD3 à un zonage UD4,
- Créer une servitude de localisation à vocation de cheminement le long du côté Est de la parcelle cadastrée A481.

Justifications :

La mise en place de l'OAP est nécessaire pour assurer une cohérence d'ensemble et l'implantation qualitative d'une opération comportant plusieurs logements aménagés sur un tènement situé dans un environnement bénéficiant d'espaces de pleine terre végétalisés favorables au développement de la biodiversité.

La modification de l'OAP n°42 a comme objectifs :

- Limiter davantage la capacité d'urbanisation dans le secteur « Le Troussier » tout en facilitant ses conditions d'ouverture à l'urbanisation, en prenant compte la possibilité d'accès secondaire, et ce, sans modifier l'essentiel des orientations déjà formulées. Aussi, les parcelles A1526 et A481 passent d'un classement AUD3 à une zonage UD4.
- Préserver 0,32ha d'espace naturel en classant en zone naturelle (N) la parcelle cadastrée A480 afin de préserver une part importante de biodiversité dans ce secteur

Ainsi, la modification sépare la zone AUD3 (0,8 ha) en deux zones distinctes. Les parcelles cadastrées A1526 et A481 sont reclassées en zone UD4 (CES de 5 %). Ce choix vise à maîtriser l'urbanisation et à rendre possible la construction de logements au plus proche des réseaux et de l'enveloppe urbaine, tout en étant en cohérence avec le zonage du secteur lui-même, de type UD4, tout en respectant les principales orientations déjà définies. Il est à noter que ce zonage permettra la construction de 2 à 3 logements familiaux.

Le classement de la parcelle A480 a pour effet de préserver les qualités paysagères de ce site. Cet espace naturel sera accessible depuis le chemin des Fleurs et la butte. Son dégagement offrira une vue remarquable sur l'Oisans. La vocation agricole n'est pas privilégiée pour cet espace, en raison d'un relatif enclavement, lié notamment à la topographie. Cependant, il est nécessaire de maintenir son accès pour permettre son entretien en tant que prairie de fauche et conserver cette vue. Les promeneurs bénéficieront de cette vue, notamment avec le prolongement du cheminement piéton, qui constituera une limite intangible à l'urbanisation.

Cette modification ne remet pas en cause les principes fondateurs du projet, à savoir :

- Mettre en valeur la morphologie du terrain avec notamment la préservation de certains points de vue remarquables

- S'appuyer sur la trame verte existante. Il est prévu de conserver l'alignement des arbres sur la route du Troussier et la qualité paysagère du site.

- Connecter le site avec la création d'un cheminement dans le prolongement du chemin des Fleurs. L'urbanisation sera composée de manière à limiter le linéaire et l'emprise de voirie.

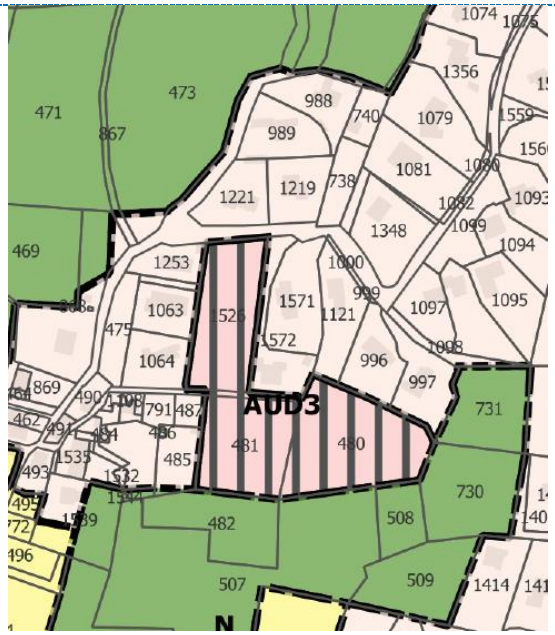
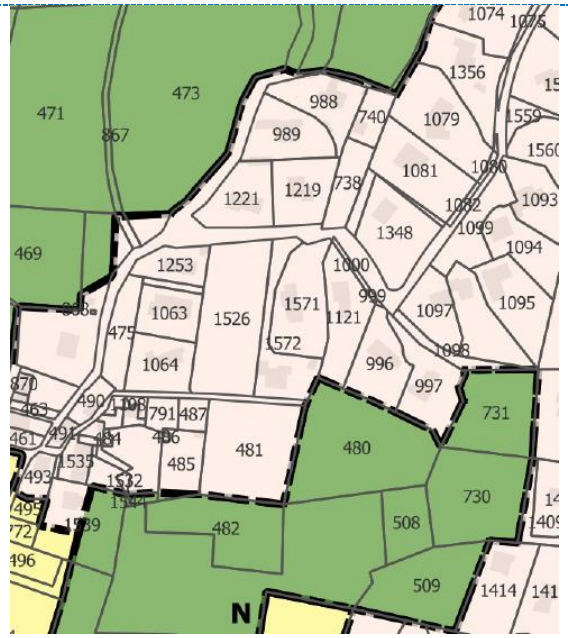
Dans le cadre de la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé que soit mieux pris en compte le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques (MH) situé autour de l'église et de la chapelle de Saint Firmin afin de limiter le risque de co-visibilité. Cette recommandation a conduit à préciser dans l'OAP (partie analyse de site) qu'au regard de la topographie du site l'insertion des constructions ne présentes pas de risques de co-visibilté avec les périmètres de protection (MH).

Conséquences sur le PLUi :

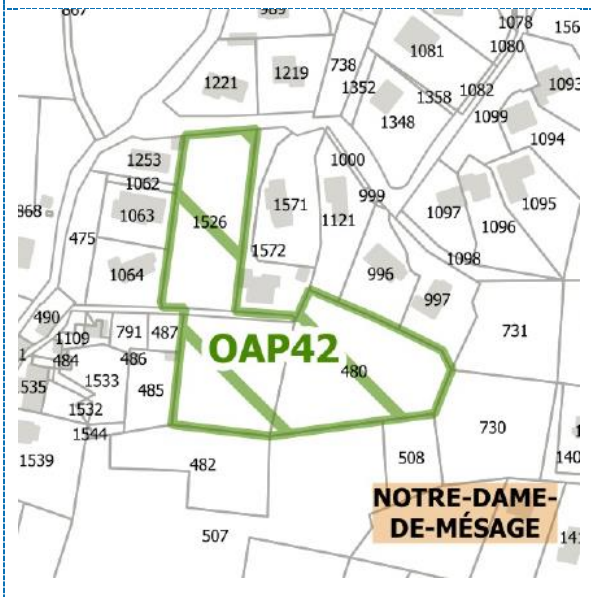
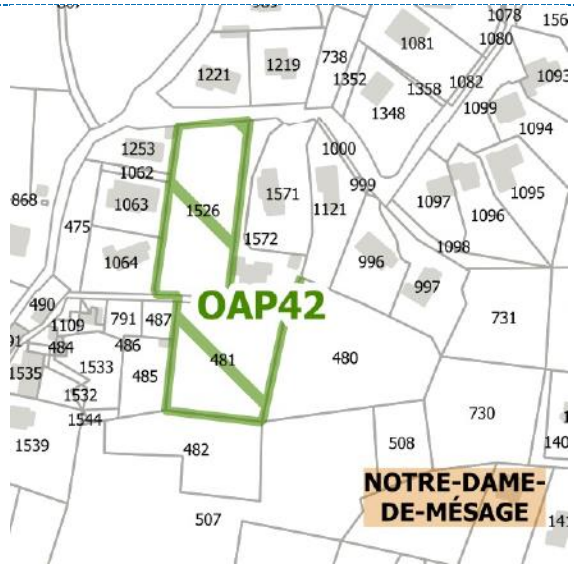
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche F6)
- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche I24)
- **OAP sectorielle n°42 « Le Troussier » :** modification de l'OAP
- **Livret Communal de Notre Dame de Mèsage** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
    - Partie 1 Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
        - « Construire une métropole polycentrique et de proximité » « développer Notre-Dame-de-Mésage autour de ses équipements »
    - Partie 2 Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
        - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP 42 et le règlement sur le secteur de projet « Troussier » »

Extrait plan de l'**Atlas A plan de zonage** (Planche F6) :

Avant	Après
	

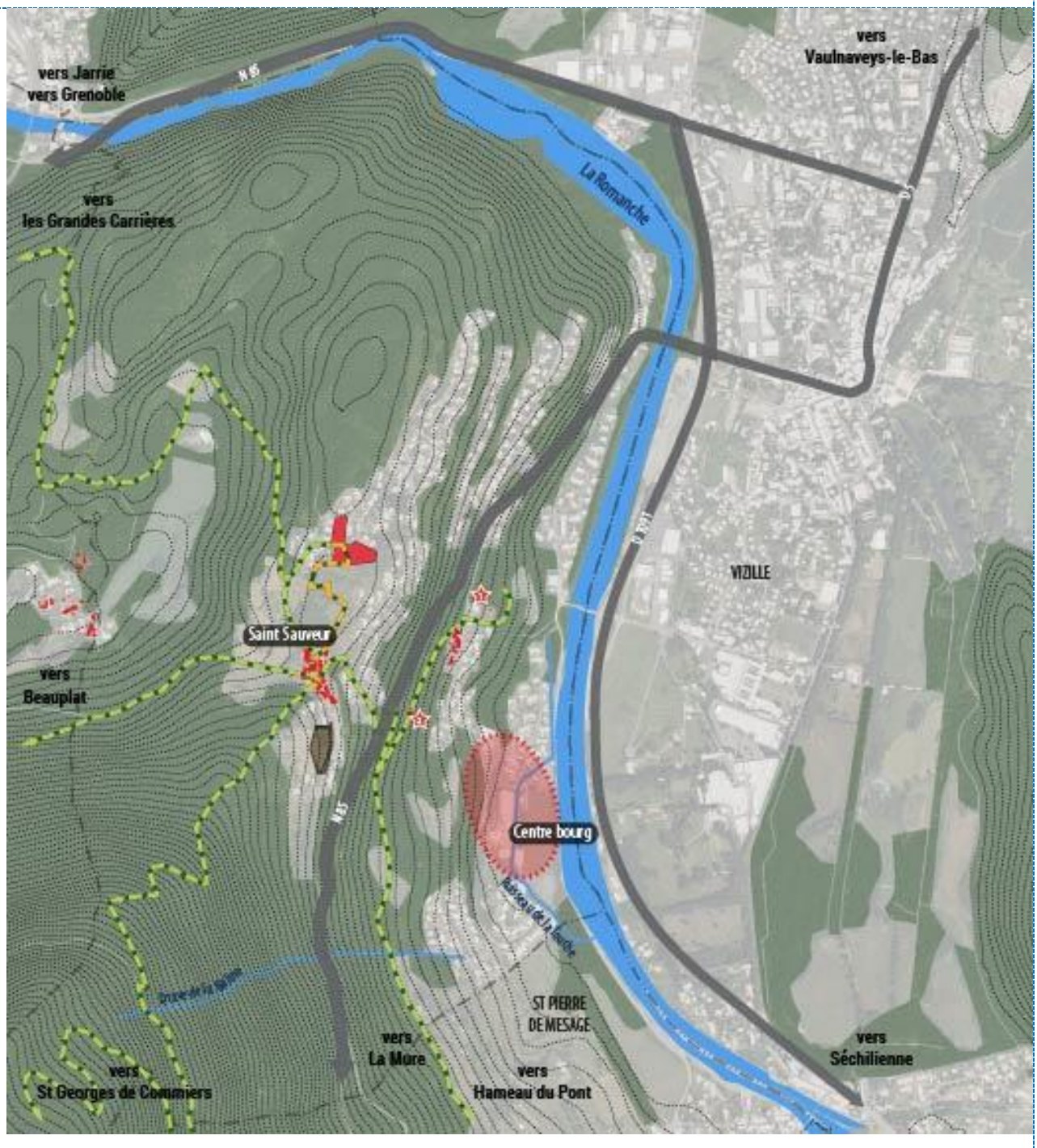
Extrait de **l'atlas G1 des OAP et secteur de projet** (Planche I24) :

Avant	Après
	

Extrait de **l'OAP sectorielle n°42 « Le Troussier »**

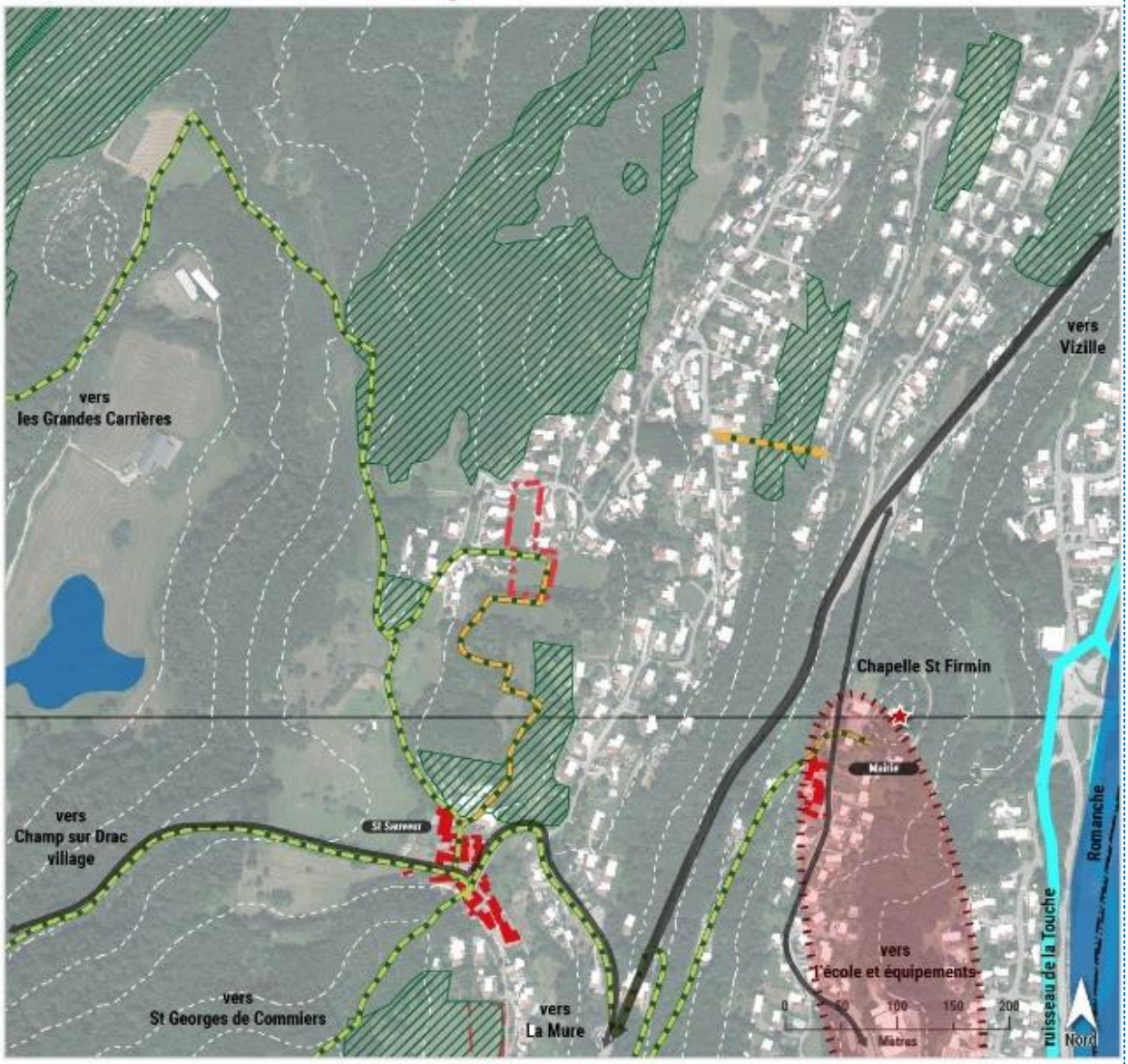
Situation

Avant



Après

« Le Troussier » à Notre Dame de Mésage



CARTE DE SITUATION

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN
- SECTEUR D'OAP
- AUTRES SITES D'OAP
- LIMITE COMMUNALE
- COURBES DE NIVEAUX *(PAS DE 25M)*

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX
- PARCOURS PIÉTONS (EXISTANTS/À CRÉER)
- vers Vizille — PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE
- COURS D'EAU
- ZONES HUMIDES
- RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ
- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS
- PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN
- PATRIMOINE BÂTI *(IDENTIFIÉ OU NON)*
- TISSU BÂTI HISTORIQUE

La modification de la carte de situation fait apparaitre les éléments de trame verte et bleue connus afin d'apporter des informations sur les continuités écologiques.

Le texte de **l'OAP sectorielle n°42 « le Troussier »** est modifié au paragraphe « Situation »

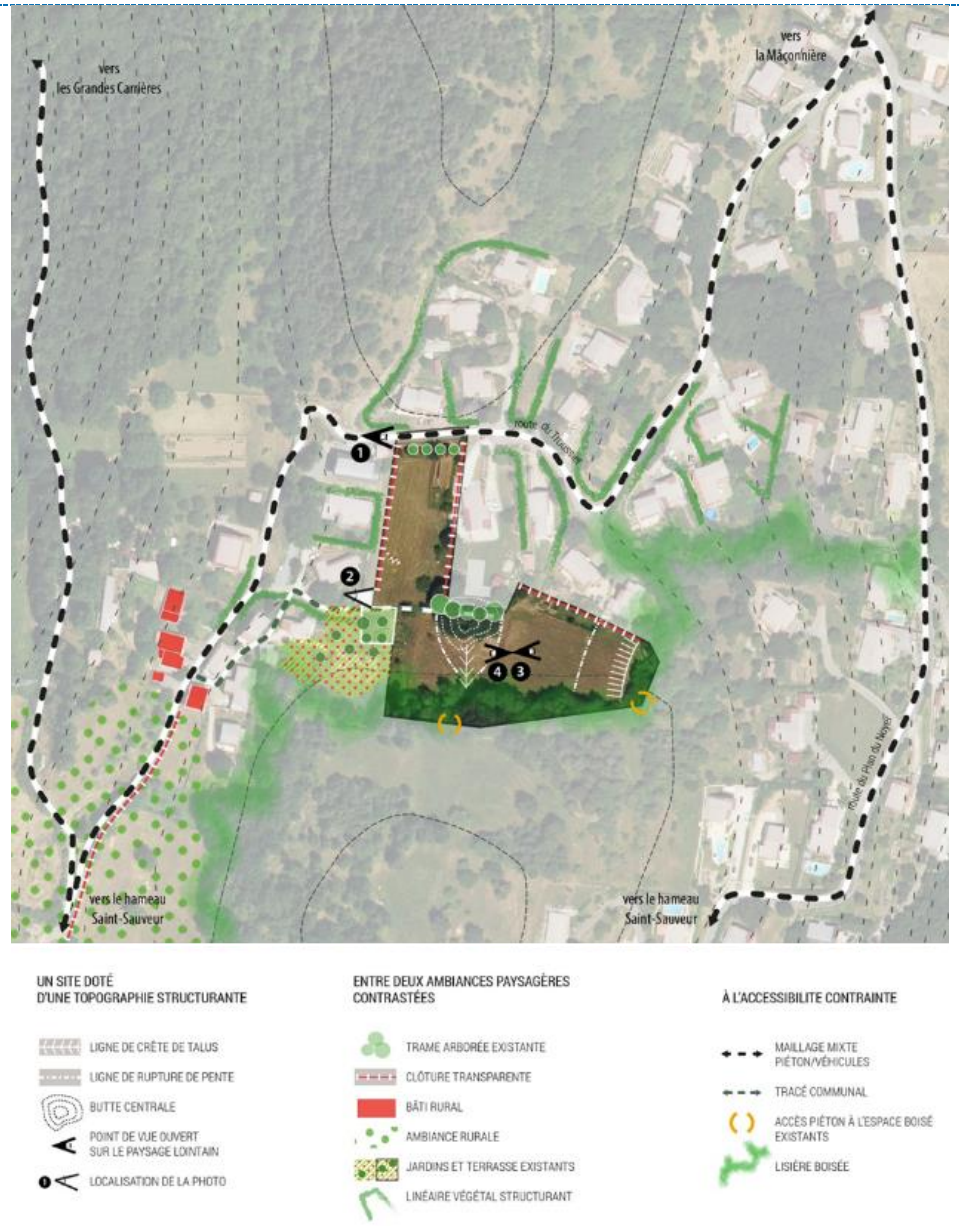
SITUATION

Le secteur « Le Troussier », d'une superficie de ~~0,8ha~~ 0,4ha, est situé dans la partie haute de la commune dont le développement et l'accessibilité sont contraints par la topographie. L'urbanisation de ce site s'inscrit dans l'enjeu de contenir l'enveloppe urbanisée du haut du territoire communal

Extrait de **OAP sectorielles n°42** « le Troussier »

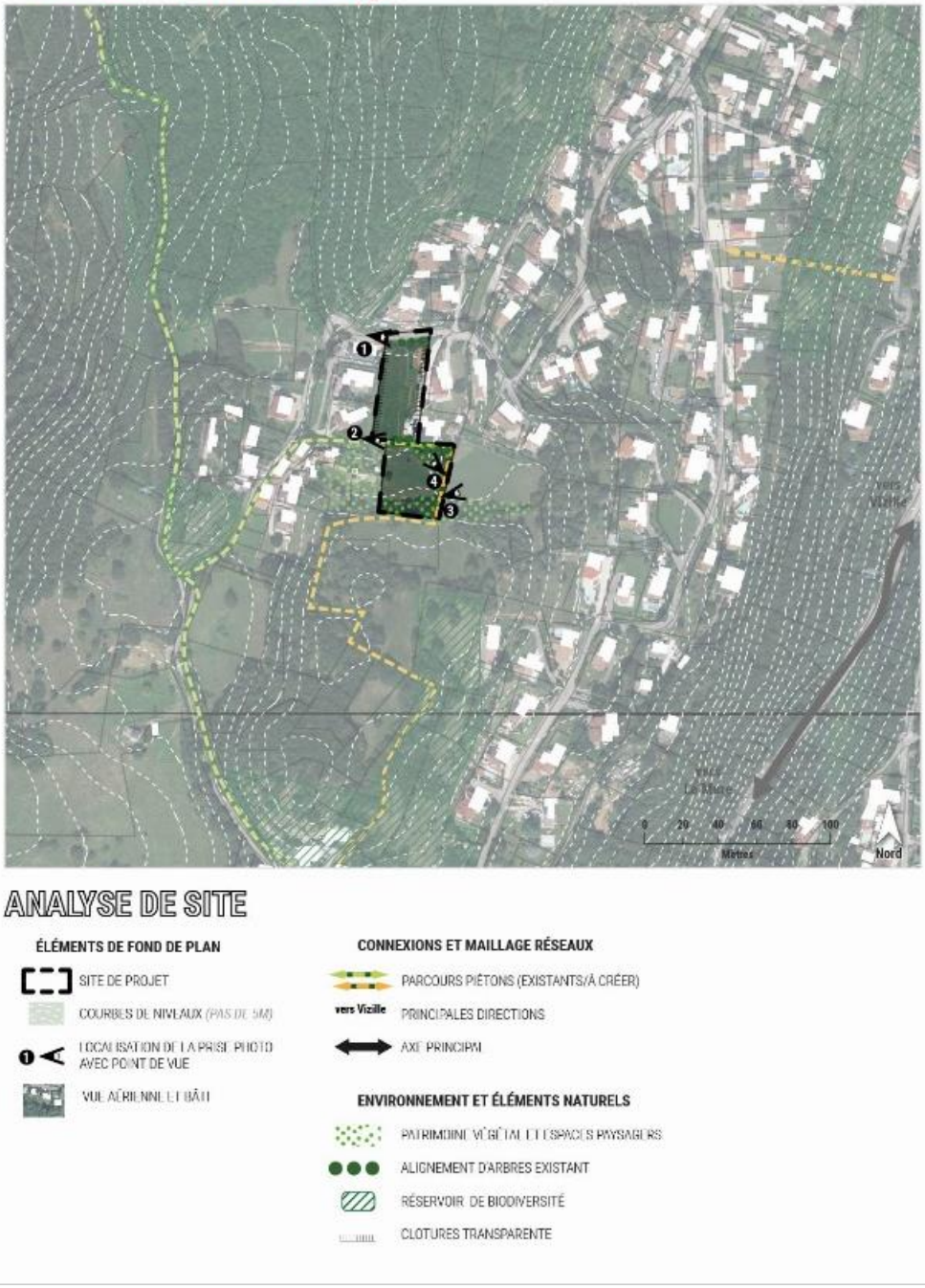
Analyse de site

Avant



Après

« Le Troussier » à Notre Dame de Mésage



Le texte de **l'OAP sectorielle n°42 « Le Troussier** est modifié au paragraphe « Eléments de contexte »

~~ÉLÉMENTS DE CONTEXTE~~ **ANALYSE DE SITE**

▪ **Un site qualifié par des ambiances paysagères contrastées**

- Deux ambiances paysagères cernent le secteur d'étude :

-Les noyaux historiques tels que le hameau Saint-Sauveur, un tissu dense caractérisé par des motifs paysagers ruraux (clôtures en bois, bâtisses en maçonnerie de pierre, annexes agricoles).

- Les constructions plus récentes, un tissu épars caractérisé par des haies opaques délimitant les propriétés foncières et constitutives de linéaires de végétal marquant le paysage.

- La porosité des limites du périmètre d'étude génère des vues directes sur les habitats existants.

▪ **Une topographie structurante**

-À l'échelle géographique, le site est positionné en sommet de pente sur un replat et surplombe la vallée, une situation libérant des vues sur les massifs environnants. En raison de la topographie communale, l'urbanisation du site ne représente aucun risque de co-visibilité avec les deux monuments historiques présents sur la commune en contre-bas.

-À l'échelle du site, une butte centrale et un talus à l'Est structurent son organisation.

▪**Une trame verte existante**

-Le site profite d'une trame arborée diversifiée et remarquable.

-Le bosquet central forme un écran entre la maison individuelle voisine et celle attenante en cours de construction ;

-L'alignement d'arbres marque la perspective vers le paysage lointain depuis la route du Troussier ;

-La lisière boisée en façade Sud du secteur forme une limite naturelle du site.

-Des jardins privatifs et une terrasse complantée délimitée par un empierrement constituent une entité végétale soulignant l'entrée Ouest du site.

-Au regard des éléments de diagnostic produits lors de l'élaboration du PLUi, le site n'est pas en relation avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'échelle métropolitaine. Le corridor d'échelle métropolitaine le plus proche, inscrit à la TVB du PLUi, s'établit plus à l'ouest sur la commune de Champ sur Drac dans la zone de La Combe. Ce corridor porte sur une continuité écologique globalement nord-sud sans lien avec le site d'OAP étudié. Toutefois, l'analyse du contexte montre que le site bénéficie d'espaces de pleine terre végétalisés potentiellement supports de biodiversité à valoriser.

Le texte de **l'OAP sectorielle n°42 « Le Troussier** » est modifié au paragraphe « orientations d'aménagement et de programmation »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

▪ **Mettre en valeur la morphologie du terrain**

-La singularité du secteur d'étude réside dans la topographie du terrain. Cette spécificité justifie de préserver certains points de vue remarquables depuis le site sur le paysage lointain comme depuis le « plat » sur les lignes de crête du relief du site.

-L'implantation des habitats existants témoigne de l'importance de libérer de toute silhouette bâtie les lignes d'horizon créées par ces lignes de crête. Un principe d'implantation des futures constructions en contrebas de la pente en préservera la qualité.

~~-Cette attitude qui préconise de libérer la butte centrale et le talus de toute construction permettra de tirer profit de la pente pour qualifier les espaces « ouverts » à dessiner. La butte sera le cœur de l'espace commun paysager tandis que les habitations à l'Est s'ouvriront sur des jardins en pente.~~

-L'espace naturel situé à l'est du site, accessible depuis le chemin des fleurs et la butte est totalement inconstructible (classement en zone naturelle). Son dégagement offre une vue remarquable sur l'Oisans. La vocation agricole n'est pas ciblée sur cet espace compte tenu d'un relatif enclavement lié notamment à la topographie mais il est nécessaire de maintenir son accès pour permettre l'entretien en tant que prairie de fauche et conserver cette vue dont bénéficieront les promeneurs avec le prolongement du cheminement piéton qui marquera une limite intangible à l'urbanisation.

▪ **Connecter le site**

- L'aménagement d'un cheminement piéton s'inscrira dans le prolongement du Chemin des Fleurs. Ce nouveau tracé trouvera sa cohérence à l'échelle du site en redonnant l'accès à l'espace naturel boisé en arrière-plan et à l'échelle communale en reconnectant le site au maillage piéton structurant, notamment en le reliant au hameau historique Saint-Sauveur. ~~(Cf. Annexe)~~ Les futurs habitants de l'opération pourront ainsi rejoindre l'arrêt de transport en commun du hameau par un itinéraire sécurisé.

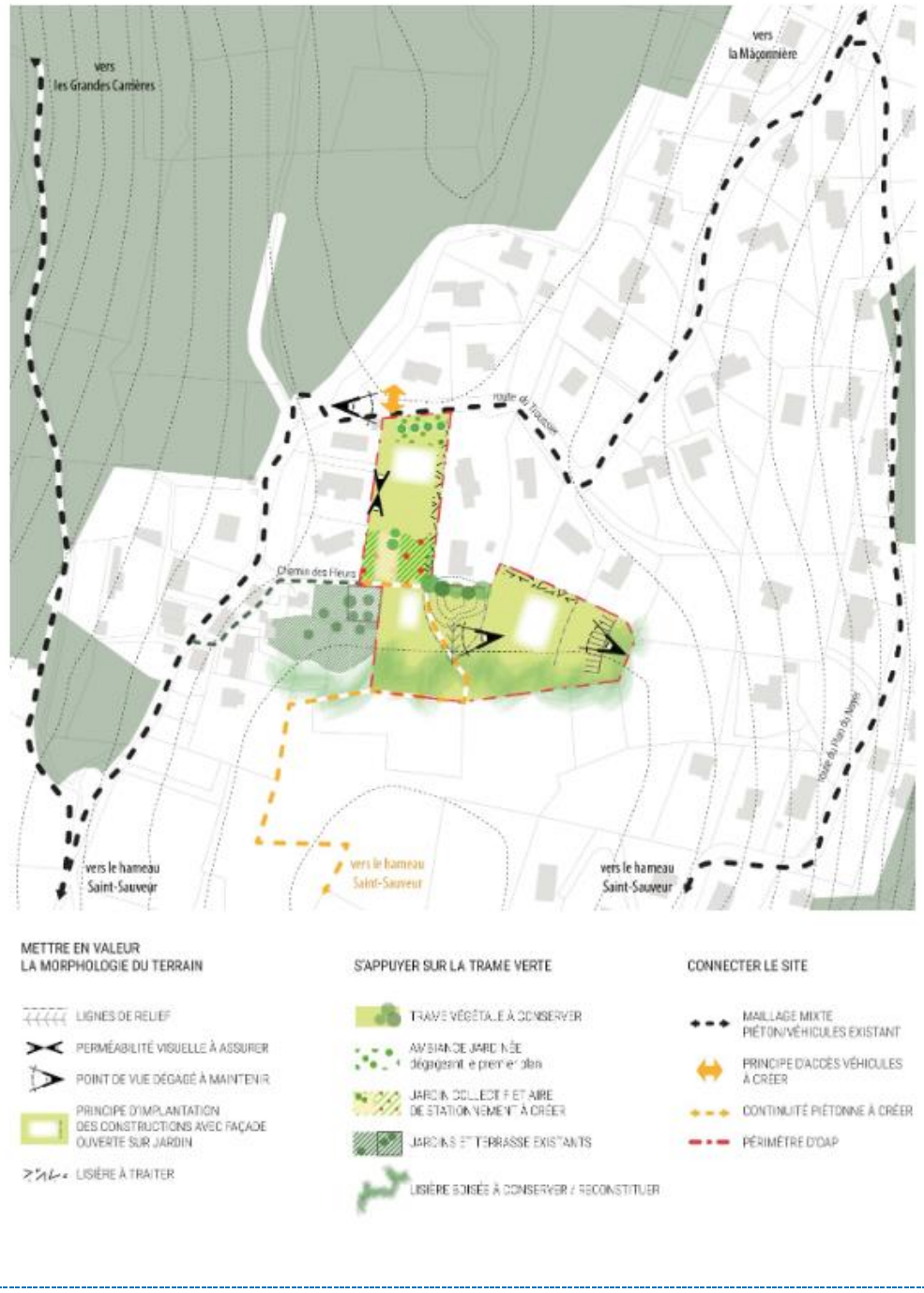
-L'accès véhicules principal du site se fera depuis la route du Troussier au Nord du secteur. La mise en place d'un accès secondaire est possible sous réserve de l'accord des propriétaires concernés (mise en place d'une servitude de passage relevant du droit privé)

voiries accès	-~~L'opération~~ L'urbanisation sera composée de manière à limiter le linéaire et l'emprise de voirie. Les tracés de s'accorderont avec le site et la topographie et de manière à limiter les terrassements. Les revêtements des privilégieront les matériaux perméables et naturels, par exemple sous forme de bandes roulantes stabilisées. -Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements, l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisé au cœur du site tirera profit d'une inscription dans l'espace commun paysager pour en minimiser l'impact visuel. ~~Un principe de stationnement individuel à l'habitat pourra être organisé à l'exception des futures constructions à l'Est du secteur afin de préserver la butte de toute emprise de voirie.~~

Extrait de **OAP sectorielles n°42** « le Troussier »

Orientations

Avant



Après

« Le Troussier » à Notre Dame de Mésage



ORIENTATIONS

Mettre en valeur a morphologie du terrain

- Relief marquant un espace paysager protégé avec lequel composer
- Point de vue dégagé à maintenir
- Perméabilité visuelle à assurer
- Secteur d'implantation des constructions
- Lisière à traiter

S'appuyer sur la trame verte

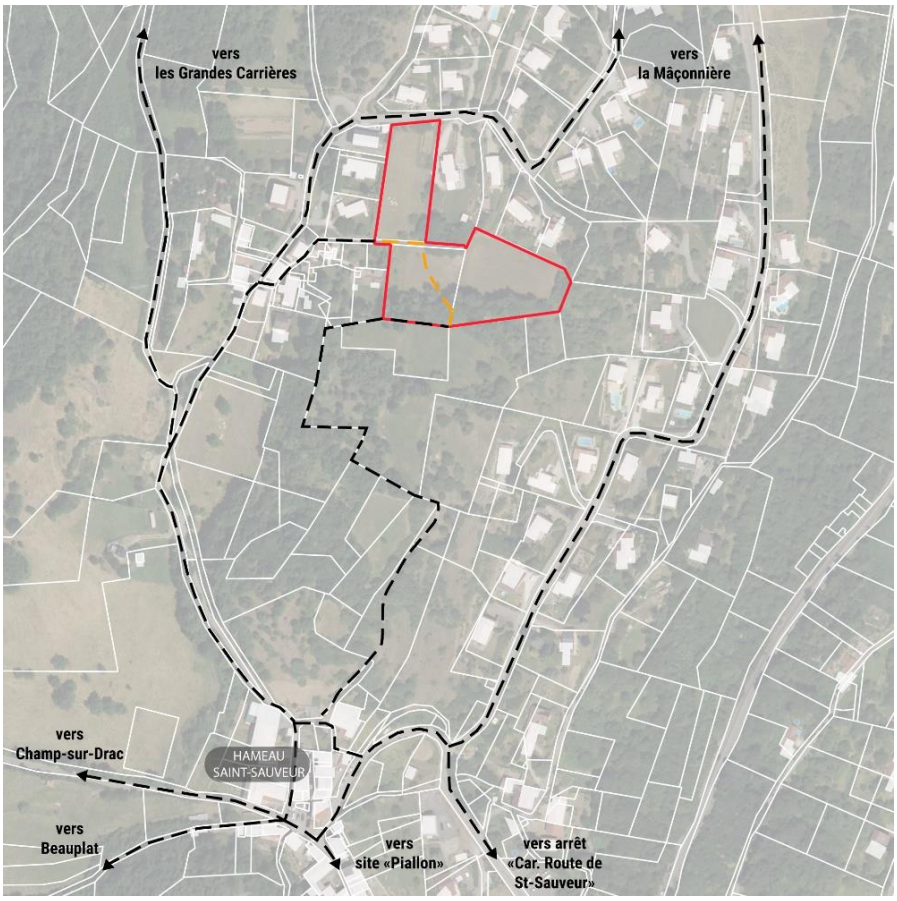
- Trame végétale à conserver, notamment en préservant les arbres existants
- Lisière boisée identifiée comme patrimoine végétal à conserver / reconstituer
- Prendre en considération l'espace paysager protégé jouxtant le site dans l'intégration paysagère des aménagements
- Garantir une ambiance jardinée dégageant le premier plan de toute construction et préservant les trois arbres fruitiers identifiés

Connecter le site

- Principe d'accès principal véhicules à créer
- Créer un espace commun paysager avec stationnement possible
- Continuité piétonne à créer
- Site de projet

Extrait de **OAP sectorielle n°42** « le Troussier »

Avant



Après

Carte supprimée

Le texte de **l'OAP sectorielle n°42 « le Troussier »** est modifié au paragraphe « Annexe »

~~ANNEXE~~

~~Proposition de tracé d'un chemin reliant le secteur d'OAP « Le Troussier » au hameau historique Saint-Sauveur afin de l'inscrire dans la trame piétonne communale et de valoriser l'espace naturel boisé.~~

➔ Création d'une servitude de localisation pour cheminement secteur du Troussier n° SL_1_NDM parcelle A481 (NDM-2)

Présentation de la modification :

La présente modification concerne la création d'une servitude de localisation, référencée N°SL_1_NDM, au profit de la Métro pole. Cette servitude est destinée à établir un cheminement piéton entre le chemin des Fleurs et la partie Sud de la parcelle cadas trée A481. La surface de l'emprise est de 151 m²

Justifications :

Ce cheminement permettra de connecter le parcours prévu par l'emplacement réservé n°ER_1_NDM, qui se prolonge jusqu'au hameau de Saint-Sauveur avec le chemin des Fleurs situé dans le secteur du Troussier. La création de ce cheminement a pour but de favoriser un itinéraire sécurisé et de valoriser la qualité paysagère du site, en particulier autour de la butte centrale.

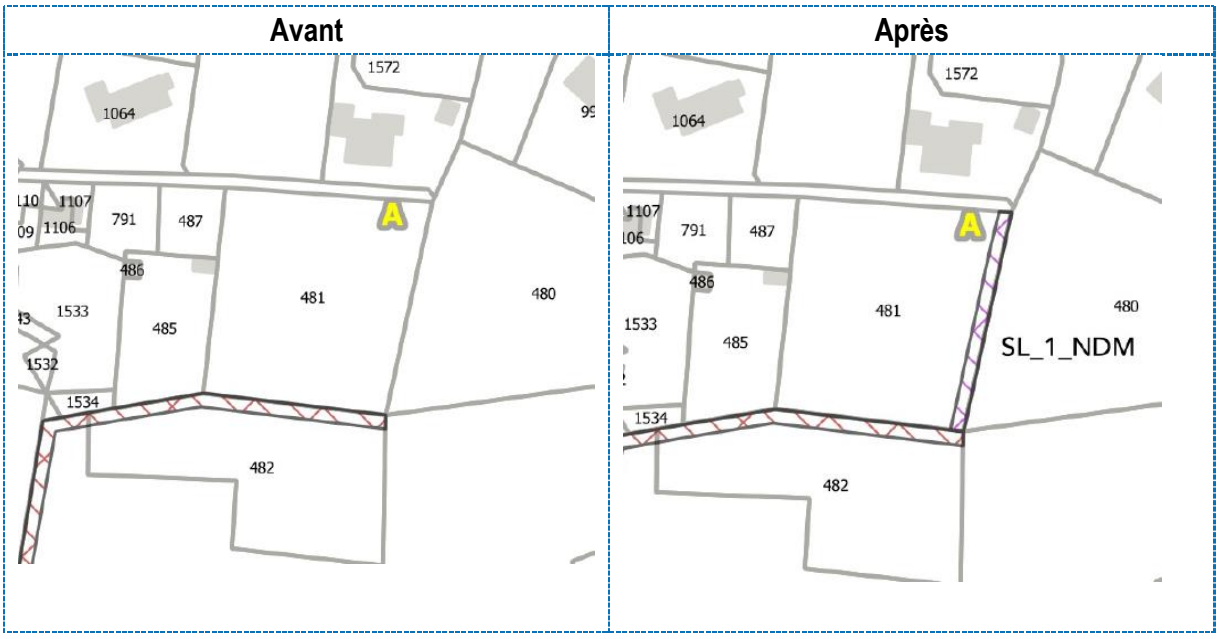
La parcelle cadastrée concernée est la A481, avec une emprise de 151 m². Le numéro d'inventaire de la servitude de localisation est SL_1_NDM. Ce point de modification est en lien avec le point communal n°NDM-1.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés –T2** (planche R47)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit), ajout de la mention SL_1_NDM
- **Livret Communal de Notre-Dame-de-Mésage** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
    - Partie 1 traduction réglementaire du PADD métropolitain
        - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » « affirmer l'identité de Notre-Dame-de-Mésage ».

Extraits de **l'Atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation – T2** (Planche R47) :



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

ER_1_SL	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, 3 m de large, Métropole, entre le hameau du Troussier et le hameau de Saint-Sauveur

22_2_Évolutions liées aux risques

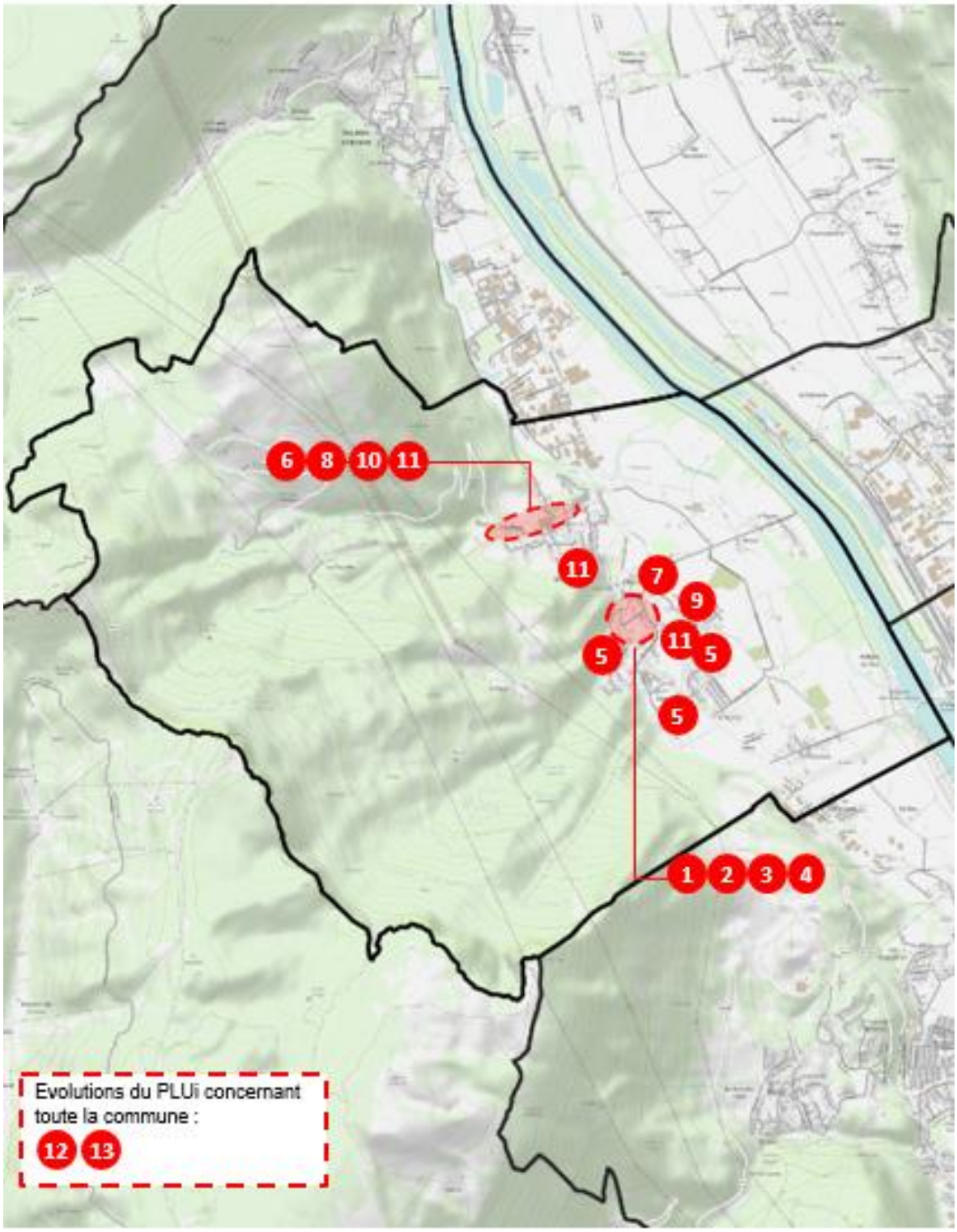
➔ Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Notre-Dame-Mésage 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 urb anisées.

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.

23_Noyarey

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Noyarey



23_1_Évolutions liées au secteur de projet Magnanerie

La commune de Noyarey a souhaité faire évoluer le secteur de projet Magnanerie situé à l'articulation entre le tissu pavillonnaire récent de la plaine et le tissu historique du village. Le site faisant l'objet de l'OAP 44 correspond à une dent creuse entre l'avenue Saint-Jean à l'Ouest et le chemin du Moulin à l'Est.

Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une réflexion plus large menée à l'échelle du quartier avec plusieurs objectifs :

- revoir le schéma de circulation du secteur en préservant la vocation actuelle du chemin du Moulin qui constitue l'axe majeur des déplacements piétons et cycles dans la partie Sud du village, notamment vers les équipements publics (écoles, plaine des sports, gymnase, salle des fêtes), en favorisant l'accès des véhicules motorisés par l'avenue Saint-Jean et en améliorant le maillage modes doux ;
- réduire la densité des futures constructions dans le périmètre de l'OAP sectorielle pour une meilleure intégration dans le tissu environnant ;
- mettre en valeur le point de vue remarquable entre le manoir Rivier et le manoir de Clairfontaine, ainsi que les vues sur le grand paysage ;
- renforcer la prise en compte des continuités végétales et la préservation des abords des ruisseaux et fossés.

➔ Modification de zonage de UA2 et de AUD2 en UD3d, UD3 et AUD3d, au sein du périmètre de l'OAP 44, située entre l'avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin (NOY-1)

Présentation de la modification :

Cette modification concerne une grande partie du périmètre de l'OAP 44 et vise principalement à réduire la densité du futur projet afin d'assurer son intégration dans le tissu bâti environnant.

Les parcelles classées en zone à urbaniser AUD2 (pavillonnaire en densification) sont ainsi reclassées en zone AUD3d (pavillonnaire en évolution modérée) à l'exception du chemin d'accès à La Magnanerie (parcelles cadastrées AM207 et AM208p) qui est reclassé en zone UD3.

Les parcelles cadastrées AM235, AM236 et AM237 actuellement classées en zone UA2 (centre-bourg) sont également reclassées en zone AUD3d afin d'être intégrées au projet d'ensemble.

Enfin, la parcelle bâtie cadastrée AM7 actuellement classées en zone UA2 (centre-bourg) est inscrite en zone UD3d, en cohérence avec les règles applicables sur le reste du projet classé en AUD3d.

Justifications :

A travers cette modification de zonage en AUD3d et UD3d, la commune de Noyarey souhaite favoriser une meilleure intégration du projet dans le tissu urbain existant.

Le zonage en AUD3d reprend les règles volumétriques de la zone UD3d afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumes cohérents avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines.

Après modification, les hauteurs maximales autorisées seront limitées à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit en AUD3d et UD3d, alors qu'elles sont respectivement de 12 mètres en UA2 et de 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout en AUD2.

De même le coefficient d'emprise au sol (CES) sera de 20% en AUD3d et UD3d, contre 35% en AUD2. Le CES n'est pas règlementé en zone UA2.

Concernant les règles de végétalisation, la modification de zonage aura pour effet d'augmenter le pourcentage de pleine terre qui passe à 60% en AUD3d et UD3d, alors que la zone AUD2 impose 35% de pleine terre et que la zone UA2 impose de 0 à 20% de pleine terre selon la superficie de l'unité foncière.

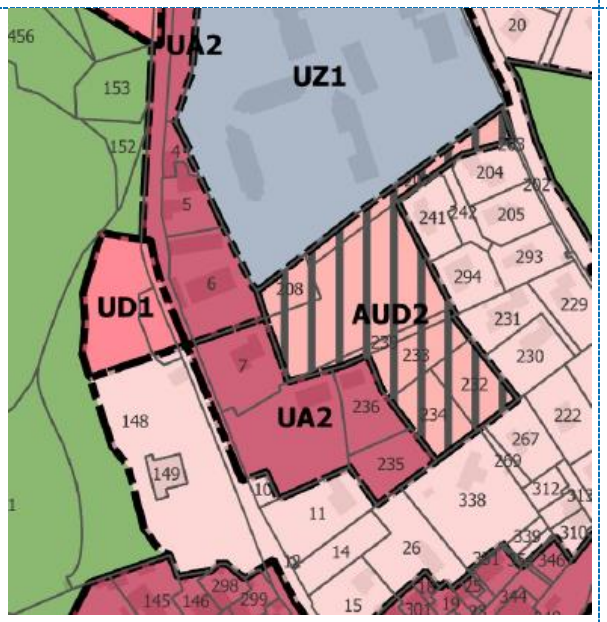
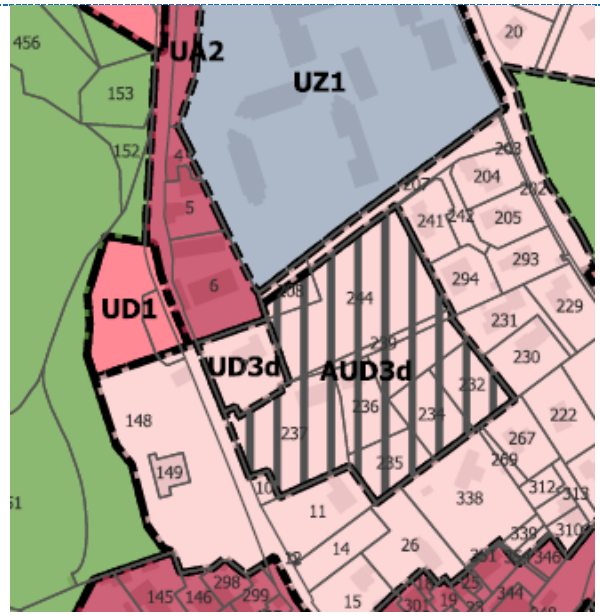
Comme pour la zone AUD2 inscrite au PLUi en vigueur, l'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur la totalité de la zone AUD3d afin d'assurer un aménagement cohérent.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche B2)
- **Livret Communal de Noyarey** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, 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 » ;
    - « Tableau des surfaces du classement par grand type de zonage ».
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP44 et le règlement sur le secteur de « La Magnanerie ».

Extraits du **plan A de zonage** (Planche B2) :

Avant	Après
	

➔ **Modification des servitudes de localisation SL_7_NOY et SL_8_NOY, modification de l'emplacement réservé ER_21_NOY et suppression des emplacements réservés ER_26_NOY et ER_29_NOY (NOY-2)**

Présentation de la modification :

Cette modification concerne le périmètre de l'OAP « La Magnanerie », mais également ses abords.

Elle consiste à faire évoluer plusieurs servitudes de localisation et emplacements réservés afin d'améliorer le maillage des cheminements modes doux sur le secteur, en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement de l'OAP.

A l'intérieur du périmètre de l'OAP, la servitude de localisation SL_7_NOY est profondément modifiée : elle permet désormais d'assurer une liaison modes doux entre l'entrée de la future opération avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin et intègre l'emprise de l'emplacement réservé ER_29_NOY qui se trouve ainsi supprimé.

L'emplacement réservé ER_26_NOY destiné à créer un cheminement piéton de 4 mètres de large entre l'avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin est également supprimé puisque cette liaison est désormais assurée par la SL_7_NOY.

L'emplacement réservé ER_21_NOY est prolongé jusqu'à l'avenue Saint-Jean sur la parcelle cadastrée AM1.

Enfin, au Sud de ce secteur et en dehors du périmètre de l'OAP, la servitude de localisation SL_8_NOY destinée à la création d'un cheminement piéton est réduite afin de tenir compte des aménagements déjà réalisés.

L'ensemble de ces servitudes de localisation et emplacements réservés sont inscrits au profit de Grenoble-Alpes Métropole.

Justifications :

La modification de la servitude de localisation SL_7_NOY et la suppression de l'emplacement réservé ER_29_NOY résultent notamment du souhait de la commune de Noyarey de privilégier un accès routier à l'opération depuis l'avenue Saint-Jean et non plus depuis le chemin du Moulin. L'accès existant par le chemin du Moulin sera dédié aux modes actifs.

La mise à jour du maillage de circulations douces se traduit également par la suppression de l'emplacement réservé ER_26_NOY et la réduction de l'emprise de la SL_8_NOY.

Enfin, l'emplacement réservé ER_30_NOY ayant été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, il est nécessaire d'étendre légèrement l'extrémité Nord de l'emplacement réservé ER_21_NOY destiné à la création d'un cheminement piéton de 2 mètres de large afin d'assurer la liaison jusqu'à l'avenue Saint-Jean.

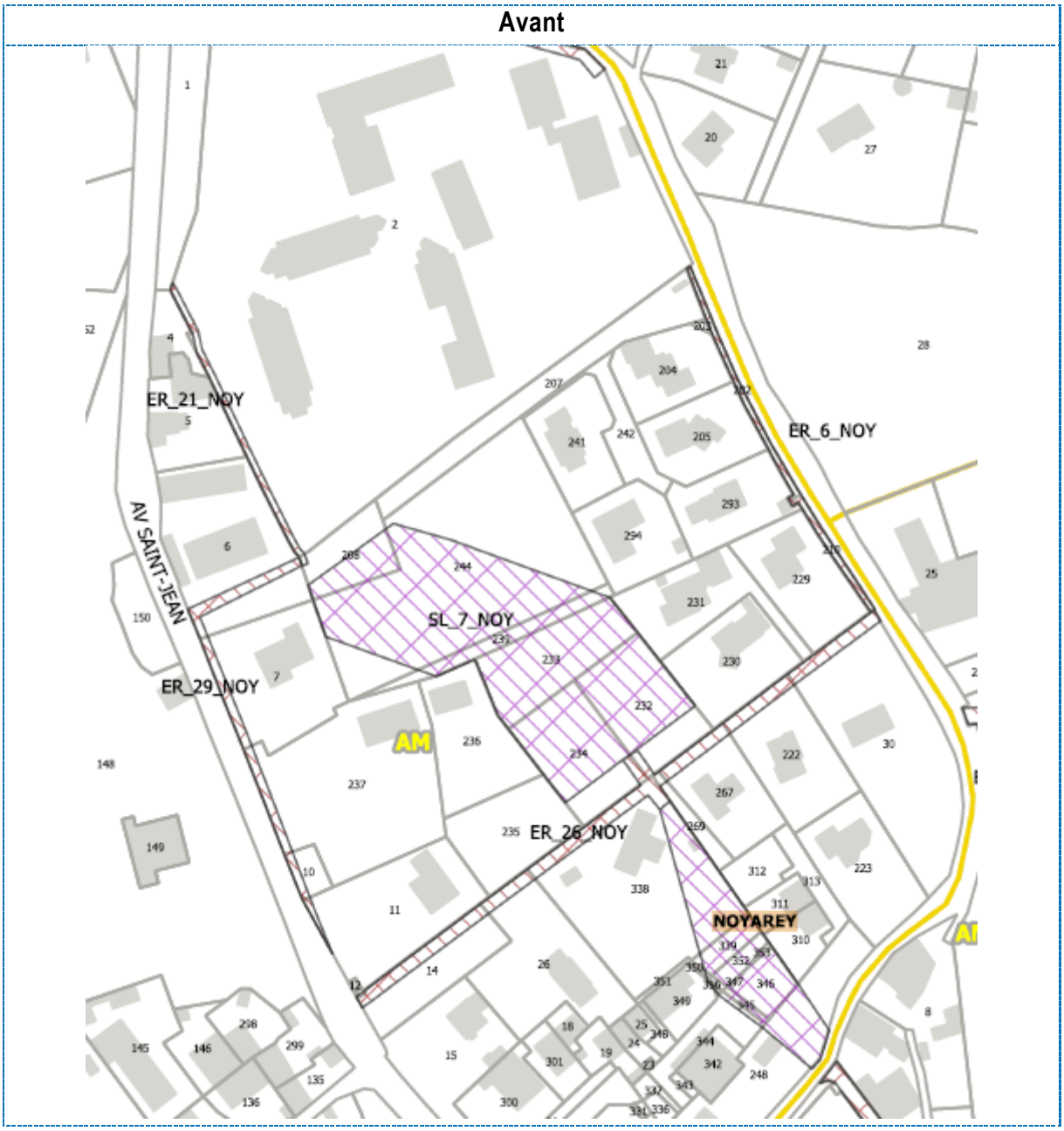
Conséquences sur le PLUi :

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 G16)
- **Livret Communal de Noyarey** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, 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 » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP44 et le règlement sur le secteur de « La Magnanerie ».

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés** (Planche G16) :

Avant



Après



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

ER_21_NOY	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 2m de large, Métropole, Avenue Saint-Jean
~~ER_26_NOY~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton cycle, 4m de large, Métropole, Avenue Saint-Jean et Chemin du Moulin~~
~~ER_29_NOY~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 440 m², Métropole, Avenue Saint-Jean~~
SL_7_NOY	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, ~~5200~~ 1879m², Métropole, du Chemin du Moulin ~~à l'Esplanade du Maupas~~ à l'avenue Saint-Jean
SL_8_NOY	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, ~~1470~~ 175m², Métropole, du Chemin du Moulin à l'Esplanade du Maupas

➔ Modification de l'OAP 44 située entre l'avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin (NOY-3)

Présentation de la modification :

L'OAP sectorielle n°44 fait l'objet de diverses modifications, en cohérence avec l'évolution du zonage et des emplacements réservés et servitudes de localisation.

Des modifications sont apportées dans chacune des parties de l'OAP, aussi bien au niveau du contenu graphique que du contenu écrit : « Situation », « Analyse du site », « Orientations d'aménagement » et « Schéma d'aménagement ».

Le périmètre de l'OAP sectorielle est étendu afin d'inclure la totalité de la parcelle cadastrée AM6 sur laquelle est implantée la Magnanerie, bâtiment emblématique du site, dans de souci de cohérence d'ensemble à l'échelle du tènement.

En parallèle, la dénomination « OAP du Moulin » est remplacée par « OAP La Magnanerie ».

L'analyse du site est également mise à jour suite à une étude plus approfondie.

Les principales modifications apportées au schéma d'aménagement portent sur :
- une approche paysagère globale avec une mise en lien du Domaine Ravier avec le Manoir de Clairfontaine,
- la préservation / restauration de la trame végétale, en lien avec les cours d'eau bordant l'OAP,
- la modification des principes d'accès voiture,
- la prise en compte de l'existant : les accès piétons et voiture à la Magnanerie et une grande bâtisse
- une réduction du linéaire de cheminements piétons et du nombre de passerelles à prévoir

Justifications :

Cette évolution de l'OAP sectorielle traduit la volonté de la commune de Noyarey de conforter le chemin du Moulin comme axe privilégié des déplacements piétons-cycles entre les secteurs pavillonnaires de la partie Sud de la plaine et les équipements publics, notamment scolaires et sportifs, situés plus au Nord.

L'accès des véhicules motorisés à la future opération se fera ainsi directement sur l'avenue Saint-Jean, sans possibilité de bouclage avec le chemin du Moulin. En parallèle, le maillage modes doux est revu avec notamment une allée circulée de desserte interne qui se prolonge sous forme de cheminement piéton vers l'impasse du chemin du Moulin.

Le nouveau schéma d'aménagement résulte par ailleurs de la volonté de renforcer la prise en compte des continuités végétales et la préservation des abords des ruisseaux et fossés. L'espace vert commun prévu au Sud le long du fossé contribuera ainsi à restaurer la continuité de la ripisylve et à favoriser les continuités écologiques.

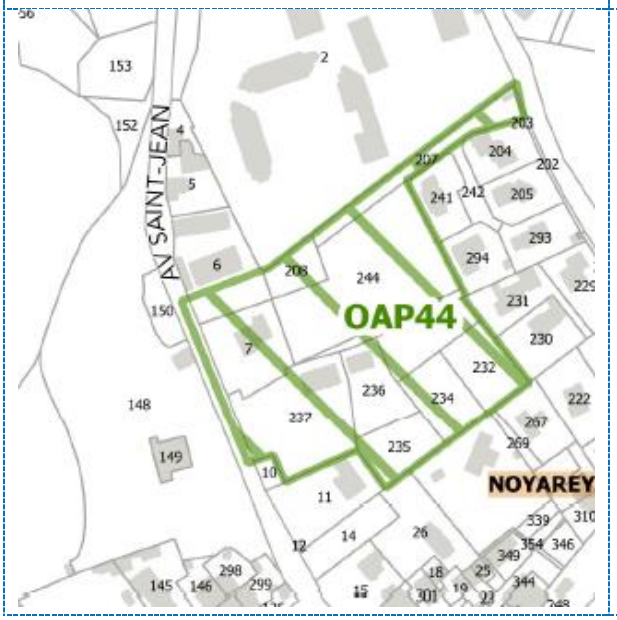
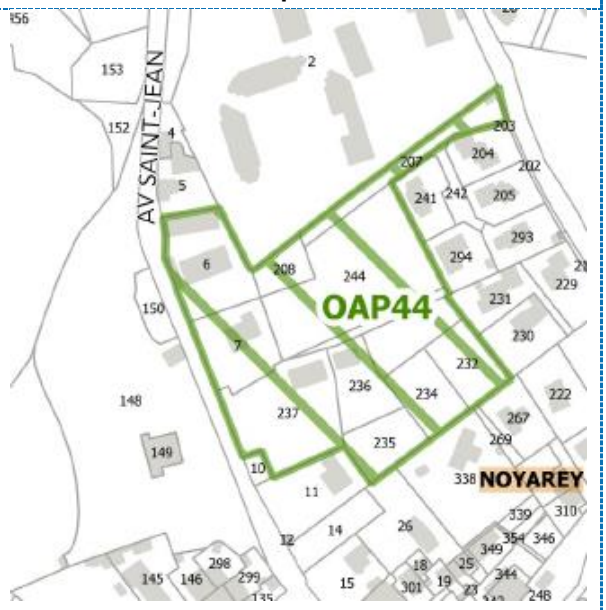
La voie de desserte interne est orientée de sorte à mettre en valeur la perspective remarquable entre le manoir Rivier et le manoir de Clairfontaine, ainsi que les vues sur le grand paysage (Chartreuse et contreforts du Vercors). Les alignements d'arbres qui l'accompagnent contribuent à cet objectif.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche D8)
- **OAP sectorielle n°44 « La Magnanerie »**
- **Livret Communal de Noyarey** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, 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 » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP44 et le règlement sur le secteur de « La Magnanerie ».

Extraits de l'**atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (Planche D8) :

Avant	Après
	

Extraits de la **OAP sectorielle n°44 « La Magnanerie »** (Schéma d'aménagement) :

Avant



Après



Périmètre de l'OAP

INSCRIRE LE PROJET DANS L'AMBIANCE PAYSAGERE AGRICOLE

- Murets patrimoniaux
- Cadrage visuel à maintenir
- Alignement d'arbre à créer le long de la voie d'accès pour mettre en valeur le point de vue vers le manoir de Clairfontaine et la Chartreuse
- Arbres existants à préserver
- Secteurs d'implantation des constructions
- Continuités végétales à garantir

CONNECTER LE SITE ET L'INSCRIRE DANS LE MAILLAGE PIETON COMMUNAL

- Itinéraires modes actifs existants
- Continuité mode actifs à créer
- Voie de desserte de type zone de rencontre
- Voie d'accès aux logements existants
- Arrêt de transport en commun

INTEGRER LA GESTION DE L'EAU ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DANS LE PROJET

- Fossés / cours d'eau existants
- Passerelles pour traverser les fossés / cours d'eau
- Haie boisée ripisylve à restaurer
- Espace vert commun à créer le long du cours d'eau

Le texte de l'OAP est modifié au paragraphe « Orientations d'aménagements » comme suit :

Le parti d'aménagement du site reposera sur l'insertion des constructions nouvelles dans ~~une prairie jardinée~~ un tissu majoritairement pavillonnaire. Le périmètre de l'OAP comprend trois bâtiments anciens (sans intérêt architectural majeur) et un bâtiment notable (la Magnanerie).

- **Inscrire le projet dans l'ambiance paysagère de la plaine ~~cultivée~~**
  - Le site, inséré en dent creuse dans l'enveloppe bâtie constituée, sera traité comme un cœur d'îlot ~~jardiné.~~
  - Les constructions nouvelles seront de hauteurs et de densité limitées. Elles pourront développer des formes urbaines mitoyennes, en cohérence avec l'ensemble bâti de maisons voisines~~, et s'implanter en quinconce.~~
  - Les percées visuelles existantes depuis l'avenue Saint-Jean vers la Chartreuse seront préservées (cf. OAP paysages et biodiversité • carnet Vallée de l'Isère aval > charpente paysagère et ambiance Plaines et pentes agricoles) et la perspective principale vers le manoir de Clairfontaine à l'Est et la manoir Rivier à l'Ouest, sera mise en scène grâce à des alignements d'arbres mettant en perspective les propriétés bourgeoises ~~dans le bâti, sur la plaine cultivée depuis la route départementale, ainsi que le cadrage visuel identifié au niveau du 796 avenue St Jean, mettant en scène au second plan les maisons insérées dans des parcelles cultivées et au loin, la plaine et les massifs, seront valorisées.~~
  - ~~Les espaces extérieurs et les jardins pourront être aménagés en lanières, faisant écho à la structuration agricole historique des lieux.~~
  - La maison existante au sein du périmètre de la zone d'urbanisation future (sur l'actuelle parcelle AM237) pourra être conservée ou démolie.

- **Prolonger les motifs de l'eau et ruraux du village sur le site**
  - La lisière avec les fossés existants au Nord et au Sud du terrain, sera aménagée de manière à maintenir ~~par des jardins potagers qui créeront~~ un espace de transition non bâti inclus dans des parties communes de l'opération, d'au moins 10 m de large depuis l'axe du fossé. Les arbres existants de cet espace de transition devront être maintenus et la bande végétale créée devra être multistrate et restaurer la continuité de la ripisylve. Cette lisière contribuera à favoriser les continuités écologiques ~~mettant en valeur le point de vue sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors depuis l'allée circulée, d'une part ; sur le manoir de Clairfontaine et la Chartreuse depuis l'avenue Saint-Jean, d'autre part~~. Sur la partie Sud, cet espace végétalisé de transition constituera un espace commun de l'opération.
  - Trois arbres doivent être protégés afin de préserver une partie de la canopée existante du périmètre, pour leurs bienfaits environnementaux et climatiques pour la qualité de vie des futurs habitants
    - Un cèdre situé le long de l'avenue Saint-Jean, élément repère du paysage ;
    - Deux arbres situés le long du fossé Sud, socles d'une restauration de la végétation et des continuités écologiques de long du cours d'eau.
  - ~~L'accès~~ des ~~véhicules se fera au nord du terrain, par le chemin du Moulin et par la voie privée existante.~~ L'accès existant sur l'avenue Saint-Jean constituera l'accès unique à l'opération pour la desserte routière. Il pourra aussi de manière préférentielle constituer l'accès routier principal à la Magnanerie. Aucun bouclage routier ne sera réalisé entre l'avenue Saint-Jean et le Chemin du Moulin. L'accès existant par le chemin du Moulin sera dédié aux modes actifs.
  - ~~Une allée circulée de desserte interne, menant à une cour centrale (pouvant accueillir le stationnement) sera créée.~~ L'aménagement des voies internes de desserte prévoira ~~de ces espaces favorisant~~ le partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules. ~~sera traité en lien avec l'ambiance champêtre du site. Leur structuration pourra constituer une réinterprétation des corps fermes organisés autour d'une cour interne caractérisant la plaine cultivée.~~ Un alignement d'arbres marquant l'entrée de l'opération mettra en valeur le point de vue sur le manoir de Clairfontaine et la Chartreuse depuis l'avenue Saint-Jean, d'une part ; sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors depuis l'allée circulée, d'autre part.
  - Le projet pourra, dans sa matérialité, réinterpréter le motif des murets de pierre de la commune, à travers des parements de pierre des murs de refends ou de façades des constructions.
  - ~~Les constructions pourront s'implanter en ordre semi-continu le long de la voie privée, au nord du terrain, afin de constituer une accroche à la rue et de dégager un espace de respiration permettant d'accueillir notamment le stationnement et de la végétation. Cette alternance contribuera à animer la ruelle et à intégrer le risque d'inondation par la mise en retrait les habitations par rapport au fossé.~~

- ~~Les façades sud pourront s'ouvrir sur des parcelles jardinées, en lanières, constituant un prolongement des logements.~~

- **Inscrire le projet dans la continuité du maillage piéton de la commune**
  - Le ~~cœur du~~ site sera accessible aux piétons et aux cycles, ~~par l'allée circulée et par des venelles,~~ avec obligation de mettre en œuvre un maillage tel que tracé dans le schéma d'aménagement page suivante : relier ~~les~~ la passerelle~~s~~ piétonne~~s~~, l'entrée sur la RD1532 au niveau du 796 avenue Saint Jean, la Magnanerie et le chemin du Moulin.
  - Les cheminements seront ouverts à tous. Ils seront autant que possible aménagés le long des fossés et ripisylves et de lors leur mise en œuvre les revêtements perméables seront privilégiés.
  - ~~Le point d'appel visuel identifié sur la contre-allée au sud du terrain pourra être valorisé par une continuité piétonne transversale possible, en accroche sur le chemin du moulin, en direction du centre village et des itinéraires via le chemin du Diday.~~

- **Prendre en compte le risque d'inondation**
  - ~~Le projet devra veiller à la surélévation du bâti et à la mise à distance des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux axes d'écoulements identifiés sur le tracé des fossés au nord et au sud du terrain.~~
  - Les abords des fossés au nord et au sud du terrain seront végétalisés et/ou non bâtis sur au moins 5 mètres afin de ne pas exposer les personnes et les biens aux risques naturels.

➔ Ajout de protections sur trois arbres remarquables isolés et extension de la protection du parc du Moulin (NOY-4)

Présentation de la modification :

Les trois arbres représentés sur le schéma d'aménagement de l'OAP sont identifiés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant qu'arbres isolés. Le cèdre situé au niveau de l'entrée principale du futur projet est protégé en tant d'espace boisé classé (EBC) et les deux arbres situés en limite Sud du périmètre de l'OAP sont repérés en niveau 1.

Par ailleurs, le parc du Moulin correspondant au jardin du Village de l'Amitié déjà identifié sous la référence H_7505 est étendu le long du fossé situé en limite Nord du périmètre de l'OAP.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AM7	Cèdre	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AM235	Arbre isolé	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	1	D4
AM235	Arbre isolé	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	1	D4
AM2	Parc du Moulin	3-H : Parcs / Parcs d'accompagnement	1	D4

Justifications :

Cette modification, qui s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, d'identifier, préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire », permet d'assurer la protection de trois arbres marquants du secteur de projet, en complément des éléments déjà identifiés à proximité sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Le cèdre situé avenue Saint-Jean constitue en effet un élément repère du paysage et les deux arbres situés le long du fossé Sud, dans l'espace de transition, participent aux continuités écologiques.

Plusieurs éléments situés aux abords du périmètre de l'OAP sont déjà identifiés au plan F2 : au Nord le parc du Moulin correspondant au jardin du Village de l'Amitié et une haie, au Sud une ripisylve.

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 a noté les incidences positives des modifications apportées à l'OAP sectorielle sur la préservation des composantes de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors), et préconisé de ne pas limiter la fonctionnalité du corridor associé au fossé situé au Nord du secteur de projet aux seuls abords de ce fossé. Dans le cadre de la démarche « Eviter, réduire, compenser », le périmètre de protection du

parc du Moulin référencée H_7505 est donc étendu le long du fossé Nord, en épaisseur de la haie déjà protégée, afin de garantir le maintien du caractère naturel d'une bande végétale élargie.

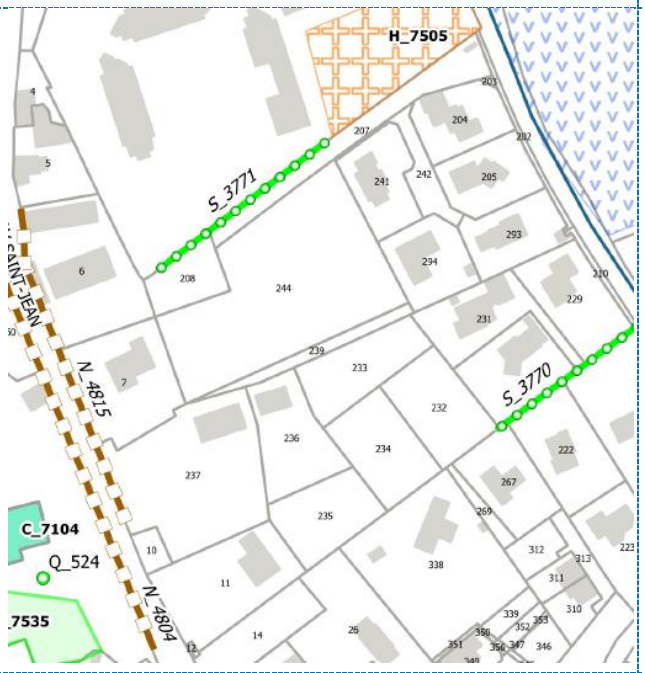
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

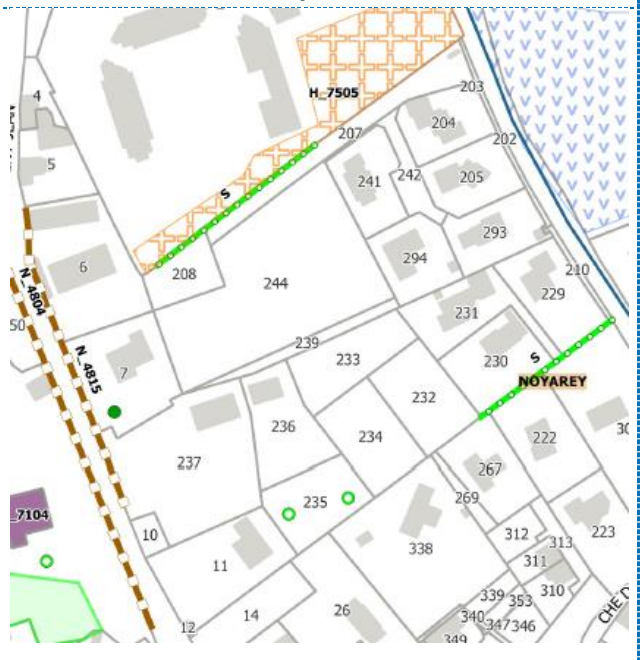
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant



Après



23_2_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Modification du niveau de protection de plusieurs éléments du patrimoine bâti (NOY-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à modifier le niveau de protection de cinq éléments bâtis déjà repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces protections sont rehaussées en cohérence avec la valeur patrimoniale de ces constructions.

Deux éléments voient ainsi leur niveau de protection augmenter de 1 à 2. Il s'agit de la Maison Anthoard située chemin de Gal le et du manoir « Villa Aimée » située avenue Saint-Jean.

Trois éléments voient par ailleurs leur niveau de protection augmenter de 1 à 3. Il s'agit du château de Chaulnes, situé chemin de Chaulnes, du Manoir Rivier situé avenue Saint-Jean et du Manoir Clairfontaine (bâtiment principal) situé chemin du Moulin.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AO 25	Château de Chaulnes	C_7368	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	3	D4
AM 39	Maison Anthoard	C_7371	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	D4
AM 133	Manoir « Villa Aimée »	C_8170	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	D4
AM 148	Manoir Rivier	C_7104	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	3	D4
AN 22	Manoir Clairfontaine (bâtiment principal)	C_7367	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	3	D4

Justifications :

La commune de Noyarey a identifié plusieurs bâtiments remarquables de son territoire pour lesquels elle a souhaité élever le niveau de protection afin d'en améliorer la préservation compte tenu de l'enjeu patrimonial qu'ils représentent.

L'évolution de ces protections 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.

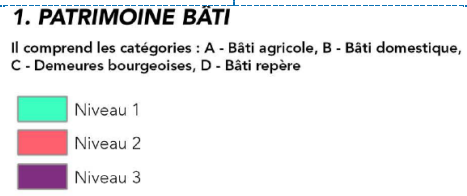
Il convient de noter que la dénomination de certains de ces éléments (Manoir Rivier et Manoir Clairfontaine) fait par ailleurs l'objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure (se référer à la modification NOY-12).

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant	Après
	


H_7538
C_7368
H_7538
C_7368
N_4837
H_8150
C_7371
N_4838
M_255
N_4842
N_4837
H_8150
C_7371
N_4838
M_255
N_4842
N_4821
H_7536
C_8170
N_4823
M_2
N_4821
H_7536
C_8170
N_4823
M_256



➔ Ajout d'une protection de patrimoine bâti rue du Pailler (NOY-6)

Présentation de la modification :

Cette modification concerne une maison en pierres située 202 rue du Pailler, à proximité immédiate du château Gillet Vial de Sabligny.

Ce nouvel élément est identifié au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant que bâti domestique 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
A 449	Maison en pierres, 202 rue du Pailler	B_12676	1-B : Patrimoine bâti / Bâti domestique	1	D4

Justifications :

La commune de Noyarey a complété l'inventaire de son patrimoine bâti et identifié cette construction de pierres, typique de l'architecture locale et qui marque l'entrée du village en arrivant du hameau d'Ezy.

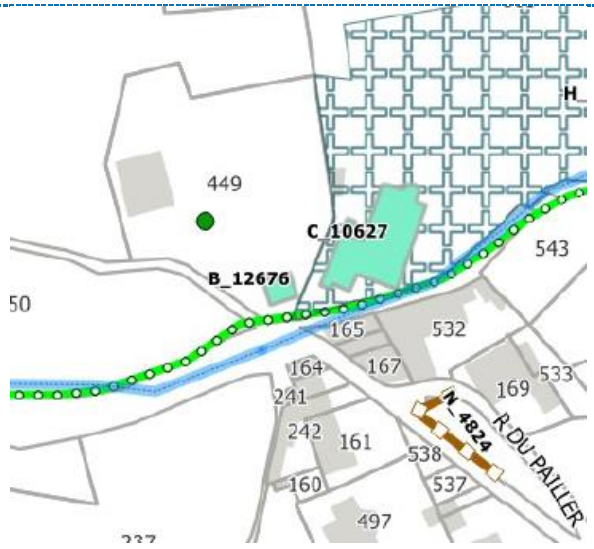
L'inscription de cette nouvelle protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire, en assurant notamment la protection du patrimoine bâti de la métropole.

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant	Après
	

➔ Modification du positionnement de la fontaine inscrite au plan F2 sous la référence M_266 (NOY-7)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi concerne l'une des fontaines publiques de la commune, identifiée au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique sous la référence M_266 en tant que patrimoine de proximité de niveau 1.

Elle consiste à modifier la localisation de cette fontaine qui a été déplacée dans le cadre d'une récente opération immobilière réalisée sur l'ancien square Charles Ferrere, avenue Saint-Jean. La fontaine se trouve désormais implantée sur le square des Ecoles, route de la Vanne.

En conséquence, sa dénomination dans la liste T7 des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique est modifiée de « Fontaine square Charles Ferrere » en « Fontaine square des Ecoles ».

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AL 14	Fontaine square des Ecoles	M_266	1-M : Patrimoine de proximité / Eléments de proximité	1	D4

Justifications :

La modification du positionnement de l'élément référencé M_266 sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique résulte du déplacement de cette fontaine dans le cadre d'une opération immobilière.

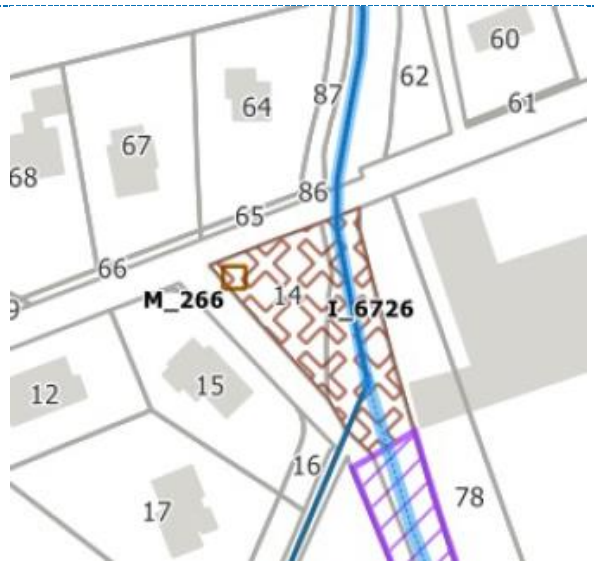
La nouvelle implantation de la fontaine préserve la mise en valeur de cet élément représentatif du patrimoine de proximité de la commune et participe à la composition du square des Ecoles.

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant	Après
	

➔ Ajout d'une protection de patrimoine végétal sur le parc du château Gillet - Vial de Sabligny (NOY-8)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées A 801 et A 803 situées rue de l'Eglise, au cœur du village de Noyarey, le long du torrent de l'Eyrard.

Elle vise à identifier au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique le parc du château Gillet - Vial de Sabligny, lui-même repéré au plan F2 sous la référence C_10627 au titre du patrimoine bâti. Ce nouvel élément du patrimoine végétal est identifié en tant que parc d'accompagnement 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
A801, A803	Parc du château Gillet - Vial de Sabligny	H_12295	3-H : Parcs / Parcs d'accompagnement	2	D4

Justifications :

La commune de Noyarey a complété l'inventaire de son patrimoine végétal et identifié ce parc privé qui met en valeur les vues sur le château Gillet - Vial de Sabligny et sa tour d'angle, et sur l'orangerie côté Nord. Il offre également une vue intéressante sur l'église Saint Paul. L'inscription de cette nouvelle protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de

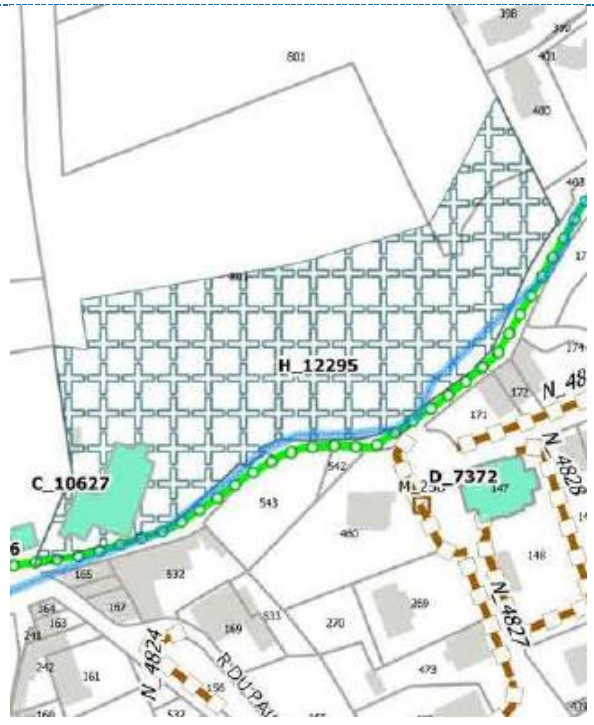
la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain, en assurant notamment la protection du patrimoine végétal.

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant	Après
	

➔ Modification de l'espace paysager « Boisement chemin des Bauches » (NOY-9)

Présentation de la modification :

Le boisement situé le long du chemin des Bauches est identifié au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant qu'espace paysager – espace de nature ordinaire de niveau 1, sous la référence L_9453.

La présente modification vise à étendre le périmètre de cette protection, à la fois côté Nord, côté Sud et côté Est.

Justifications :

Cette protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, d'identifier, préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ».

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant



Après



➔ Modification de la protection du parc Château Gaché (NOY-10)

Présentation de la modification :

Le parc du Château Gaché est identifié au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique en tant que parc d'accompagnement de niveau 2, sous la référence H_8506.

La présente modification vise à étendre le périmètre de cette protection au Nord sur la parcelle AD 204, en cohérence avec l'emprise actuelle du parc. Sa dénomination est par ailleurs simplifiée en remplaçant « Parc Château Gaché (parc des Biches) » par « Parc Château Gaché ».

Justifications :

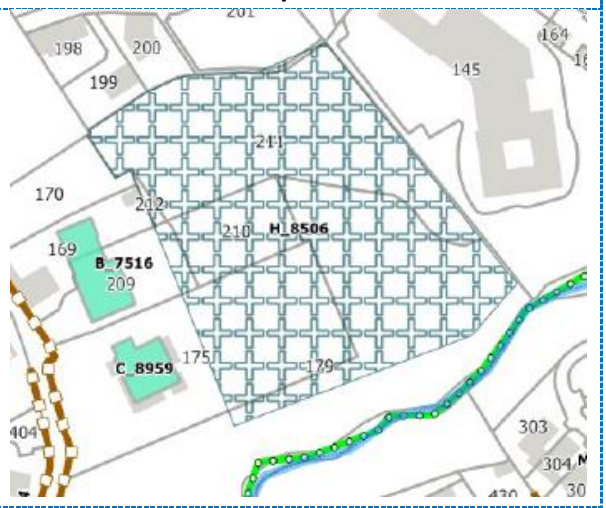
Cette protection s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, d'identifier, préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ».

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 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4) :

Avant	Après
	

➔ Ajout de protections sur des arbres remarquables isolés (NOY-11)

Présentation de la modification :

Cette modification porte sur l'identification de plusieurs arbres remarquables isolés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Il s'agit de deux cèdres situés rue Luce Douady et rue du Pailler, et des six platanes du Domaine de Clairfontaine.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AC90	Cèdre rue Luce Douady	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
A835	Cèdre rue du Pailler	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AN22	Platane de Clairfontaine	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AN22	Platane de Clairfontaine	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AN22	Platane de Clairfontaine	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AN22	Platane de Clairfontaine	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4
AN22	Platane de Clairfontaine	7-Q : Patrimoine végétal / Arbre isolé	EBC	D4

Justifications :

Ce complément d'inventaire réalisé par la commune de Noyarey s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, d'identifier, préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire ». Cette modification permet d'assurer la protection de certains éléments marquants du patrimoine végétal de la commune, en complément de ceux déjà identifiés sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche D4)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

➔ Modification de la dénomination de divers éléments du patrimoine bâti et végétal (NOY-12)

Présentation de la modification :

La commune de Noyarey a souhaité faire évoluer la dénomination de plusieurs éléments repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (demeures bourgeoises, parcs, patrimoine de proximité) afin d'en faciliter l'identification par le public.

N° de l'élément	Nom de l'élément protégé (PLUi en vigueur)	Nom de l'élément protégé (projet de modification n°3)
C_7367	Domaine de Claire Fontaine (logis)	Manoir Clairfontaine (bâtiment principal)
B_7515	Domaine de Claire Fontaine (dépendances)	Manoir Clairfontaine (dépendances)
C_7104	Château Rivier	Manoir Rivier
H_7536	Jardin manoir Saint-Jean	Jardin de la Villa Aimée
M_254	Fontaine du dom Clairefontaine	Fontaine du domaine Clairfontaine
M_262	Fontaine rue des noyers	Fontaine chemin des Noyers
M_265	Lavoir Pont de l'Eyrard	Lavoir pont Abbé Cuchet
M_657	Portail du Domaine de Claire Fontaine	Portail du Domaine Clairfontaine
N_4803, N_4804, N_4814, N_4815	Murs en pierre RD 1532 château Rivier	Murs en pierre avenue Saint-Jean, Domaine Rivier
T_7530	Boisement Manoir Claire Fontaine	Boisement du Domaine Clairfontaine

Justifications :

Cette évolution vise à corriger ou à actualiser certains noms d'éléments protégés au titre du patrimoine.

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)
- **Livret Communal de Noyarey** (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 ;

23_3_Evolutions du livret communal

➔ Mise à jour du livret communal de Noyarey suite à l'approbation du PPRI Drac (NOY-13)

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 Noyarey 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.

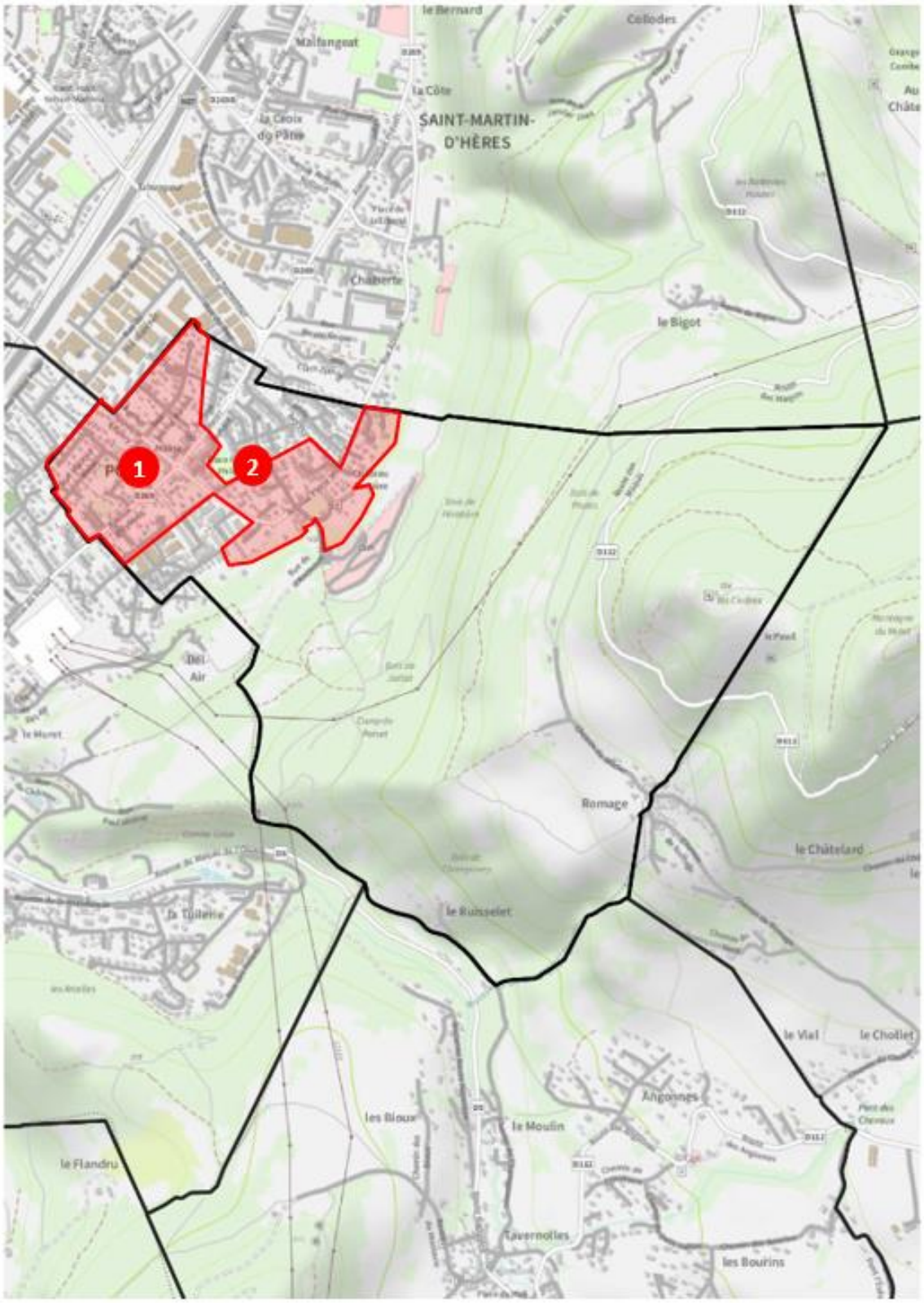
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret Communal de Noyarey** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, 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 » ;
    - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP44 et le règlement sur le secteur de « La Magnanerie ».

24_Poisat

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Poisat



24_1_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 de Poisat 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.

24_2_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Modification du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale (POI-1)

Présentation de la modification :

Ce point concerne la modification du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale sur la commune de Poisat. Le secteur de mixité sociale sur la commune prévoit actuellement l'intégration de 20% de logements locatifs sociaux dès qu'une opération comporte 10 logements (LS10.20). Il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement à 3 logements (LS3.20), ainsi dès qu'une opération comportera 3 logements ou 210m² de surface de plancher elle devra comporter 20% de logements locatifs sociaux.

Justifications :

Cette modification du PLUi a pour objectif l'augmentation du nombre de logements sociaux produits sur le territoire communal. La commune de Poisat est une commune de moins de 3500 habitants qui n'est pas soumise à la loi SRU, néanmoins un des objectifs du PADD est d'assurer une meilleure répartition des logements locatifs sociaux sur le territoire métropolitain, cela passe par l'intégration d'une part de logements locatifs sociaux dans les opérations sur ces communes dites non astreintes. La modification du seuil de déclenchement participe à cet objectif. De plus, la commune de Poisat est une commune attractive, bien desservie et équipée qui peut accueillir des logements sociaux supplémentaires.

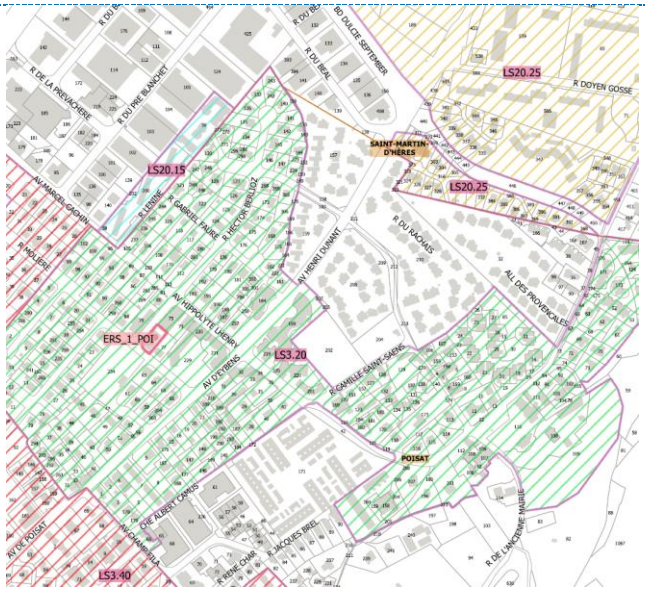
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (Planches I15 I16 J15 J16)
- **Livret Communal de Poisat** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, et faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole – Valoriser le centre bourg de Poisat comme centralité de proximité et préserver sa dynamique commerciale » ;
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire - Amener à une intensification qualitative du tissu pavillonnaire plus lâche » ;
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire - Développer et diversifier l'offre de logement dans l'espace contraint de Poisat » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (Planches I15 I16 J15 J16)

Avant	Après
	

24_3_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_3_POI pour la création d'un espace vert et de loisirs, rue Jean Philippe Rameau (POI-2)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne la suppression de l'ER_3_POI, rue Jean Philippe Rameau, inscrit pour « Création d'un espace vert et de loisirs » d'une superficie de 990m², à destination de la commune de Poisat

Justifications :

Cet emplacement réservé à destination de la commune de Poisat est déjà une propriété communale. Il convient donc de le supprimer.

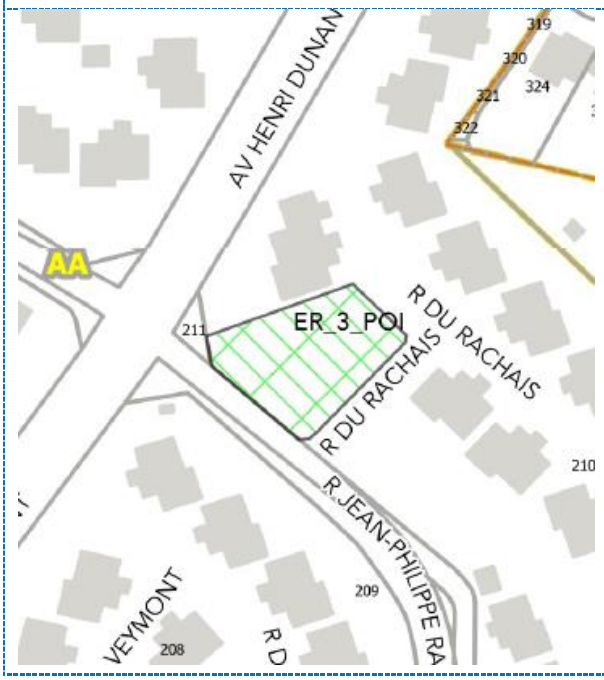
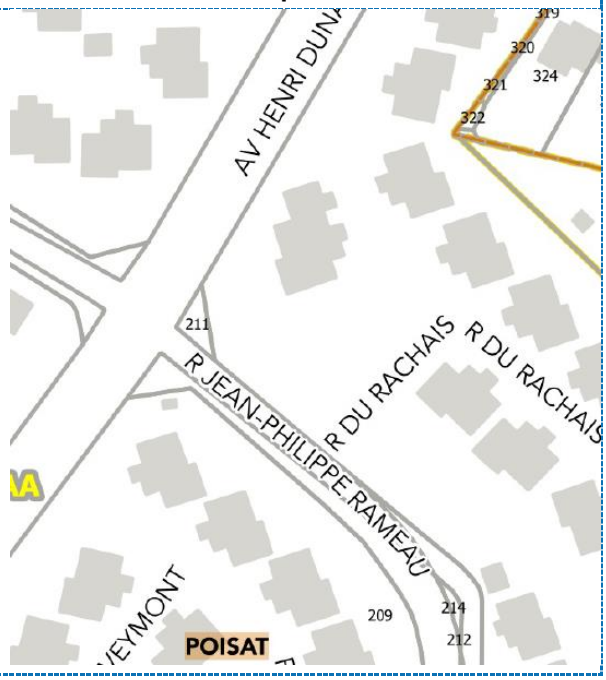
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

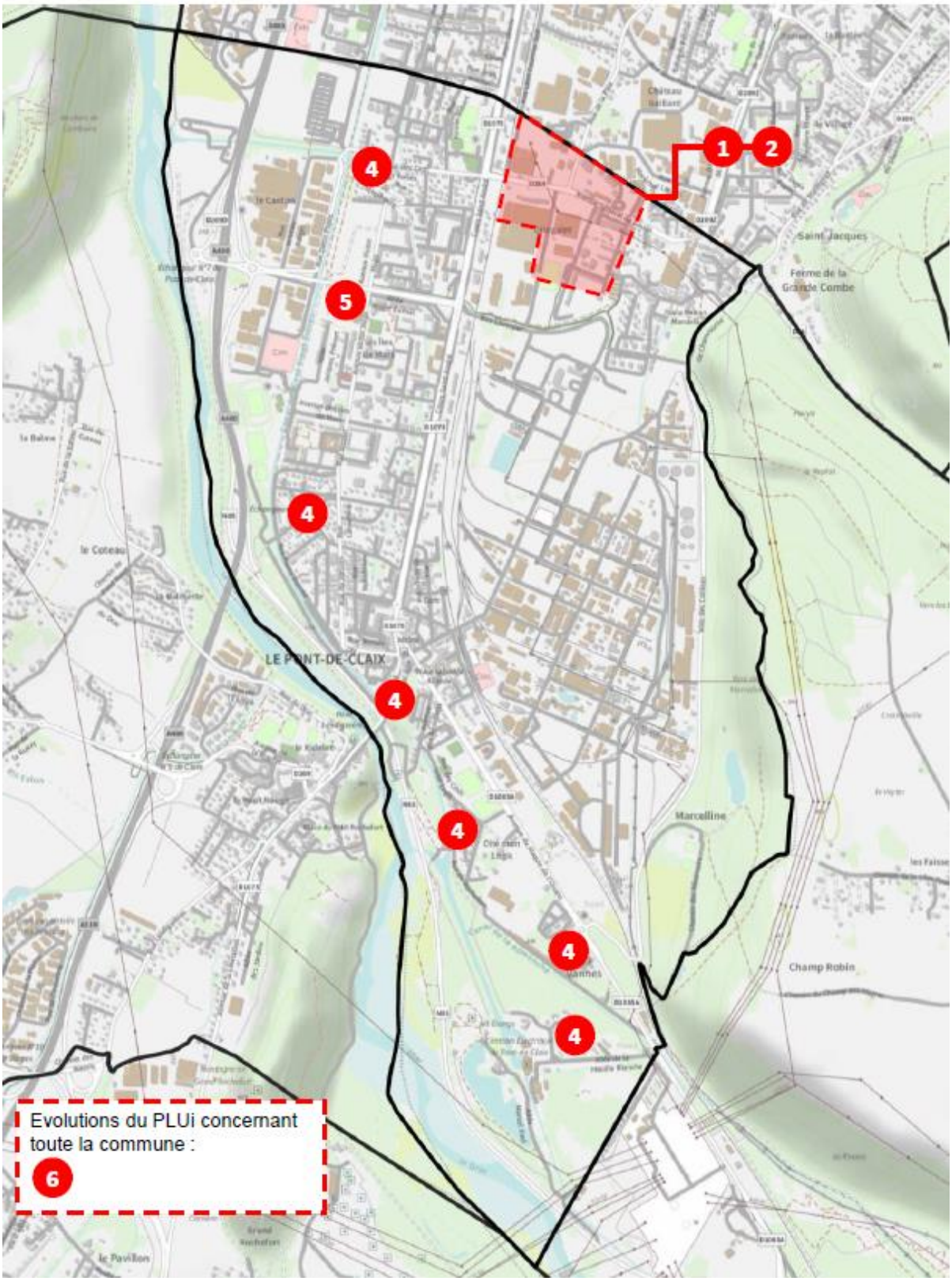
- **Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°S30)
- **Tome 6_1 Liste des emplacements réservés**
- **Livret Communal de Poisat** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    - « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ;

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés** - T1 (planche n°S30)

Avant	Après
	

25_Le Pont-de-Claix

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Pont-de-Claix



25_1_Évolutions liées au secteur de projet des Minotiers

➔ Modification de la Centralité urbaine commerciale (CUC) autour de l'avenue Charles de Gaulle (PDC-1)

Présentation de la modification :

Ce point de modification vise à étendre le périmètre de la Centralité Urbaine Commerciale de l'avenue Charles de Gaulle sur la parcelle AL661 (rue Champollion).

La surface de vente maximale autorisée est également réduite de 1 000 à 400m² maximum sur la partie Est de la même centralité urbaine commerciale à l'Est de la rue de la Paix.

Justifications :

Les centralités urbaines commerciales délimitées sur l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciales définissent les secteurs dans lesquels sont autorisés les activités commerciales de proximité. L'objectif développé par le PLUi et de polariser l'offre commerciale dans des cœurs de ville ou de quartier.

Cette évolution de la centralité urbaine commerciale sur l'avenue Charles de Gaulle doit permettre de valoriser l'ancienne halle industrielle Alp'Imprim avec un projet de réhabilitation pouvant prévoir du commerce de proximité. Un tel projet participerait à l'ambition de développer une offre commerciale structurée en proximité directe du pôle d'échange multimodal de l'« Étoile » et permettrait le développement d'une offre alimentaire qualitative sur la commune conformément aux préconisations de l'étude commerciale réalisée par l'Agence d'Urbanisme à l'échelle de la commune.

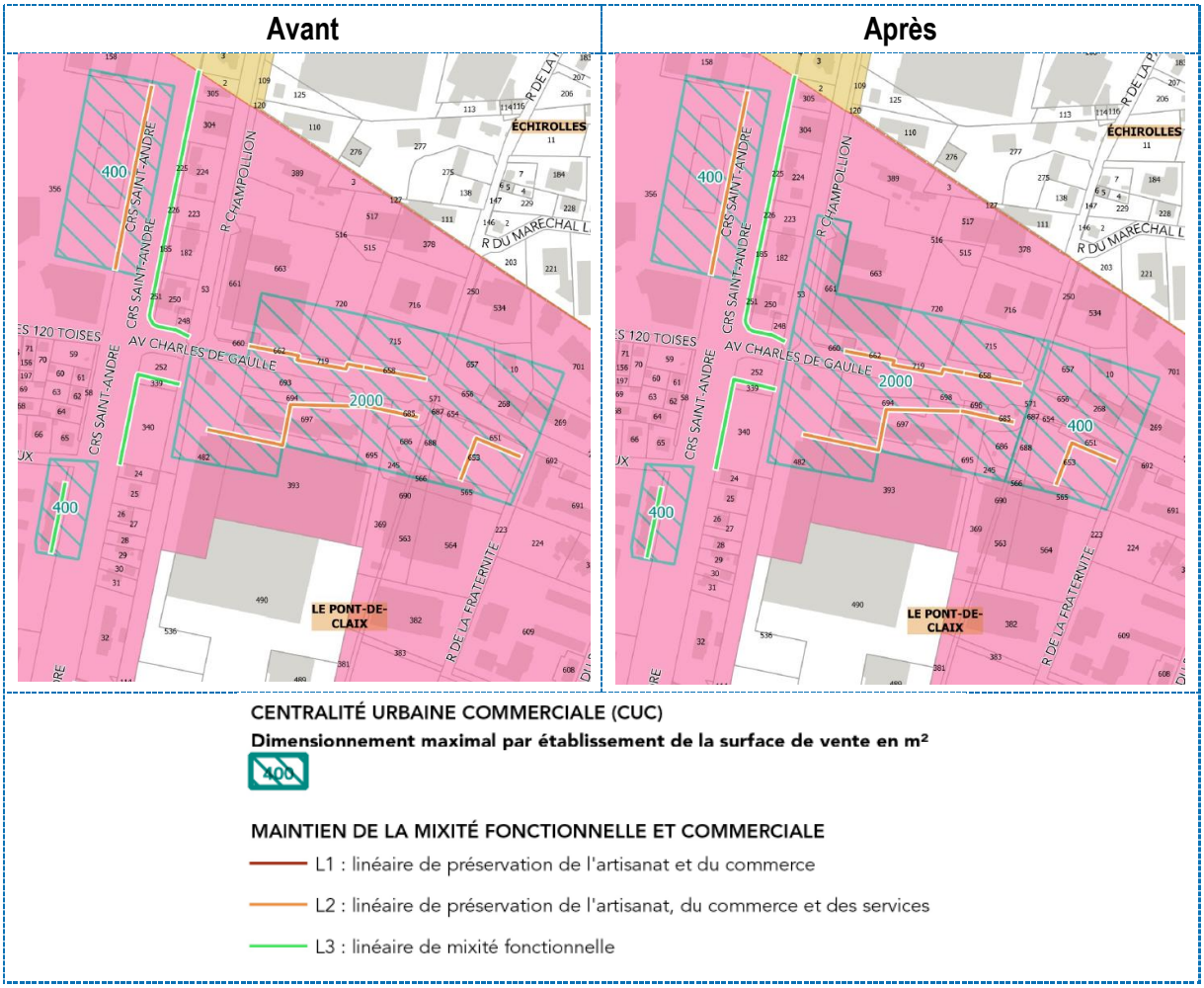
En contrepartie, et pour rester en phase avec la réalité du potentiel de développement commercial sur la commune de Pont-de-Claix, la surface de vente maximale autorisée sur la partie Est de la centralité urbaine commerciale est réduite de 2 000m² à 400m² de surface de vente.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G18)
- **Livret Communal de Pont-de-Claix** (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 les efforts de réduction de la consommation d'espace / Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité sur Pont-de-Claix complémentaire au centre-ville sur le site Villancourt-Les Minotiers » ;
    - Justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ;
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°48 et le règlement sur le secteur de projet « Villancourt – Les Minotiers » / Créer une nouvelle offre d'habitat, d'équipements et de services.

Extraits de l'**Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (Planche G18) :



➔ Toilettage des emplacements réservés et des servitudes de localisation de la ZAC des Minotiers (PDC-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi vise à toiletter les emplacements réservés et servitudes de localisation mis en place pour la réalisation de voies et d'espaces publics sur le secteur des Minotiers au nord de la commune de Pont-de-Claix et en partie sur Échirolles.

Concrètement, les servitudes de localisation SL_3_PDC, SL_4_PDC, SL_5_PDC, SL_15_PDC ainsi que l'emplacement réservé ER_1_PDC sont actualisés (emprises et bénéficiaire) et sont renumérotés. La servitude de localisation SL_1_PDC est, quant à elle, supprimée. Ces évolutions ne changent pas les aménagements prévus sur le secteur.

Par ailleurs, deux servitudes de localisation SL_14_ECH et SL_15_ECH sont créées sur la commune d'Echirolles 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 fait l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement concerté qui vise à créer une nouvelle centralité pour la commune de Pont-de-Claix autour du pôle d'échange multimodal de l'« Étoile », 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.

Un toilettage global des servitudes de localisation et des emplacements réservés sur ce secteur de projet est rendu nécessaire pour plusieurs raisons :

- Corriger des erreurs de localisation des futures voies et espaces publics par rapport au plan guide de la ZAC des Minotiers précisé par les études d'avant-projet et au programme des équipements publics : par exemple les SL_19_PDC et SL_20_PDC
- Supprimer les servitudes de location et emplacements réservés sur des emprises déjà acquises par la collectivité et qui ne sont plus nécessaires pour la bonne réalisation des voies et espaces publics (réduction de l'ER_1_PDC par exemple) ou sur les espaces publics et voiries déjà réalisés (SL_3_PDC pour l'élargissement de la rue de la Paix par exemple)
- Corriger le bénéficiaire des servitudes et emplacements réservés qui doit être l'acquéreur du foncier en vue de la réalisation des travaux, en l'occurrence l'aménageur (SPL Isère Aménagement) pour les aménagements d'espace public prévu au Programme des Équipements Publics de la ZAC des Minotiers.
- Renuméroter les servitudes de localisation pour supprimer les doublons et ainsi améliorer la lisibilité et la compréhension des servitudes de localisation sur l'atlas J du PLUi : création de nouvelles servitudes de localisation SL_18_PDC à SL_22_PDC.
- Harmoniser le projet d'espaces publics et de voiries de la ZAC des Minotiers avec la commune voisine d'Échirolles avec la création de deux servitudes de localisation sur Échirolles dans la continuité de celles de Pont-de-Claix.

Conséquences sur le PLUi :

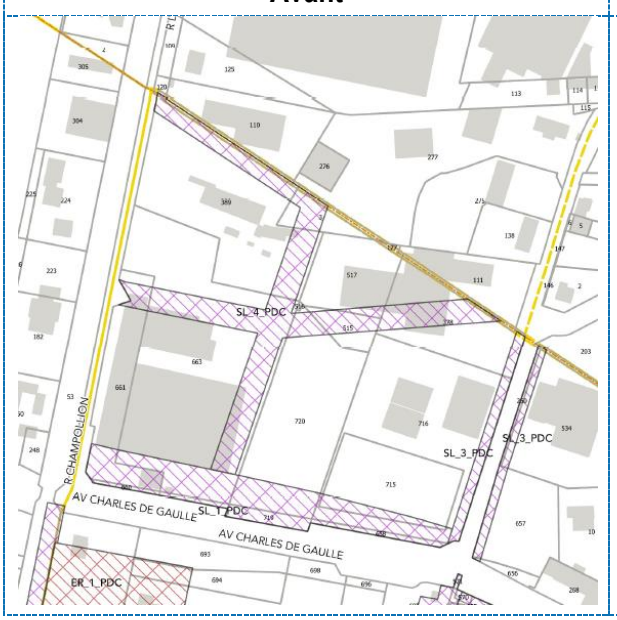
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés – T2** (planches N34, M35, N35, N36)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Pont-de-Claix** (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 / Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité sur Pont-de-Claix complémentaire au centre-ville sur le site Villancourt-Les Minotiers » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°48 et le règlement sur le secteur de projet Villancourt – Les Minotiers / Restructurer la trame viaire pour mieux desservir le quartier ».
- **Livret Communal d'Échirolles** (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 sur les quartiers « Est » et « Ouest » et renforcer les centralités de proximité dans ces quartiers »

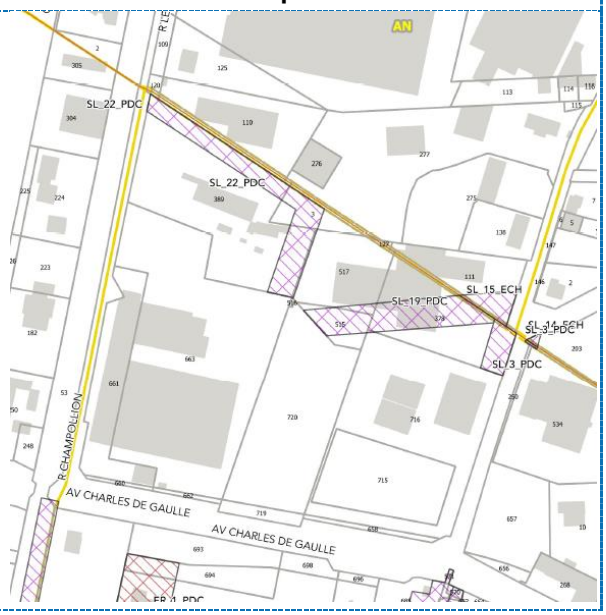
Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés – T2** (planches N34, M35, N35, N36) :

- Partie au nord de l'avenue Charles de Gaulle :

Avant

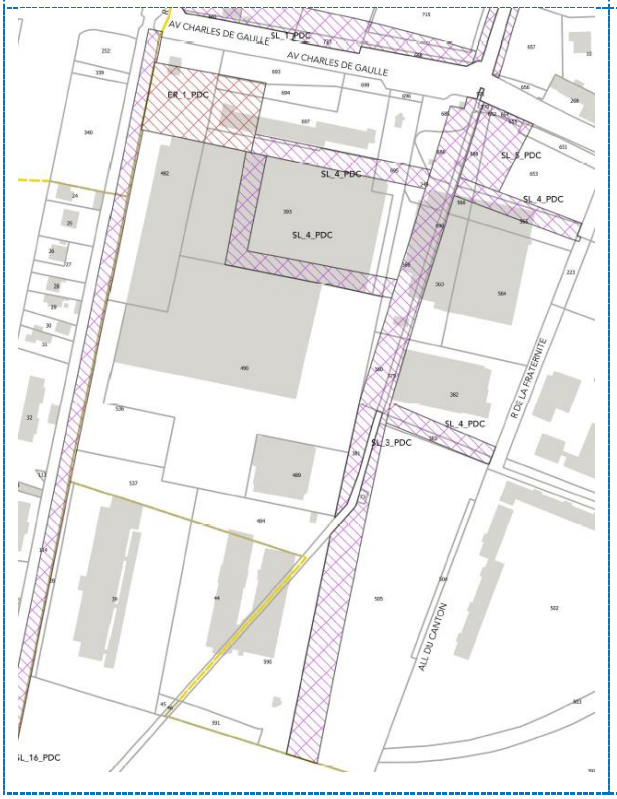


Après

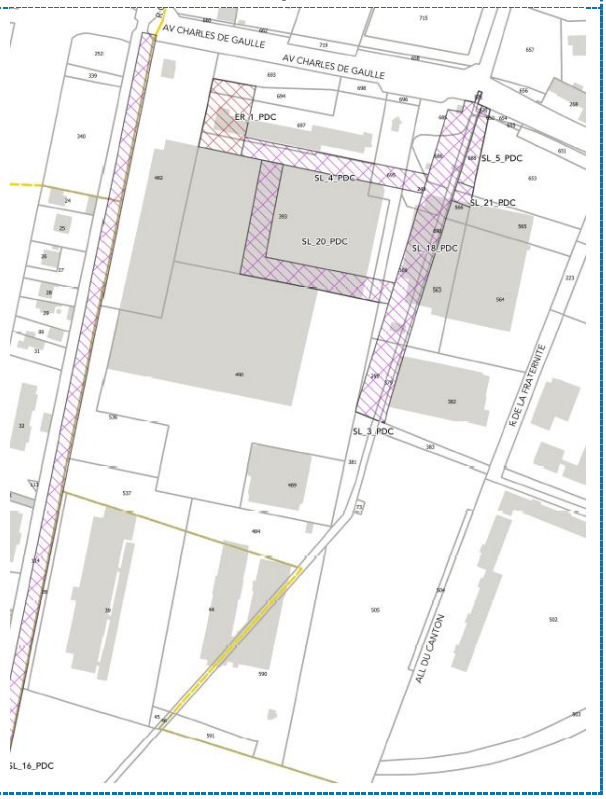


- Partie au sud de l'avenue Charles de Gaulle :

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

ER_1_PDC	Emplacement réservé : Réalisation d'une place publique, ~~4350m²~~ 1450m², ~~Commune~~ SPL Isère Aménagement, Avenue Charles de Gaulle
~~SL_1_PDC~~	~~Servitude de localisation : Elargissement de voirie, 3900m², Métropole, Avenue Charles De Gaulle~~
SL_3_PDC	Servitude de localisation : Élargissement de voie, ~~620m²~~ 373m², ~~Métropole~~ SPL Isère Aménagement, ~~Prolongement de la~~ Rue de la Paix
~~SL_3_PDC~~	~~Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, 9600m², Métropole, Prolongement de la Rue de la Paix~~
SL_3_PDC	Servitude de localisation : Elargissement de voie, ~~680m²~~ 10m², ~~Métropole~~ SPL Isère Aménagement, ~~Prolongement de la~~ Rue de la Paix
~~SL_4_PDC~~	~~Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de "Centralité Nord", 1200m², Métropole, Rue de la Fraternité~~
SL_4_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de ~~"Centralité Nord"~~ « Les Minotiers », ~~1655m²~~ 1701m², ~~Métropole~~ SPL Isère Aménagement, Depuis la rue de la ~~Fraternité~~ Paix prolongée jusqu'à l'ER_1_PDC
~~SL_4_PDC~~	~~Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de "Centralité Nord", 5845m², Métropole, Rue Champollion~~
~~SL_4_PDC~~	~~Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de "Centralité Nord", 1060m², Métropole, Rue de la Fraternité~~
~~SL_4_PDC~~	~~Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de "Centralité Nord", 2475m², Métropole, Rue de la Fraternité~~
SL_5_PDC	Servitude de localisation : Création d'un espace public structurant, ~~1630m²~~ 493m², ~~Métropole~~ SPL Isère Aménagement, Avenue Charles De Gaulle
SL_15_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte, 1985m², ~~Métropole~~ SPL Isère Aménagement, depuis la Rue Firmin Robert jusqu'au cours Saint-André
SL_18_PDC	Servitude de localisation : Création d'une voie de desserte, 4632m², SPL Isère Aménagement, Prolongement de la Rue de la Paix au sud de l'avenue Charles de Gaulle
SL_19_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de « Les Minotiers", 1529m², SPL Isère Aménagement, de la rue Champollion à la rue de la Paix
SL_20_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de « Les Minotiers", 2548m², SPL Isère Aménagement, depuis la rue de la Paix prolongée jusqu'à la SL_4_PDC
SL_21_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de « Les Minotiers", 166m², SPL Isère Aménagement, depuis la rue de la Paix prolongée jusqu'à la rue de la Fraternité
SL_22_PDC	Servitude de localisation : Création de voie de desserte du projet de « Les Minotiers", 1785m², SPL Isère Aménagement, de l'avenue Charles de Gaulle à la rue Champollion

25_2_Évolutions du zonage

➔ Modification du zonage depuis la zone UD2 vers la zone UD3 ou renforcement des exigences de végétalisation sur différents secteurs pavillonnaires à proximité de la ceinture verte de la commune (PDC-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à modifier le zonage de secteurs pavillonnaires depuis la zone UD2 (zone pavillonnaire en densification) vers la zone UD3 (zone pavillonnaire en évolution modérée). Ces changements de zonage concernent la rue de Metz, l'avenue des résistants (en partie) et les cités Beau site, Belledonne, Mon Logis et Houille Blanche.

En conséquence les périmètres d'intensification urbaine passent de la catégorie F3 à la catégorie F2 sur la rue de Metz et la cité Belledonne/Beau site pour être en cohérence avec le règlement de la zone UD3.

De nouvelles prescriptions sont également ajoutées à l'atlas D1 des formes urbaines – Implantations et emprises. Elles portent les obligations de réalisations d'espaces végétalisés à 60% contre 50% actuellement et les obligations de réalisation de pleine terre à 50% contre 35% actuellement. Ces nouvelles prescriptions sont mises en place sur les rues de Strasbourg, de la Liberté, Antoine Girard et Jean Jaurès.

Justifications :

Le tissu pavillonnaire de Pont-de-Claix présente des densités variées, parfois fortes avec des parcelles petites et fortement bâties, et parfois plus modérées avec de grandes parcelles n'accueillant qu'une seule construction au milieu. Ce tissu, classé en zone UD2 au PLUi est soumis à un processus de densification progressif par division parcellaire qui entraine une perte d'espaces végétalisés parfois importante.

Ce point de modification du PLUi a ainsi pour objectif de préserver au maximum l'ambiance végétale et la biodiversité dans le tissu pavillonnaire de la commune dans une perspective de lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur l'été et d'adaptation au changement climatique. Cela participe également à l'ambition de la commune de Pont-de-Claix décrite dans le livret communal (T4 du rapport de présentation) de mettre en valeur une ceinture verte le long du Canal des 120 Toises, du parc Borel et des abords du Drac au sud de la commune.

Les outils choisis pour augmenter les exigences en matière d'espaces végétalisés sont de deux types, afin de s'adapter à la densité du tissu existant. L'objectif est ainsi d'accroitre les exigences environnementales sans pour autant geler le bâti existant et les possibilités d'extension des constructions déjà présentes.

Pour les secteurs pavillonnaires les moins denses (rue de Metz, cités ouvrières du sud de la commune) souvent constitués de parcelles assez grandes avec une maison, le choix a été fait de changer le zonage depuis la zone UD2 vers la zone UD3 ce qui réduit l'emprise au sol maximale des constructions de 35% à 25% et augmente les exigences de pleine terre de 35% à 60%.

Pour les secteurs pavillonnaires plus denses (Rues de Strasbourg, de la Liberté, Antoine Girard et Jean Jaurès), le zonage UD2 est conservé mais les exigences d'espaces végétalisés sont augmentées de 10 points et celles de pleine terre de 15 points.

Les secteurs pavillonnaires les plus denses (rue des Écrins, rue des Alpes, rue du Vercors) ne sont pas concernés par cette modification car, bien que situés à proximité de la ceinture verte, ils présentent des parcelles souvent petites et déjà largement bâties.

Ces changements ne remettent pas en cause les objectifs de densités minimales exigés par le Schéma de Cohérence Territoriale aux abords des arrêts de lignes de transports en commun structurants. En effet, les densités plus faibles autorisées sur les secteurs passant en zone UD3 sont compensées par des densités plus fortes que les exigences du SCoT sur le cours Saint-André et en particulier sur la ZAC des Minotiers.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

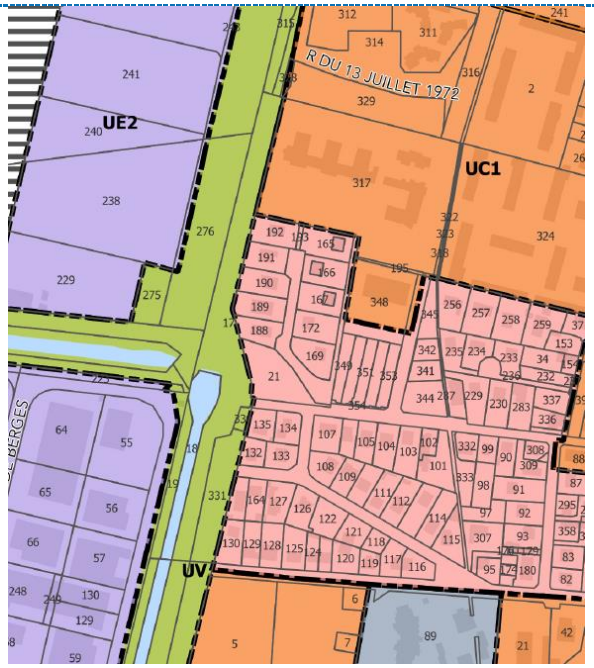
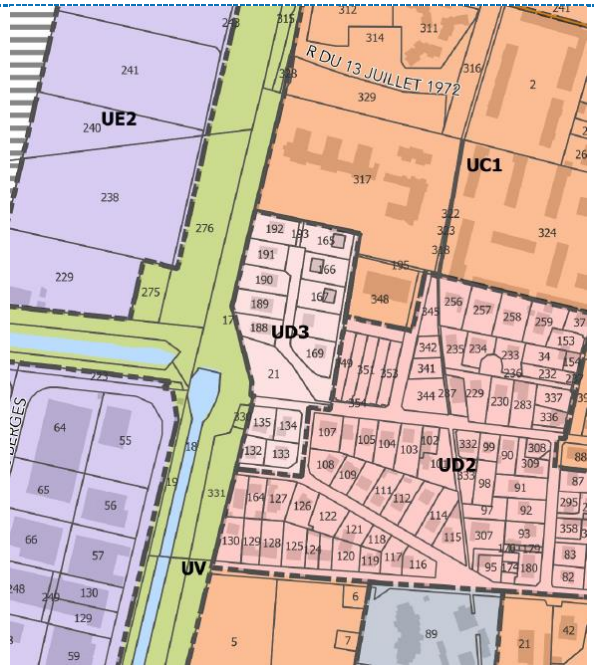
- **Plan A de zonage** (planches D4 et D5)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches G18 et G19)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planches G17, G18 et G20)
- **OAP sectorielle n°49 « Papeteries-Isles du Drac » :** suppression du tableau de rappel des dispositions règlementaires applicables dans le périmètre de l'OAP
- **Livret Communal de Pont-de-Claix** (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 / Renouveler l'image des quartiers Ouest de la commune » ;
- « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner le processus de renouvellement urbain su site des Papeteries ;
- Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine ;
- Encart de justification complémentaire relative au plan des formes urbaines ;
- « Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ;

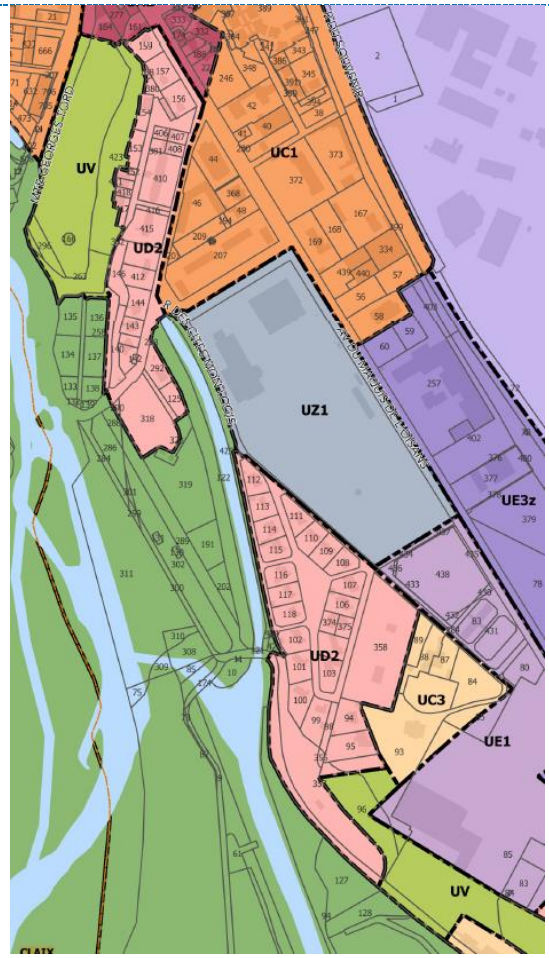
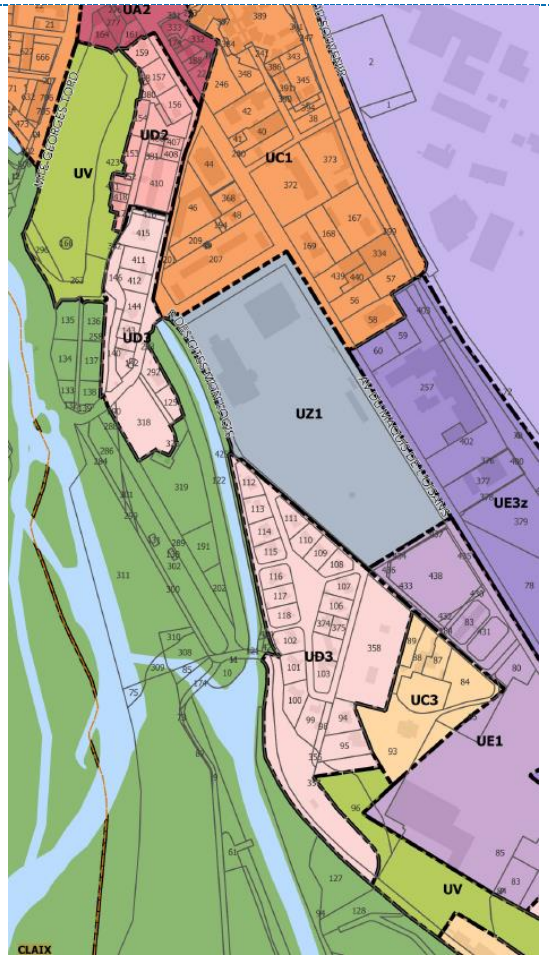
- Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
  - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP 49 et le règlement sur le secteur de projet Papeteries – Isles du Drac ».

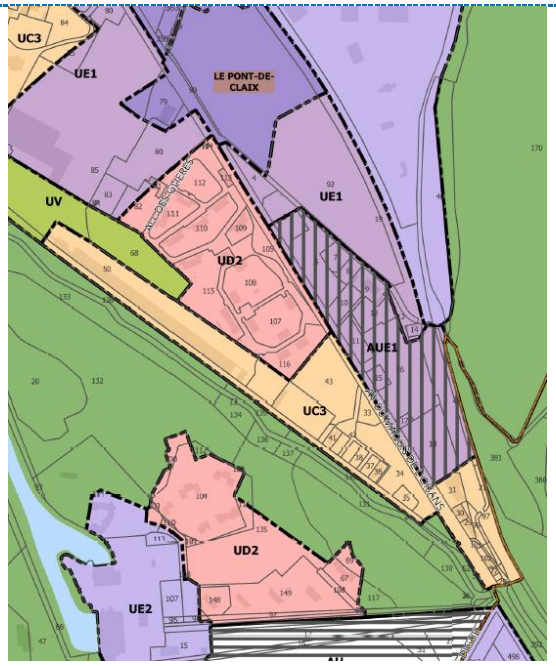
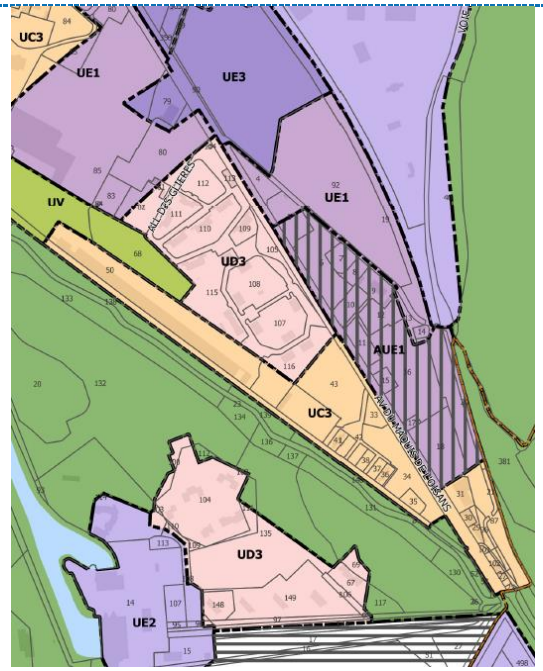
Extraits du **plan A de zonage** :

- Planche D4 :

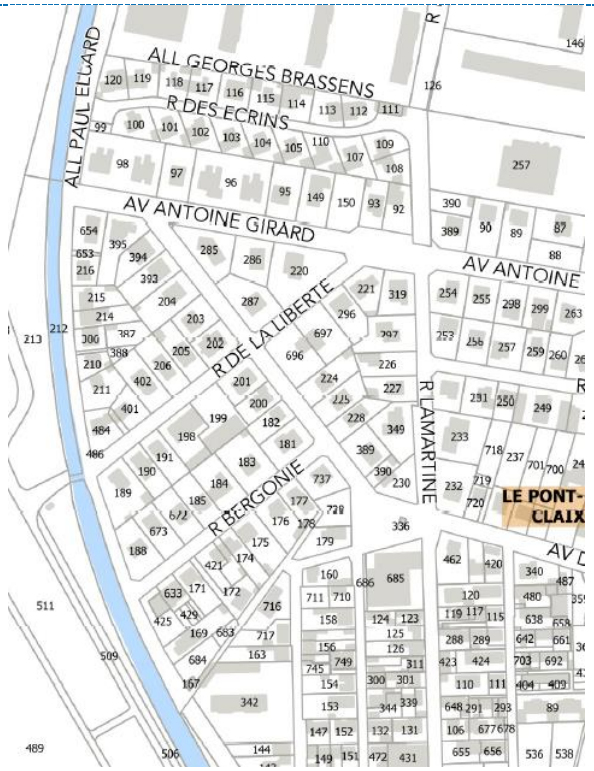
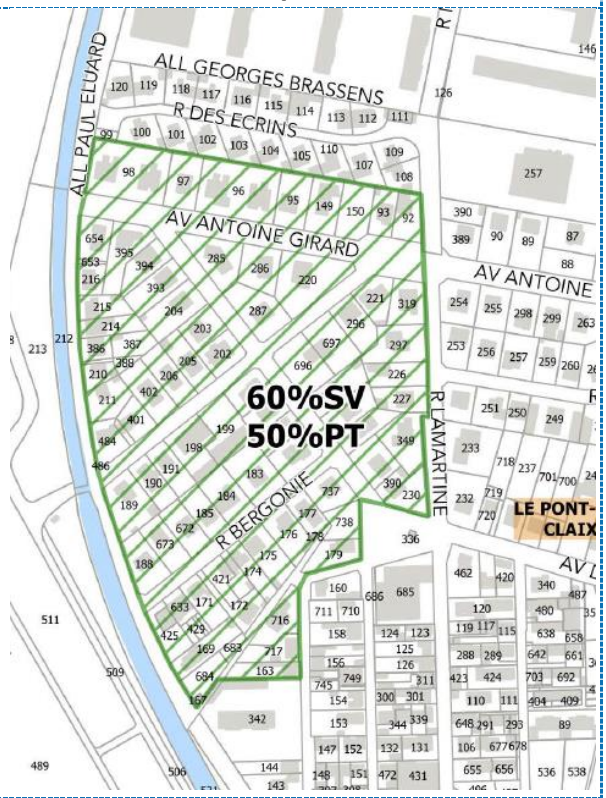
Avant	Après
	
Secteur de la rue de Metz	

- Planche D5

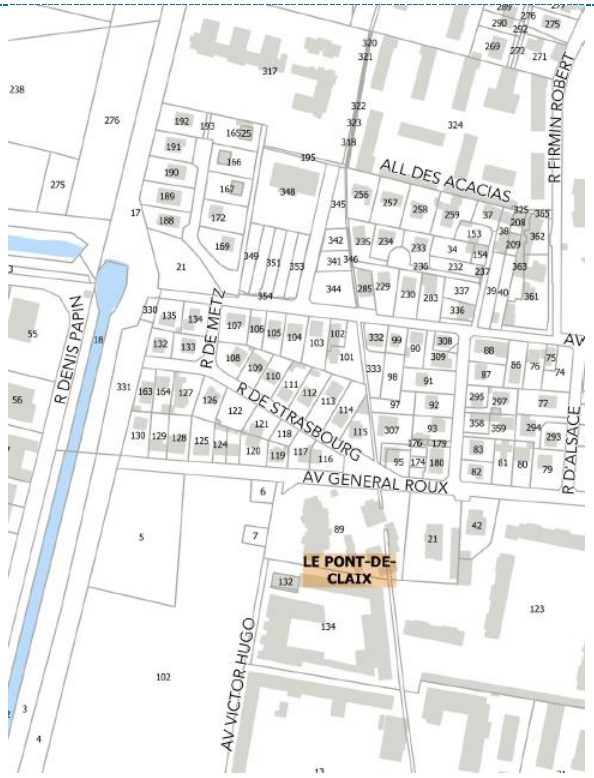
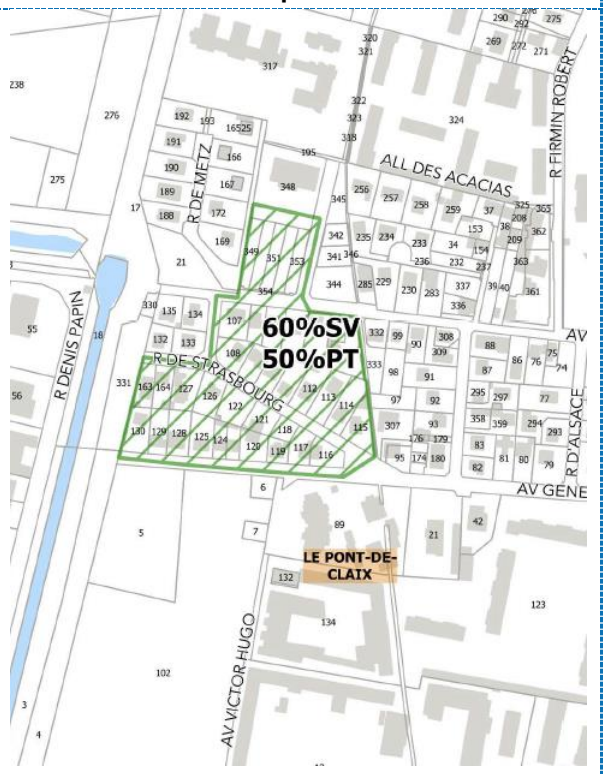
Avant	Après
	
Secteur avenue des Résistants / Cités Mon Logis	

Avant	Après
	
Secteur sud Maquis de l'Oisans : quartiers Beau Site /Belledonne et allée de la Houille Blanche	

Extraits de l'**Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches G18, G19)

Avant	Après
	

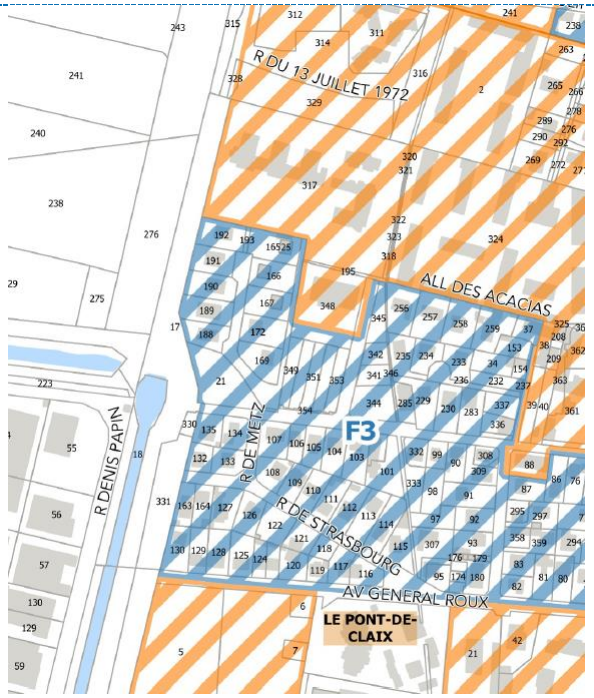
Secteur des rues Antoine Girard, Jean Jaurès, de la Liberté

Avant	Après
	

Secteur de la rue de Strasbourg

Extraits de l'**Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planches G17, G18 et G20)

Avant

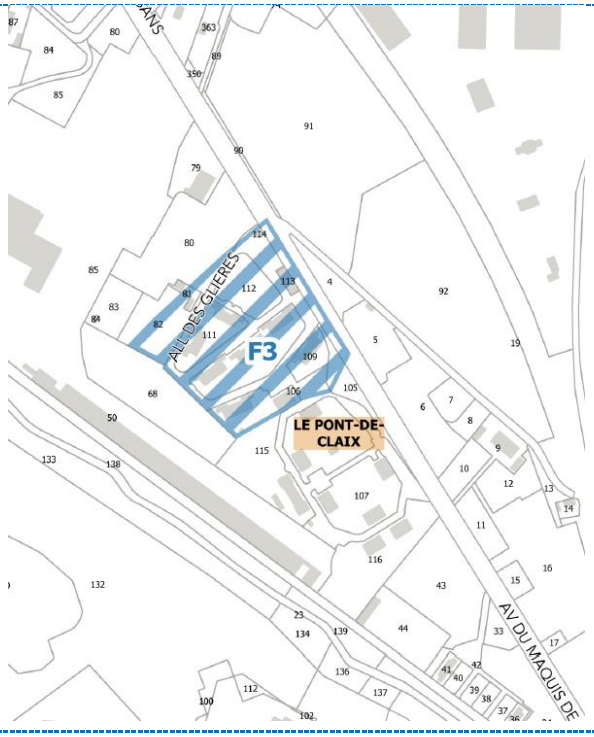


Après

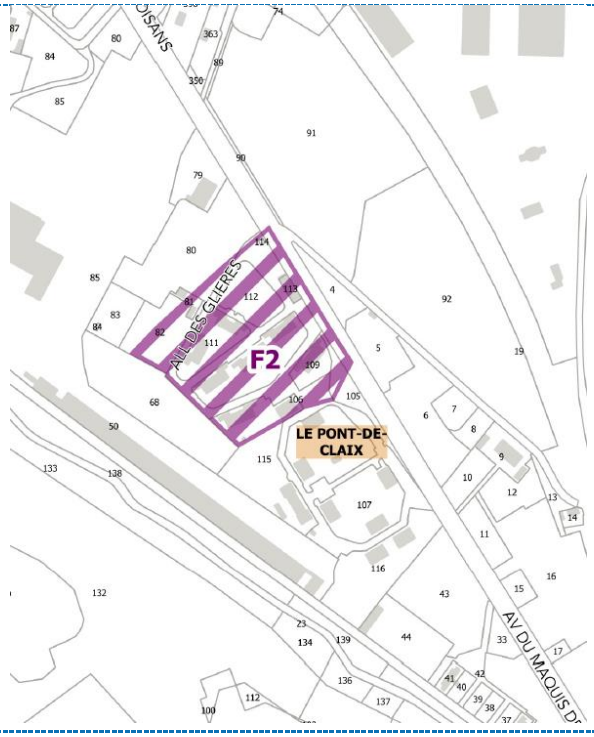


Secteur de la rue de Metz

Avant



Après



Secteur sud Maquis de l'Oisans : quartiers Beau Site /Belledonne

➔ Changement de zonage depuis la zone UC1 vers la zone UE1 sur les parcelles AD99, AD100 et AD101 situées avenue Victor Hugo (PDC-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur deux tènements à vocation économique au sud de l'autopont passant au-dessus de l'avenue Victor Hugo, et plus précisément sur les parcelles AD99, 100 et 101.

Elle consiste à changer le zonage des terrains concernés depuis la zone UC1 (zone mixte en R+5) vers la zone économique dédiée UE1 (zone dédiée aux activités productives et artisanales) sur le plan de zonage A.

En conséquence, il est également nécessaire :

- De supprimer l'espace de développement commercial (EDC) sur l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale ;
- De supprimer le secteur de mixité sociale sur l'atlas C2 de la mixité sociale, le logement étant interdit dans les zones UE1 ;
- De supprimer la hauteur maximale de 20m indiquée sur l'atlas D2 des formes urbaines – Hauteurs ;
- De supprimer le périmètre d'intensification urbaine sur l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine, le logement étant interdit dans la zone UE1 ;

Justifications :

L'un des deux tènements concernés est actuellement occupé par des activités économiques. Le deuxième est une ancienne friche industrielle. Dans un contexte métropolitain de raréfaction du foncier à vocation économique, le passage en zone UE1 permet de réserver ces terrains pour des activités productives ou de l'artisanat peu nuisant et compatible avec la proximité de l'habitat. Le confortement de la vocation économique sur ce site participe également à la mixité fonctionnelle du secteur et au maintien d'emplois dans le quartier.

Les parcelles concernées sont intégrées dans le périmètre de l'OAP sectorielle Becker. Le changement de zonage se fait en cohérence avec les orientations de l'OAP :

- En apportant de la mixité fonctionnelle à ce quartier par le maintien d'activités économiques productives ;
- En ne remettant pas en cause un projet à dominante d'habitat avec la partie au nord de l'autopont réservée pour les constructions de logements ;
- En ne remettant pas en cause les parties pris de l'OAP de mailler le secteur entre l'avenue Victor Hugo et la ceinture verte du canal des 120 Toises ;
- En conservant une transition formée par l'actuel autopont entre les espaces dédiés à l'habitat et les parcelles à préserver pour de l'activité économique.

Conséquences sur le PLUi :

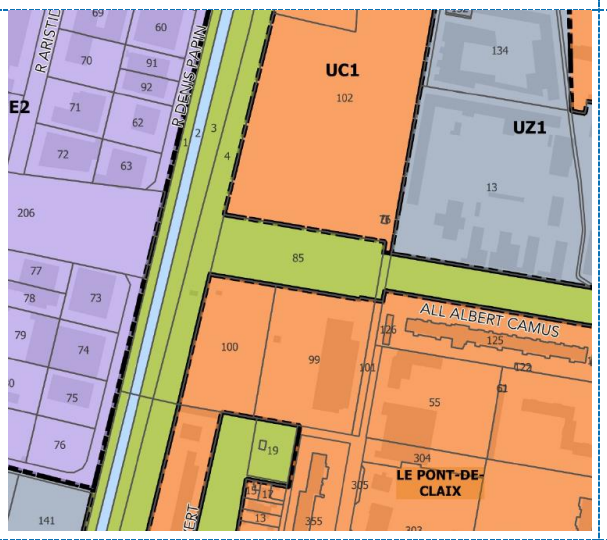
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche D4)
- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G18)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche G18)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche G18)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche G18)
- **OAP sectorielle n°47 « Becker » :** suppression du tableau de rappel des dispositions règlementaires applicables dans le périmètre de l'OAP
- **Livret Communal de Pont-de-Claix** (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 / Renouveler l'image des quartiers Ouest de la commune » ;
    - Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale ;
    - Encart de justification complémentaire relative au plan des formes urbaines ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement

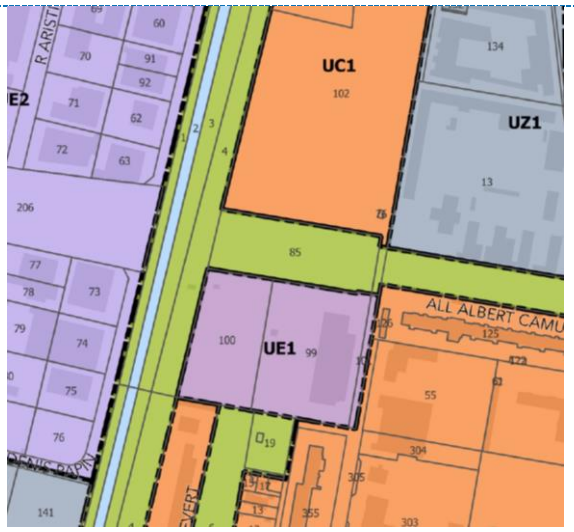
- « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°47 et le règlement sur le secteur de projet Becker ».

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

Avant

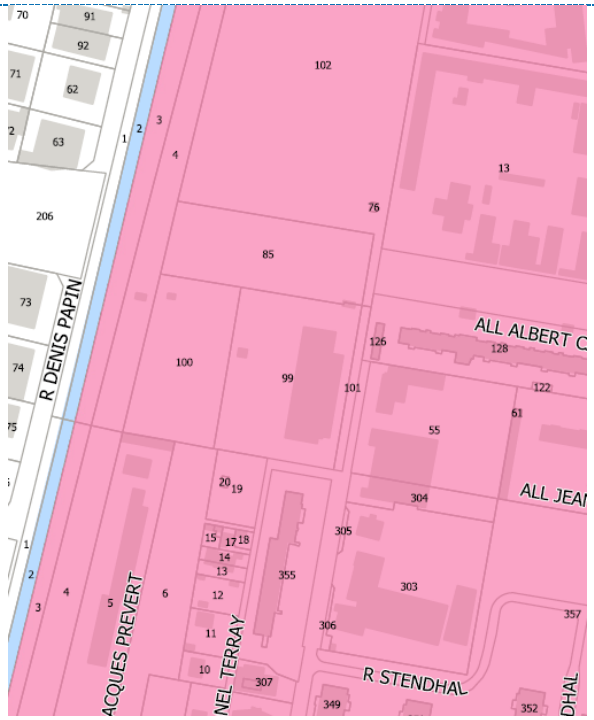


Après

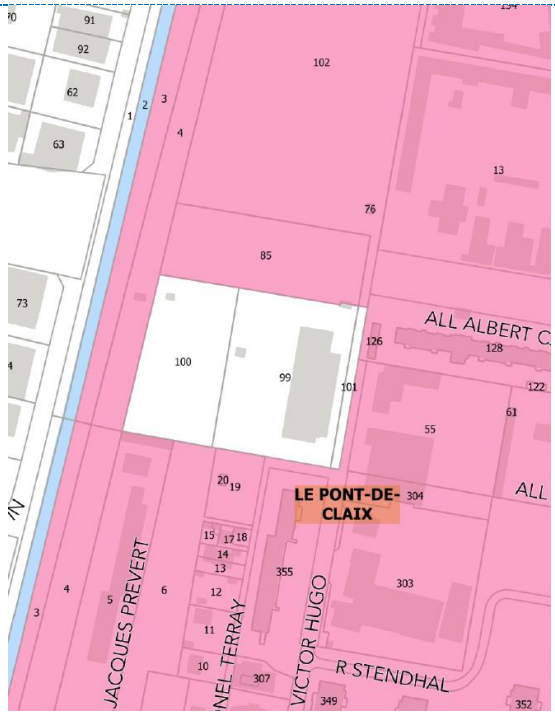


Extraits de l'**Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G18)

Avant



Après



ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²

400

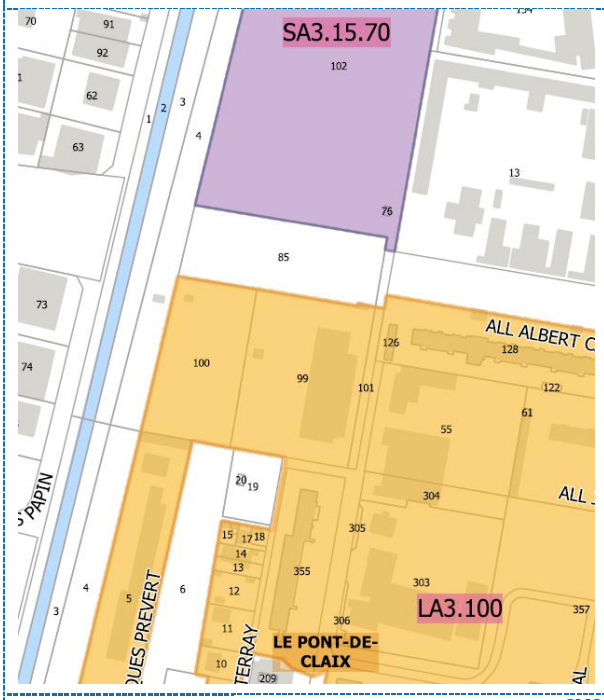
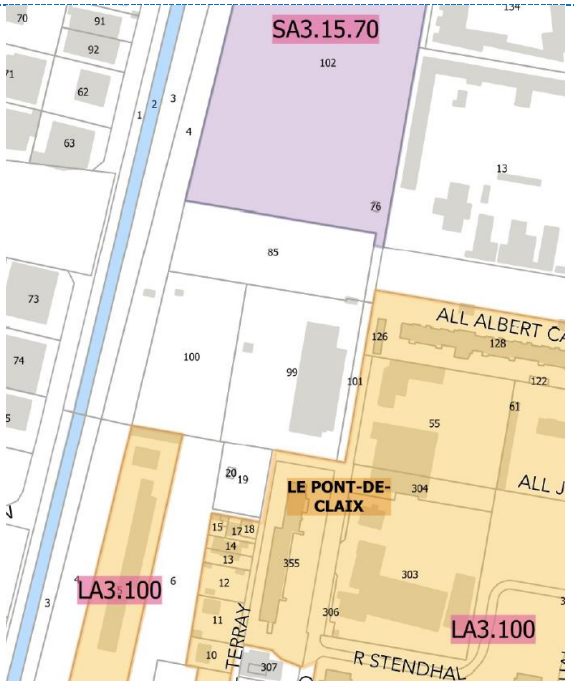
1000

2000

3000

4000

Extraits de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (planche G18)

Avant	Après
	

SMS relatifs à l'intégration d'habitations en accession

LA3.80

Seuil de déclenchement[2] en nombre de logements

Taux minimal d'habitations en accession

LA

SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements sociaux ou en accession

SA3.15.70

Seuil de déclenchement[2] en nombre de logements

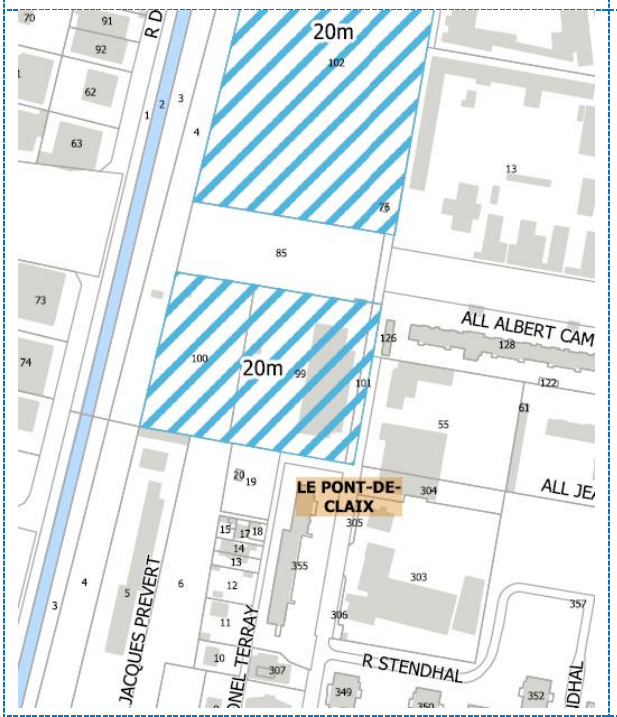
Taux minimal de logements / hébergements en accession

Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux

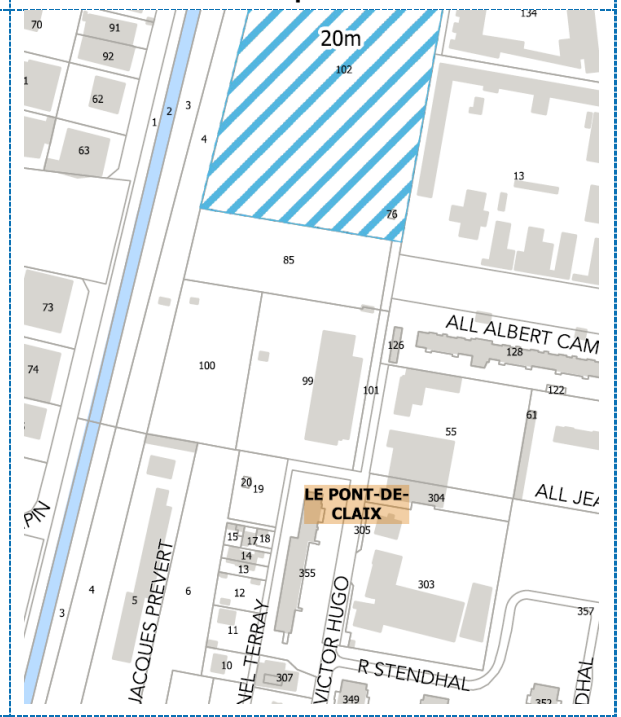
SA

Extraits de l'**Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche G18)

Avant

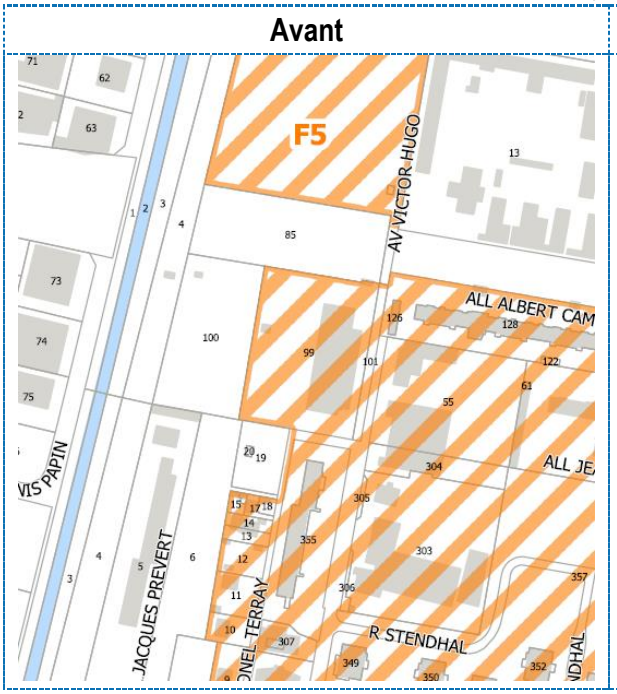


Après

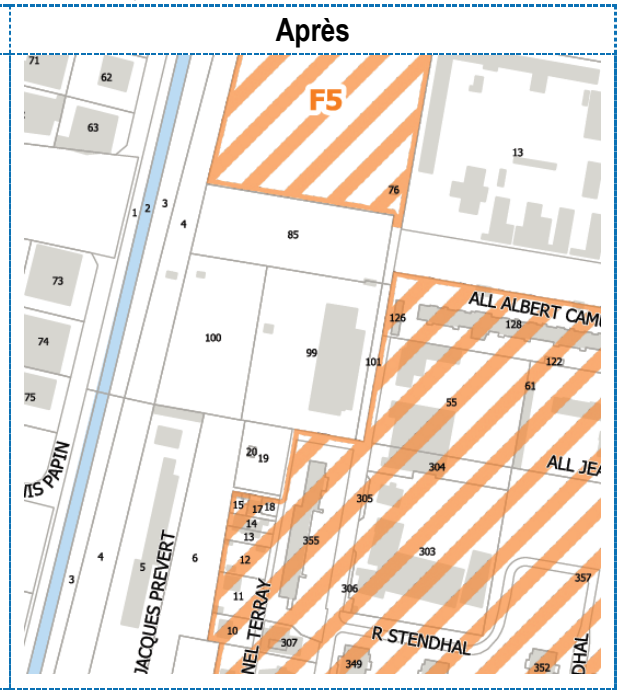


Extraits de l'**Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche G18)

Avant



Après



25_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de 34 nouvelles protections patrimoniales réparties sur l'ensemble de la commune (PDC-6)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger 34 nouveaux éléments bâtis et naturels sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections sont réparties sur l'ensemble de la commune.

Liste des 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
Secteur de l'avenue du Maquis de l'Oisans/Papeteries						
AP159	Maison d'ingénieur au 6 avenue du Maquis de l'Oisans	C_12301	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP159	Clôture et portail au 6 avenue du Maquis de l'Oisans	N_4980	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture ; E : Ensemble remarquable	H9
AP157	Maison d'ingénieur au 8 avenue du Maquis de l'Oisans	C_12302	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP157	Clôture et portail au 8 avenue du Maquis de l'Oisans	N_4981	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture ; E : Ensemble remarquable	H9
AP156	Maison d'ingénieur au 10 avenue du Maquis de l'Oisans	C_12303	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP156	Clôture et portail au 10 avenue du Maquis de l'Oisans	N_4982	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture ; E : Ensemble remarquable	H9
AP48	Maison d'ingénieur au 14 avenue du Maquis de l'Oisans	C_12304	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP48	Clôture et portail au 14 avenue du Maquis de l'Oisans	N_4983	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture ; E : Ensemble remarquable	H9
AP39	Maison d'ingénieur au 27 avenue du Maquis de l'Oisans	C_12305	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP39	Clôture et portail au 27 avenue du Maquis de l'Oisans	N_4984	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture ; E : Ensemble remarquable	H9
AP42	Ancienne école Taillefer	D_12407	1-D : Patrimoine bâti / Bâtis repères	1	A : Architecture ; H : Histoire	H9

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
AP42	Ancienne école Taillefer	D_12408	1-D : Patrimoine bâti / Bâtis repères	1	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP77	Maison Perronet	B_12674	1-B : Patrimoine bâti / Bâti domestique	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP358	Maison Breton	C_12309	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AP372	Statue d'Élie	M_2328	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	H : Histoire ; S : Situation	H9
AN85	Le relai de Sisyphe	M_2329	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	H : Histoire ; S : Situation	H9
AN85	Le relai de Sisyphe	M_2330	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	H : Histoire ; S : Situation	H9
AN85	Arbre remarquable – ancienne Papeterie	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	H9
AN80	Arbre remarquable – ancienne Papeterie	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	H9
Secteur Centre-ville						
AH22	Ancienne école du Bourg et école Jules Verne	D_12406	1-D : Patrimoine bâti / Bâtis repères	1	A : Architecture ; H : Histoire	H9
AI57	Arbre remarquable rue Bizet	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique	H9
AH438	Arbre remarquable rue Parmentier	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	H9
Secteur Quartiers Ouest / Cours Saint-André						
AE402	Belle demeure au 2 chemin Vaussenat	C_12306	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	1	A : Architecture ; H : Histoire	H8
AE402	Clôture et portail au 2 chemin Vaussenat	N_4985	5-N : Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	A : Architecture	H8
AE210	Église de la Résurrection	D_12405	1-D : Patrimoine bâti / Bâtis repères	1	A : Architecture ; H : Histoire	H8
AH280	Maison bourgeoise au 19 Cours Saint-André	C_12307	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	1	A : Architecture ; H : Histoire	H8
AH160	Maison au 23 rue des Alpes	C_12308	1-C : Patrimoine bâti / Demeures bourgeoises	2	A : Architecture ; H : Histoire	H8
AD128	Arbre remarquable allée Albert Camus	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	H8
Secteur Nord / Villancourt / Les Minotiers						

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
AC126	Maison au 6 rue de Strasbourg	B_12675	1-B : Patrimoine bâti / Bâti domestique	1	A : Architecture	H8
Domaine public	Sculpture de l'allée du Planétarium	M_2331	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	H8
Domaine public	Sculpture de l'allée du Planétarium	M_2332	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	H8
Domaine public	Sculpture de l'allée du Planétarium	M_2333	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	H8
Domaine public	Sculpture de l'allée du Planétarium	M_2334	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	H8
AC314	Metanoia	M_2335	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	H8
AL661	Arbre remarquable avenue Charles de Gaulle	Non concerné	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	H8
AL729	Le constructeur de la Cité	M_2336	5-M : Patrimoine de proximité / Éléments de proximité	1	S : Situation	I8

Justifications :

La préservation et la mise en valeur des patrimoines du territoire métropolitain est un objectif du PADD du PLUi, que ce soit le patrimoine bâti, paysager ou naturel. Sur la commune de Pont-de-Claix, cela se traduit par une volonté de « renouveler l'image de la ville en valorisant ses atouts environnementaux, paysager et patrimoniaux » (extrait du livret communal de Pont-de-Claix).

Ainsi plus de 80 éléments bâtis, paysagers ou naturels sont déjà protégés au titre du patrimoine dans le PLUi et témoignent de l'histoire singulière de cette commune relativement récente et dont le développement est intimement lié au déploiement des Papeteries pour commencer puis de tout le tissu industriel de la commune.

La commune de Pont-de-Claix a souhaité aller plus loin dans la mise en valeur du patrimoine historique et naturel en identifiant 34 nouveaux éléments à protéger dans le PLUi :

- 11 nouvelles maisons sont protégées. Il s'agit pour la plupart de maisons d'ingénieurs ou de maisons bourgeoises (avenue du Maquis de l'Oisans ou Cours Saint-André principalement) qui furent édifiées à la fin du 19ème ou au début du 20ème siècle en accompagnement du développement industriel de la commune pour loger les dirigeants des usines et leurs familles. Elles présentent une architecture typique des maisons de cette époque et méritent d'être mises en valeur. Pour 6 d'entre elles, les clôtures et portails, bien conservés ou restaurés dans le style de l'époque sont également protégés.
- 3 nouveaux édifices liés à la vie publique ou religieuse sur la commune. Il s'agit des anciennes écoles du bourg et Taillefer qui témoignent de l'histoire du développement de la commune à proximité des usines. L'église de la Résurrection qui date des années 1960 est également protégée au regard de son architecture religieuse moderne.
- 8 nouvelles œuvres d'art sont protégées et viennent s'ajouter aux 12 déjà repérées dans le PLUi. L'art est largement présent sur l'espace public de la commune et forme un patrimoine culturel à ciel ouvert, accessible à tous. Fidèle à sa tradition, la commune a toujours le souci d'installer de nouvelles œuvres d'art à l'occasion des projets d'aménagement ou de construction (Papeteries avec le relais de Sisyphe, les Minotiers avec les sculptures situées allée du Planétarium ou Métanoia dans le cœur de l'opération de logements des 120 Toises par exemple).

- 6 nouveaux arbres sont identifiés sur des sujets remarquables qui méritent d'être mis en valeur pour leur rôle écologique et leur plus-value paysagère dans le tissu bâti déjà constitué (rue Bizet, rue Parmentier, allée Albert Camus) ou sur des secteurs de projets (Papeteries, Les Minotiers).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 2 et Vol 3 (planches H8 et H9)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Pont-de-Claix** (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 / Renouveler l'image de la ville de Pont-de-Claix en valorisant ses atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux ».

25_4_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

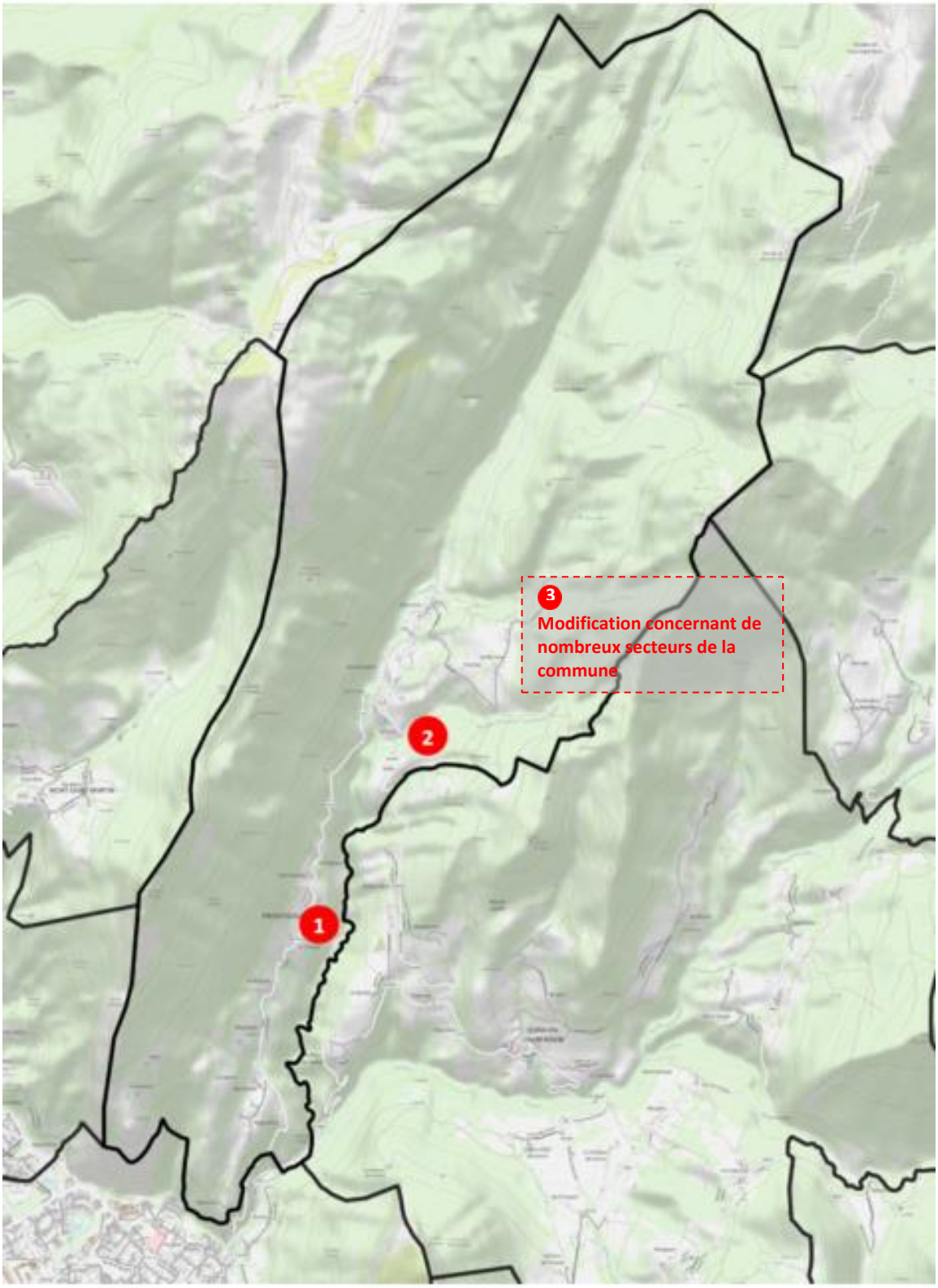
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Pont-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 Pont-de-Claix, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

26_Proveysieux

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune du Proveysieux



26_1_Évolutions des règles de mixité fonctionnelle

➔ Extension de la centralité urbaine commerciale (CUC) du centre-Village (PVY-1)

Présentation de la modification :

Ce point vise à modifier le périmètre de la centralité urbaine commerciale (CUC) existante (parcelles A3 et partiellement A1156) en la prolongeant sur les tènements autour l'école communale (parcelle A863) et de la mairie (parcelles A78 et A79). Cette extension doit permettre l'implantation d'un commerce de proximité. La CUC maintient une autorisation pour une surface de vente ne dépassant pas 400 m².

Justifications :

L'actuelle CUC de la commune de Proveysieux inclut uniquement un ancien café dont le bâtiment a été repris pour un usage privé et a donc, à ce jour, perdu sa vocation commerciale. En 2023, la commune a lancé plusieurs études portant sur la création d'une construction avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale au centre-village. Afin de multiplier les possibilités, deux sites, sous maîtrise foncière communale sont étudiés, soit les tènements autour de l'école communale et de la mairie, tout en préservant la possibilité d'un projet sur l'ancien café du village déjà inclus dans la CUC. « L'améliorer la qualité de l'offre commerciales sur l'ensemble du territoire » est un objectif du PADD, cette modification s'inscrit donc dans cette logique.

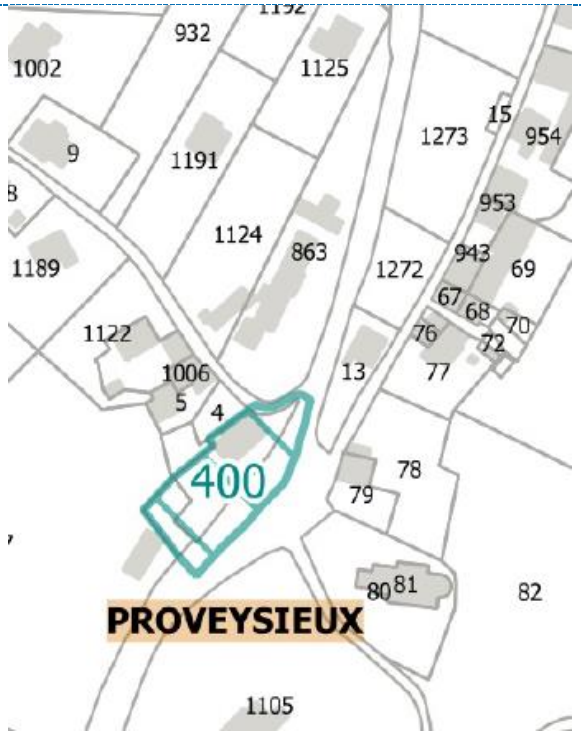
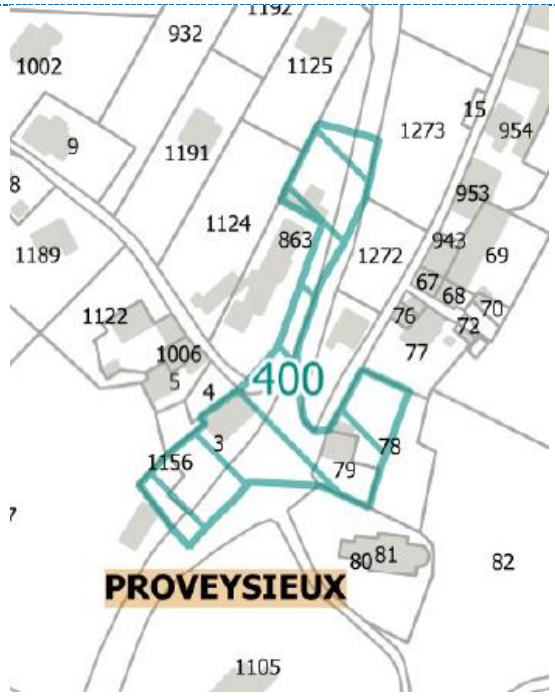
En complément de ces études de faisabilité, diverses analyses menées, notamment par la Régie assainissement GAM ont conduit à la conclusion qu'il serait envisageable d'élargir partiellement le réseau pluvial sur les zones accessibles entre l'exutoire actuel et le cours d'eau « Tenaison ».

La modification de la CUC au centre-village permettra une dynamisation commerciale de proximité sur la commune, ce qui permettra de contribuer à la vie du village.

Conséquences sur le PLUi :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche G6)
- **Livret Communal de Proveysieux** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
    « Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnard », « Favoriser la multifonctionnalité du village de Proveysieux et du hameau de la Chiaise tout en tenant compte de ses difficultés en matière d'assainissement »
    « Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale »

Extraits du **C1 atlas de mixité fonctionnelle commerciale** (Planche G6) :

Avant	Après
	
	Modification de l'emprise de la CUC

26_2_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Création d'un emplacement réservé parcelle A886 pour la réalisation d'une aire de stationnement (PVY-2)

Présentation de la modification :

Les hameaux de la Garcinière et Rigaudières sont un point de départ de randonnées relativement important. Ils donnent accès à des itinéraires de petites randonnées et à des belvédères appréciés offrant des points de vue au-dessus de la Métropole.

La modification porte sur la création d'un emplacement réservé sous le numéro ER_7_PVY pour l'aménagement d'une aire de stationnement au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole. Les usagers utilisent déjà l'espace concerné pour un stationnement informel.

Le projet porte sur la création de 6 places de stationnement pour une surface de 75m². Il est prévu d'aménager ces places avec un impact minimal sur le milieu, en lien avec l'orientation 8 « privilégier les accès et stationnements en revêtements naturels » de l'OAP paysage et biodiversité, selon le carnet de paysage Balcon de Chartreuse.

Justifications :

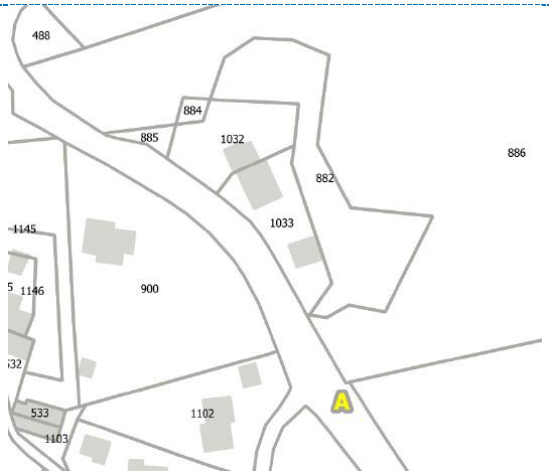
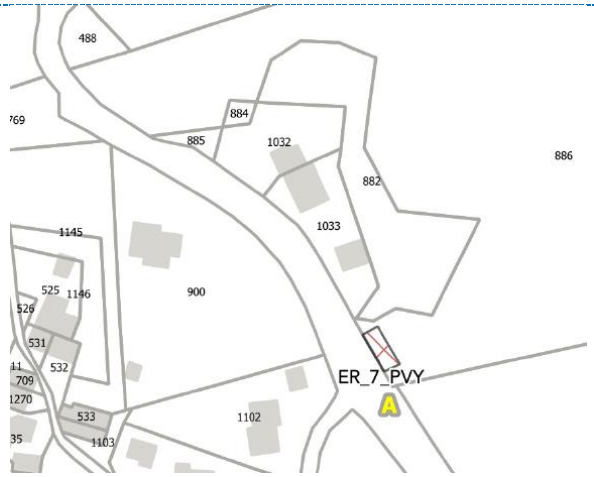
La matérialisation des places de stationnement sur cette emprise déjà utilisée permettra de sécuriser et réguler le stationnement des usagers. La création de cette aire de stationnement encouragera également à se garer en périphérie du centre des hameaux de Rigaudière et de la Garcinière, où les places sont essentiellement occupées par les riverains. La parcelle concernée est la A886 pour une superficie de 76 m².

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 ER_7_PVY.
- **Atlas J des emplacements réservés -** T1 (planche L14)
- **Livret Communal de Proveysieux** (Tome 4 du rapport de présentation au chapitre suivant :
  - Partie 1 - Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    « Conforter les activités agricoles et sylvicoles », « déclinaisons communales : prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture »

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés** – T1 (Planche L14)

Avant	Après
	

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

ER_7_PVY	Emplacement réservé : Création d'une aire de stationnement, 75m², Métropole, secteur de la Garcinière, parcelle A886

26_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de 8 protections patrimoniales réparties sur l'ensemble de la commune (PVY-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger 8 nouveaux éléments bâtis et naturels sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections sont reparties sur l'ensemble de la commune.

La commune de Proveysieux s'est attachée à en protéger notamment: la gare de départ du téléphérique de terre réfractaire du Crozet, plusieurs ensembles bâtis liés à l'exploitation de terre réfractaire, une cabane de téléski et le chemin des Plats. Elle a également demandé la protection de différents espaces paysagers à savoir le belvédère du Scialet, le canal de la Savoyardière et sa scierie hydraulique, ainsi qu'un arbre isolé au hameau de la Garcinière.

Liste des nouvelles protections patrimoniales :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
A252, A253, A254, A263, A264, A262, A269, A267, A268	Belvédère du Scialet	K_12274	4K : espaces paysagers – espace naturel	RG	G4
A886	Châtaignier de la Garcinière	Q_3524	7Q : patrimoine végétal, arbre isolé	RG	H3
A147, A152, A153, A130, A151, A154	Ensemble de cabanes	K_12275	4K : espaces paysagers – espace naturel	RG	G3
C646, C1038, C648, C647, C651, C1033, C1034, C624, C1036, C1590, C1006 C1037, C625, C638, C623, C1592, C1591, C628, C1007, C637, C649, C650, C627, C1010 C645	Le canal de Savoyardière, ses moulins et sa scierie hydraulique	K_12276	4K : espaces paysagers – espace naturel	RG	H2
F10	Gare de départ du téléphérique	D_12409	1D : bâti repère	2	I1
D489	Ensemble bâti de l'exploitation de terre réfractaire	D_12410	1D : bâti repère	2	I2
C340	Protection cabane de téléski de Planfay	D_12402	1D : bâti repère	1	I2
Domaine non cadastré	Chemin des plats	P_9824	6P : ouvrage d'art	RG	J1

Justifications :

La préservation et la mise en valeur des patrimoines du territoire métropolitain est un objectif du PADD du PLUi, que ce soit le patrimoine bâti, paysager ou naturel.

L'inventaire végétal, ainsi que l'ajout de patrimoine bâti de la commune de Proveysieux s'inscrit largement dans les orientations du PADD « Une métropole montagne forte de ses diversités » et sa partie 3 « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines ».

Ainsi la commune a souhaité aller plus loin dans la mise en valeur du patrimoine historique et naturel en identifiant de nouveaux éléments à protéger :

- La construction du téléski de Planfay en 1967, par l'organisation des Jeux Olympiques, témoigne de l'engouement pour les JO d'hiver de 1968 dans la région. La préservation de ce bâtiment permet de conserver une trace de cette période particulière pour le territoire.

- Le chemin des Plats, remarquablement bien conservé, constitue un exemple rare d'ouvrage construit en rondins de bois, utilisée pour l'exploitation forestière en forêt de Chartreuse.

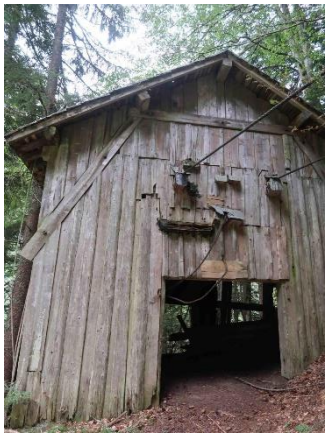


Le chemin des plats – bois Chourot, PNR de Chartreuse, commune de Proveysieux

- La protection de plusieurs éléments bâtis liés à l'exploitation de carrières de terre réfractaire, gare de départ du téléphérique sur le site du Crozet ainsi qu'un ensemble bâti constitutif à l'exploitation, qui contribue à conserver un témoignage de cette époque qui a permis de faire vivre de nombreux locaux.
- Dans le même sens, un ensemble de cabanes liées à l'exploitation de la carrière de Lauze sont protégées sous la catégorie « espace naturel » ~~d~~ans le but de protéger à la fois les éléments bâti (cheminements, murs de soutènement, etc) ainsi que leur environnement (cheminements, murs de soutènement, etc).



Exemple d'une des cabanes liées à l'exploitation de la carrière de Lauzes, commune de Proveysieux



Gare de départ du téléphérique du Crozet, commune de Proveysieux

- L'ensemble « canal de Savoyardière, ses moulins et sa scierie hydraulique » est protégé en tant « qu'espace naturel » afin de sauvegarder la cohérence autour du complexe hydraulique (roue verticale, détournement du cours d'eau, etc.)
- Le belvédère du Scialet présente un écosystème riche ainsi qu'une végétation spécifique qu'il convient de préserver

- Le châtaignier de la Garcinière, peint par de grands noms de l'école de peinture de Proveysieux tels que Théodore Ravanat, est protégé comme arbre isolé.

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 1 (planches J1, I1, I2, H2, H3, G3, G4)
- **Livret Communal de Proveysieux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 - Traduction réglementaire du PADD métropolitain
    - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines », « préserver l'identité paysagère et patrimoniale d'un village de Chartreuse »

26_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

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

La commune de Proveysieux 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 Proveysieux, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

27_Quaix-en-Chartreuse

27_1_Evolutions liées aux risques

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

La commune de Quaix-en-Chartreuse 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.

28_Saint-Barthélémy de Séchilienne

28_1_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

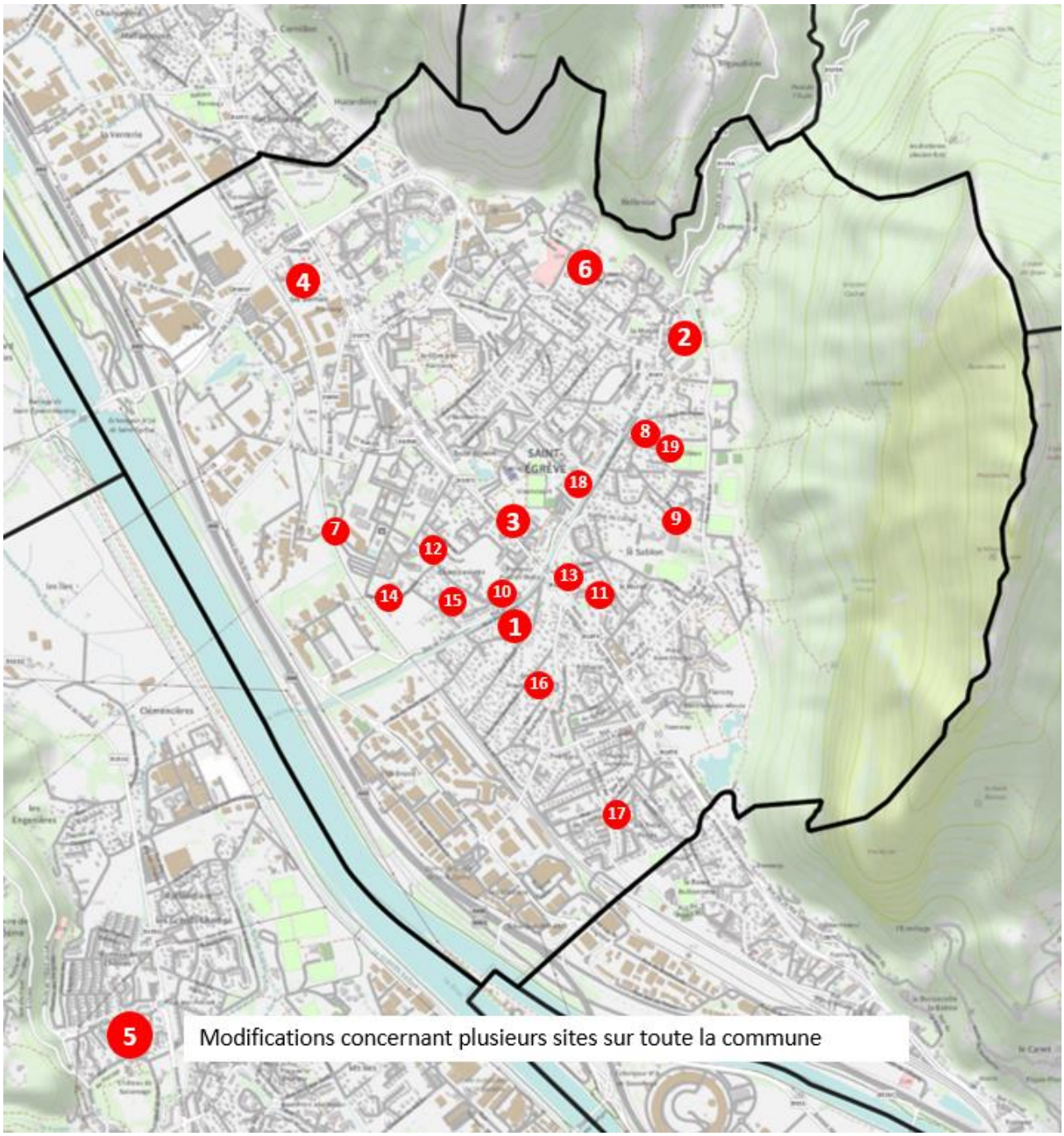
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Saint-Barthélémy de Séchlienne 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 Saint-Barthélémy de Séchlienne, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

29_Saint-Egrève

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Saint-Egrève



Les numéros sur la carte correspondent aux numéros des points explicités dans la notice ci-après : SEG-1, SEG-2…

29_1_Évolutions liées aux secteurs de projet : création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°116) autour de la rue du Pont Noir (SEG-1)

Présentation de la modification :

Situé dans le quartier des Moutonnées, bordé par la Vence au Nord-Ouest et par la rue Paviot au Sud-Est, le site de Pont Noir/ Vercors est principalement constitué d'un tissu pavillonnaire se densifiant au fil des années.

Les objectifs poursuivis par la présente OAP sont de promouvoir des formes urbaines adaptées au tissu pavillonnaire, d'insérer les futures constructions en valorisant et en confortant la trame végétale existante, et de renforcer les cheminements piétons dans un secteur dont la trame viaire est étroite.

Les principales orientations sont les suivantes :

- Diversifier la végétalisation du site, favoriser le développement d'une nature spontanée
  - Développer sur le site une végétation multistrate : préservation d'une partie des secteurs enherbés, développement de la strate arbustive …
  - Maintenir les arbres existants, y compris les arbres fruitiers.
  - Protéger au cœur des parcelles des zones de quiétude pour la biodiversité en maintenant ces espaces de nature.

- Aménager un bassin végétalisé pour l'infiltration des eaux pluviales
  - L'aménagement de ce bassin devra permettre d'éviter la stagnation d'eau permanente sur la totalité de sa superficie, et permettre sa vidange en intégralité par gravité, afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre.

- Conforter le principe d'une mobilité apaisée dans un secteur résidentiel :
  - Conforter le cheminement piéton existant en limite nord-est du secteur, en permettant son élargissement.
  - Requalifier la rue du Pont Noir au droit de son accroche sur la rue Paviot et en direction de l'ouest.
  - Prévoir des accès véhicules mutualisés permettant de desservir les maisons existantes et les futures constructions.
  - Au cœur du site, aménager une voirie de desserte commune aux futures constructions sur un format de zone de rencontre (voiture/piéton/cycle).
  - Assurer la perméabilité piétonne du site lors des opérations de construction en maintenant un accès entre la desserte centrale et le cheminement nord.

- Encadrer la densification du secteur en garantissant l'insertion de quelques nouveaux logements dans leur environnement paysager :
  - Permettre l'implantation de nouvelles constructions de logement, dont les volumes bâtis et les marqueurs architecturaux s'inscriront harmonieusement dans le contexte pavillonnaire des Moutonnées, en favorisant la construction de logements intermédiaires.
  - Prévoir une implantation des bâtiments en quinconce ou en variant les retraits de manière à conserver des percées visuelles sur le grand paysage et à garantir l'intimité et la qualité d'habitat.
  - Aménager des tampons de végétation entre les futurs bâtiments pour participer à leur intégration paysagère et à leur ombrage.

- Concevoir la densification du secteur en tenant compte du phénomène de surchauffe urbaine :
  - Limiter autant que possible l'artificialisation des sols en privilégiant une implantation des nouvelles constructions, sur les espaces déjà artificialisés,
  - Garantir au maximum la perméabilité des aménagements extérieurs.
  - Favoriser l'implantation de logements traversants dans les futures constructions, en proposant des morphologies de bâtiments de faible épaisseur par exemple.
  - Prévoir des dispositifs favorables au confort d'été (brise-soleil, végétation favorisant un rafraichissement et un ombrage suffisant).

La création de l'OAP s'accompagne des modifications réglementaires suivantes :

- Création d'un emplacement réservé (n°ER_35_SEG) sur les parcelles BM319, BM320, BM444, BM443, BM442, pour élargir le cheminement piéton-cyclistes existant entre la rue Paviot et la rue du Vercors,
- Inscription au Plan des Formes Urbaines « Implantations et hauteurs » d'un secteur correspondant à l'emprise de l'OAP, sur lequel le coefficient de pleine terre initial de 35% en zone UD2m est porté à 45%.

Justifications :

Le secteur concerné par l'OAP se situe au sein d'une zone UD2m, correspondant à un secteur pavillonnaire « en densification - évolution modérée » : situé dans les espaces préférentiels de développement, au sein ou à proximité des cœurs de bourgs, ou dans des zones urbaines bien desservies par des transports publics, ces tissus se sont développés avec des densités assez faibles, alors qu'ils bénéficient d'une relative proximité avec les services de la vie quotidienne. Ils disposent d'un potentiel de mutation qui peut contribuer à répondre aux objectifs de production de logements du PLH, notamment dans les communes de seconde couronne ainsi que dans les pôles structurants de l'espace périurbain, dans des conditions attractives pour les habitants.

Plus spécifiquement, les tènements identifiés dans l'OAP se composent de grandes parcelles, avec de vastes espaces non bâtis. Leur évolution mérite d'être encadrée afin que l'insertion des futures constructions tienne compte de l'environnement bâti existant ainsi que des potentialités éco-paysagères du quartier.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du PADD du PLUI, notamment son orientation « permettre une densification qualitative des secteurs pavillonnaires situés en seconde frange ».

La création d'un secteur de PFU destiné à augmenter le coefficient de pleine terre permettra notamment de préserver et/ou de reconstituer des espaces végétalisés, favorables à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

L'amélioration des cheminements piétons dans tous les secteurs pavillonnaires est également un objectif constant, traduit dans le PADD, notamment dans son orientation « mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique / améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques ».

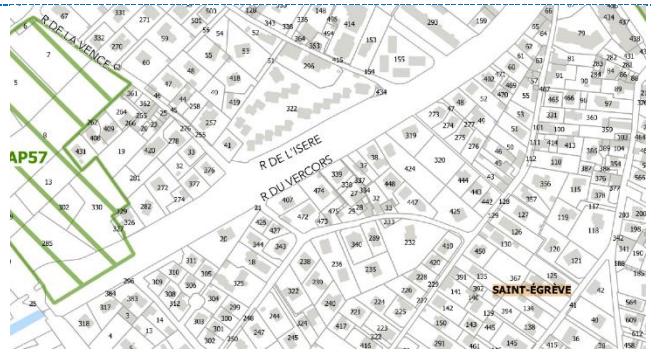
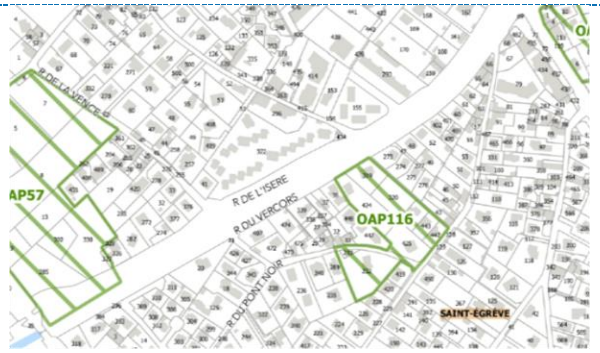
Dans le cadre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé que la création d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales intègre des prescriptions afin de prévenir la prolifération des moustiques et notamment du moustique tigre. L'orientation correspondante a été complétée afin de préciser la nécessité d'éviter la stagnation d'eau permanente, en permettant sa vidange en intégralité par gravité.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche F9)
- **DOAP : OAP sectorielle n°116 « Pont Noir »**
- **Atlas J des emplacements réservés** (planche K18) **et liste T6-1**
- **Atlas D1 des formes urbaines, implantations et hauteurs** (planche F9)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Chapitre 1 « 1- Traduction réglementaire du PADD métropolitain :
    - Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace : permettre une densification qualitative des secteurs pavillonnaires situés en deuxième frange
    - Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité : préserver la part importante de nature au cœur des zones urbanisées.
    - Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole : améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles.
  - Chapitre 2 « Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
    - introduction générale (carte)
    - ajout des justifications relatives à la nouvelle OAP.

Extrait de **l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche F9)

Avant	Après
	

Extrait de **l'OAP sectorielle n°116 « Pont Noir »**

« Pont Noir / Vercors » à Saint-Egrève



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- BÂTI EXISTANT & PARCELLAIRE
- ZONE DE RISQUE D'INONDATION & D'INTERDICTION DE CONSTRUCTION NEUVE
- RIVIÈRE DE LA VENCE

CRÉER UN RÉSEAU OUVERT

- ELARGIR LA CONTINUITÉ PIÉTON/CYCLE
- MUTUALISER L'ACCÈS VÉHICULES
- CRÉER UNE ZONE DE RENCONTRE
- REQUALIFIER LA VOIE DE DESSERTE EXISTANTE

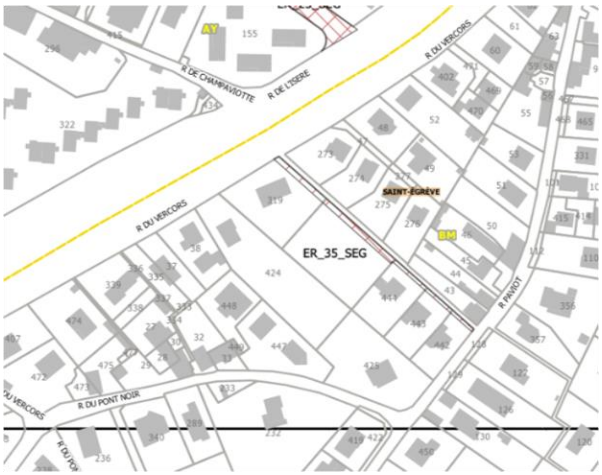
INSÉRER LES CONSTRUCTIONS DANS UNE TRAME VÉGÉTALE PRÉSERVÉE

- PRÉSERVER LE SYSTÈME PRAIRIALE AUTOUR DES SECTEURS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES STATIONNEMENTS

MAINTENIR UN ENVIRONNEMENT NATUREL QUALITATIF

- PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS
- DÉVELOPPER LA PLANTATION D'ARBRES
- PRÉSERVER LA RIPISYLVE DE LA VENCE
- PRÉSERVER DES ZONES DE QUIÉTUDE POUR LA BIODIVERSITÉ
- IMPLANTER DES HAIES PERMÉABLES & DIVERSIFIÉES EN LIMITE PARCELLAIRE
- FAVORISER LA FLORE SPONTANÉELE LE LONG DES ROUTES
- ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE
- AMÉNAGER UN BASSIN VÉGÉTALISÉ POUR L'INFILTRATION DES EAUX

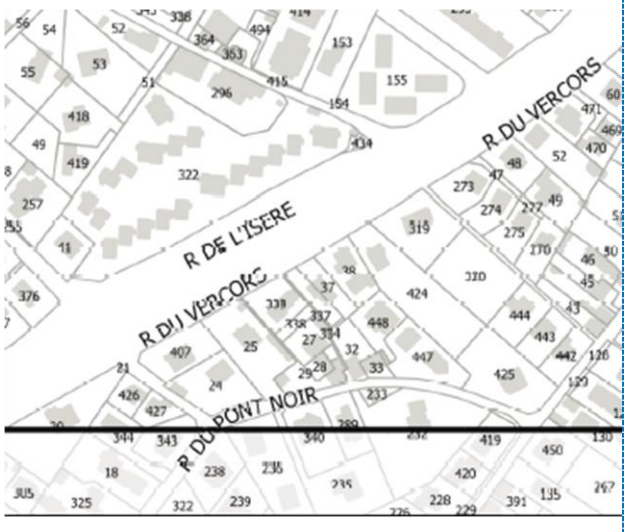
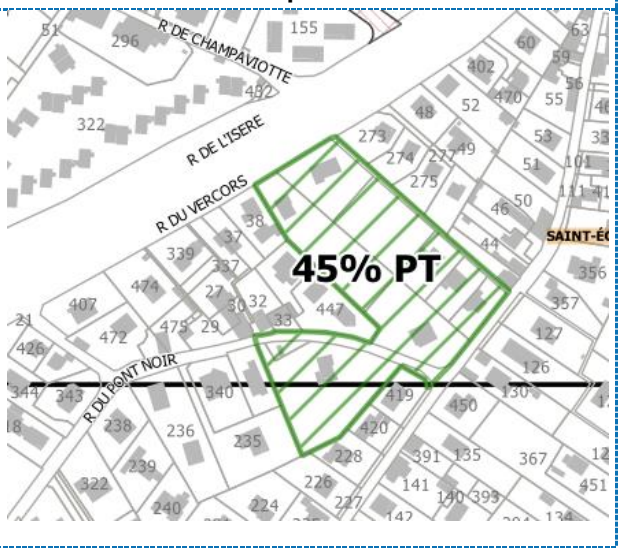
Extrait de **l'Atlas J des emplacements réservés - tome 1** (planche K18)

Avant	Après
	

Ajout à la **liste T6.1 des Emplacements Réservés** et servitudes de localisation

SAINT-ÉGRÈVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_35_SEG	Emplacement réservé : Elargissement d'un cheminement piétons-cycles, 270 m², Métropole, entre la rue Paviot et la rue du Vercors

Extrait de **l'Atlas D1 des formes urbaines, implantations et hauteurs** (planche F9)

Avant	Après
	

29_2_Évolutions liées aux secteurs de projet : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante dans le secteur Haut Monta (OAP n°60) (SEG-2)

Présentation de la modification :

Aujourd'hui occupé par un unique bâtiment d'habitation, ce terrain de 1 hectare bénéficie d'une localisation privilégiée au cœur d'un écrin de nature. Cet environnement qualitatif, entre espace de forêt et cours d'eau, constitue dans ce secteur un des derniers tènements non bâtis destinés à accueillir du logement. Il s'agit donc d'assurer une urbanisation cohérente par une opération d'ensemble respectueuse des caractéristiques paysagères du site, permettant la valorisation du canal des usiniers, du torrent de la Vence et des importantes masses végétales qui les accompagnent, et la création d'un espace public paysager tourné vers la rivière. L'élargissement du pont en amont de la Vence est envisagé par ailleurs ; il permettra à terme de conforter les déplacements piétons entre le hameau et les espaces de nature.

L'aménagement de ce site doit être l'opportunité de diversifier l'offre de logements sur la commune, à proximité du hameau historique de La Monta. Les nouvelles constructions devront donc s'intégrer harmonieusement avec les constructions existantes.

Suite à une analyse plus approfondie des caractéristiques paysagères et environnementales du site, les orientations de l'OAP sont modifiées sur les axes suivants :

- **Renforcement des prescriptions relatives à la qualité paysagère** de l'opération :
    - Création d'un espace public paysager ouvert sur la Vence, accessible depuis la rue de la Monta par la voie d'accès au projet, se prolongeant jusqu'à la berge de la Vence. Dans son aménagement, cet espace sera conçu de manière à valoriser la biodiversité, les vues sur le paysage et la relation à la rivière.
    - Meilleure préservation des continuités végétales ouest-est entre les futures constructions, ainsi que celle des arbres fruitiers existants et de la haie existante en limite sud du site, tout en permettant une diversification des espèces qui la composent et en intégrant la plantation de nouveaux sujets.
- **Modification des circulations**, **tant piétonnes que motorisées,** entrainant l'ajustement du périmètre de l'opération :
    - Création d'une desserte en voie partagée selon un axe unique sans issue, uniquement dédié à la desserte des nouvelles constructions, partant de l'actuelle placette de retournement au sud du site et longeant l'espace paysager du canal des Usiniers.
    - Garantie du passage d'un cheminement piéton tout au long de la Vence, depuis l'extrémité sud du site de projet jusqu'à la limite avec la propriété au nord, en direction du pont traversant la Vence.
- **Modification des prescriptions relatives à l'habitat** :
    - Réduction globale des espaces destinés à accueillir des constructions, modulation de la densité des constructions au sein du projet : les constructions les moins denses se situeront sur la partie nord, les constructions les plus denses sur la partie sud.
    - Optimisation de l'insertion architecturale des futures constructions dans l'environnement bâti du hameau de la Monta, en privilégiant dans la mesure du possible les toitures à deux pans et en favorisant la construction de logements intermédiaires, alliant compacité des formes bâties, organisation d'accès individualisés aux logements et ménageant les intimités.
    - Promotion de forme favorisant le bioclimatisme, notamment via une faible épaisseur des bâtiments (12 m maximum hors balcons et terrasses) permettant de proposer des logements traversants favorables au confort d'été.

La modification de l'OAP s'accompagne des modifications réglementaires suivantes :

- Modification du règlement écrit, afin de créer une zone AUA2, avec des règles similaires à celles de la zone UA2 limitrophe,
- Modification du zonage, le secteur du futur jardin public devenant UV, tandis que le reste du tènement est zoné en AUA2, afin de bénéficier d'un règlement similaire à celui de la zone UA2 limitrophe,
- Ajout d'un emplacement réservé sur l'emprise du parc, au bénéfice de la commune,
- Ajout d'une servitude de localisation afin de prolonger le cheminement le long de la Vence jusqu'au pont dont les abords sont en cours de réaménagement.

Justifications :

L'analyse plus détaillée du contexte écologique a souligné les points suivants :

- Présence de l'eau structurante sur le site (torrent de Vence et canal des Usiniers) ;
- Importance de la Vence comme réservoir de biodiversité et corridor écologique majeur entre la Chartreuse et l'Isère ;
- Intérêt des jardins situés sur le site, qui forment une masse boisée repérée comme patrimoine végétal.

La commune a souhaité renforcer la qualité paysagère de l'opération, par la création d'un espace public paysager ouvert sur la Vence, et réduire les possibilités de construction, tout en prescrivant une modulation de la densité des constructions au sein du projet, avec des constructions plus denses au sud et moins denses au nord, afin d'optimiser l'intégration architecturale des futures constructions dans l'environnement bâti du hameau.

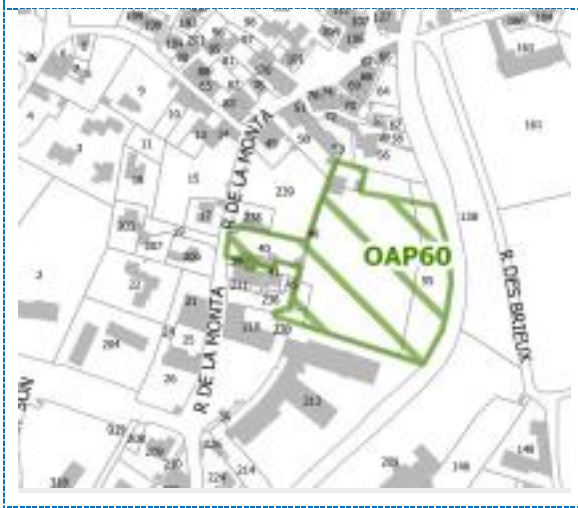
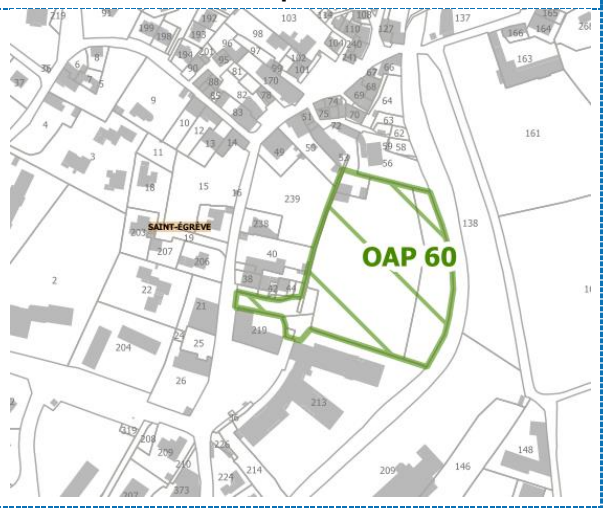
Par ailleurs, l'accès au site de projet est modifié en raison de la difficulté à réaliser un accès traversant le canal des usiniers, de la présence d'un boisement intéressant sur la parcelle initialement prévue pour l'accès et de la possibilité d'optimiser les surfaces de voiries, en mutualisant l'accès existant, sur voirie privée, qui dessert les constructions Pluralis situées au sud du site.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet (**planche F8)
- **DOAP, OAP sectorielle n°60 « Haut Monta »**
- **Plan de zonage A** (planche D2)
- **Atlas J des emplacements réservés** (tome 1, planche L16) et liste T6-1
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Chapitre 1 « 1- Traduction réglementaire du PADD métropolitain :
    - Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace : permettre une densification qualitative des secteurs pavillonnaires situés en deuxième frange
      - Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité : préserver la part importante de nature au cœur des zones urbanisées et valoriser la traversée du territoire par le torrent de la Vence.
      - Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole : améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles.
  - Chapitre 2 « Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement » :
    - introduction générale (carte)
    - modification des justifications relatives à l'OAP.

Extrait de **l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche F8)

Avant	Après
	

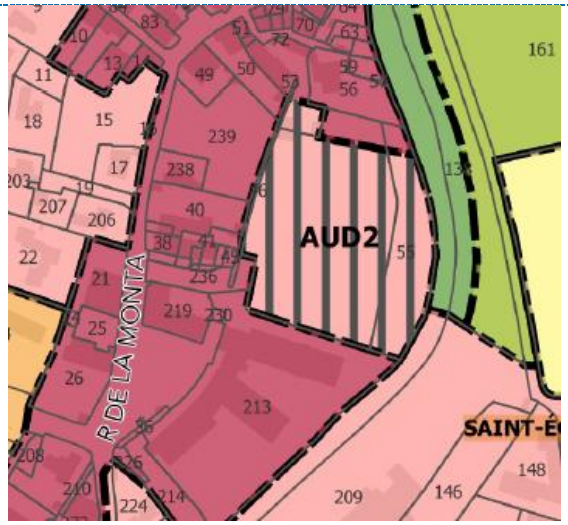
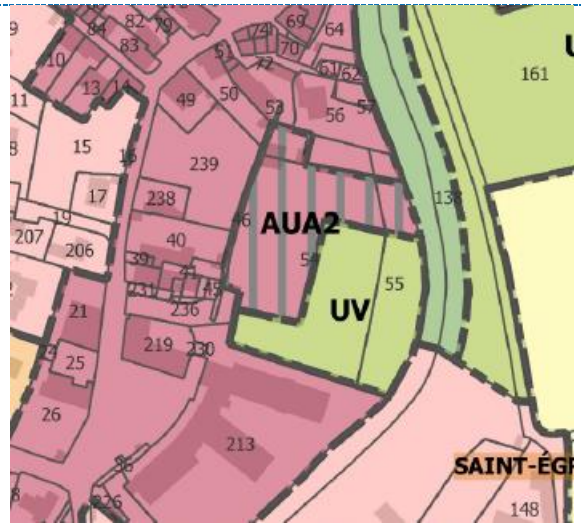
Extrait de **l'OAP sectorielle n°60 « Haut Monta »**

Avant	Après
	

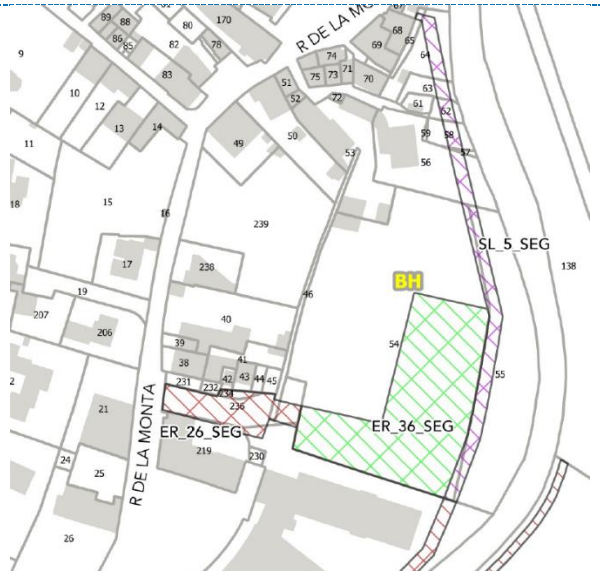


Le texte et les illustrations de l'OAP sont également modifiés aux paragraphes « situation », « analyse de site » et « orientations d'aménagement et de programmation ».

Extrait du **Plan de zonage A** (planche D2)

Avant	Après
	

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (tome 1, planche L16)

Avant	Après
	

Ajouts à la **liste T6.1 des Emplacements Réservés** et servitudes de localisation

SAINT-ÉGRÈVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_36_SEG	Emplacement réservé : Création d'un jardin public, 2872 m², Commune, rue de la Monta
SL_5_SEG	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton-cycle, 5 m de large, Métropole, rue de la Monta

29_3_Evolutions du périmètre d'intensification urbaine

➔ Modification du périmètre d'intensification F5 au 34 avenue du Général de Gaulle (SEG-3)

Présentation de la modification :

Ajustement du périmètre d'intensification F5 afin d'exclure la parcelle AZ461.
Surface concernée : 1204 m²



Justification :

La parcelle AZ 461 est limitrophe du parc Marius Camet, parc public protégé par le PLUI au titre du patrimoine. Les arbres présents sur la parcelle, notamment les 2 tilleuls dont la protection au PLUI est incluse dans la modification n°2 du PLUI, forment une continuité végétale avec le parc, et un ensemble paysager intéressant. A l'inverse, la grande copropriété « le Chatelet » située à l'Est marque une vraie rupture paysagère, avec plusieurs barres de grands bâtiments, un linéaire de boxs de stationnement et un parking minéral, sans végétation.

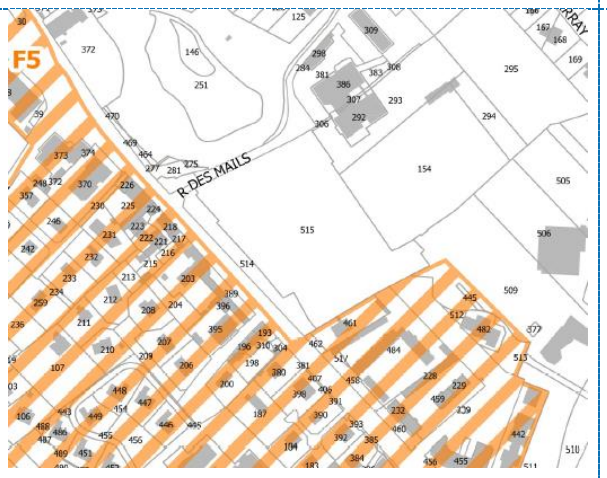
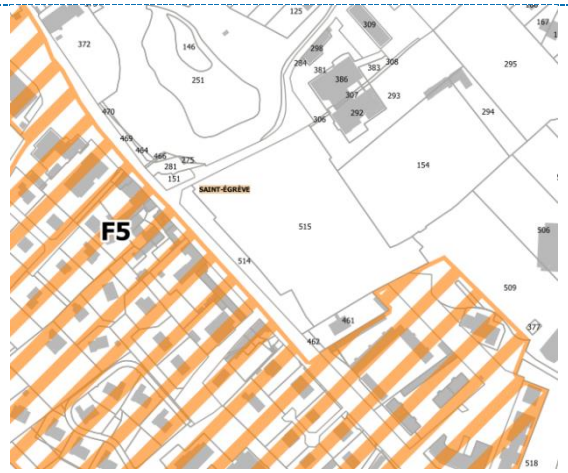
L'intensification de l'urbanisation sur la parcelle, qui se traduirait par la construction d'un immeuble pour répondre à la densité minimale requise dans le périmètre d'intensification, conduirait à l'abattage de nombreux arbres, compromettant la préservation de l'ensemble paysager du parc et de ses abords.

Le rapport de présentation du PLUI permet de retirer du fuseau d'intensification des espaces dans lesquels « certaines circonstances locales justifient de ne pas chercher à conforter de façon trop importante l'urbanisation », et notamment pour « des enjeux relatifs à la préservation des paysages ».

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche F9)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace ; Intensifier l'urbanisation des secteurs urbains les plus proches de l'axe du tramway et de la RD 1075 »
  - Encart de justification complémentaire relative à aux périmètres d'intensification urbaine (modification de la carte)

Avant	Après
	

➔ Extension du périmètre F5 et ajout d'un périmètre d'intensification F3 secteur rue Bouvet (SEG-4)

Présentation de la modification :

Extension du périmètre d'intensification F5 sur le secteur situé de part et d'autre de la rue Bouvet, à proximité de l'arrêt de tramway Karben, et ajout d'un périmètre d'intensification F3 sur les terrains situés en second rang.

Surface concernée : 6 ha (2,6 ha en F5 et 3,4 ha en F3)

Justification :

Les périmètres d'intensification instaurés dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun constituent une traduction de la règle fixée par le SCoT de la Grande Région de Grenoble, qui prévoit une densité minimum à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine et optimiser les déplacements et les investissements réalisés sur ces lignes structurantes : « *dans les espaces préférentiels de développement délimités (…), les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins égale aux valeurs suivantes : Agglomération grenobloise : pôles principaux : 0,7 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière* ».

Ce fuseau couvre les espaces destinés à accueillir de l'habitat, situés *« à moins de 400 mètres à vol d'oiseau ou une distance équivalente à 8 minutes de marche autour des arrêts des lignes de tramway ou de bus en site propre existantes ou programmées »*, à l'exclusion de certains secteurs, notamment en raison de *« l'existence de risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées. En particulier, l'existence de risques d'inondation impliquant la mise en œuvre d'un faible RESI, a été considérée comme antinomique avec l'instauration d'une règle de densité minimale. C'est le cas notamment dans certaines communes riveraines de l'Isère et du Drac ».* C'est pour cette raison que le secteur concerné, de part et d'autre de la rue Bouvet, avait été exclu du périmètre d'intensification lors de l'élaboration du PLUI. Ce secteur est en effet concerné par un risque Bi'1, risque faible d'inondation de pied de versant, soumis par le PPRN aux règles suivantes:

- Augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes : interdit
- Hauteur de surélévation du plancher habitable = 0,50 m / Remblais et terrassements : interdits sauf exceptions
- Sous-sols non étanches situés sous la hauteur de référence interdits
- Application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) :
  - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles
  - Inférieur ou égal à 0,50 pour les opérations groupées : opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements…)

Le RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable) correspond au CES (Coefficient d'Emprise au Sol) maximum autorisé**. Il est cependant compatible avec les CES minimum imposés par les fuseaux d'intensification F3 et F5**.

En effet, l'ensemble des terrains concernés sont situés en zone UD1, où peuvent être autorisées :

- En secteur F5 : des constructions sur 3 niveaux, avec un CES minimum de 0,23 et un RESI maximum de 0,30, et une hauteur minimum de 8,40 m et maximum de 10 m à l'égout de toiture et 13 m au faitage ;
- En secteur F3 : des constructions sur 3 niveaux, avec un CES compris entre 0,17 et 0,25 (mêmes hauteurs qu'en F5), ou des constructions sur 2 niveaux, avec un CES compris entre 0,25 et 0,30, une hauteur minimale de 5,60 m.

Ainsi, la modification permet de respecter à la fois le PPRN et les règles d'intensification urbaine.

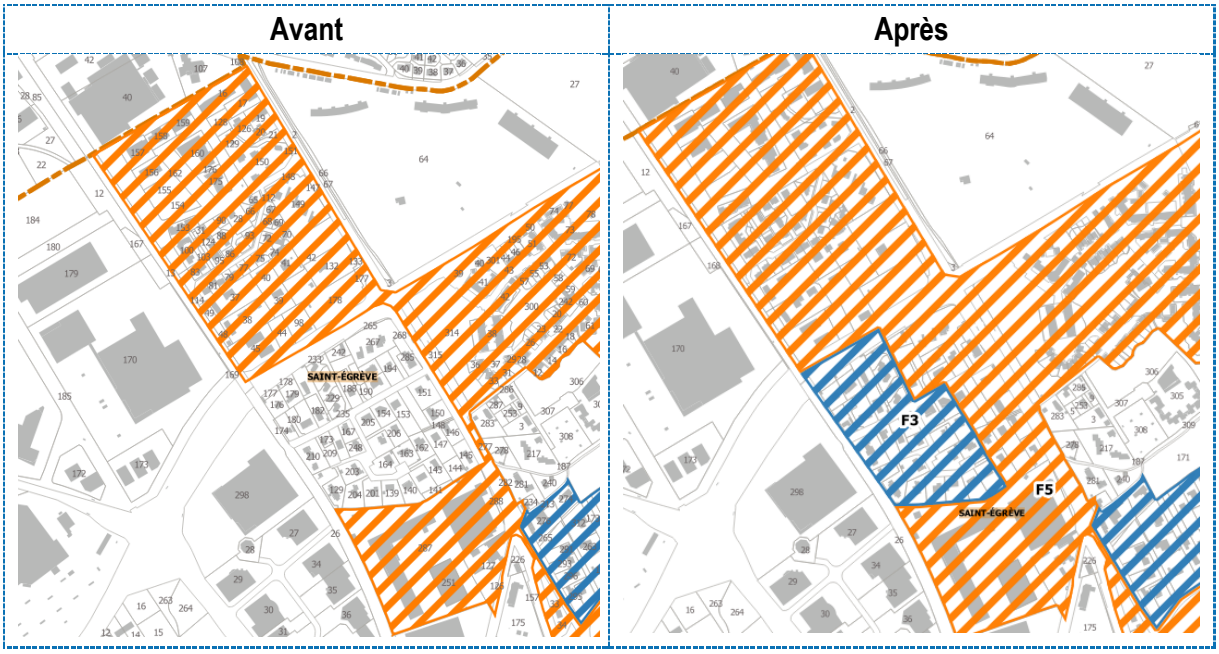
Les travaux de la Métropole sur l'urbanisme résilient (Cf. « guide métropolitain de l'aménagement résilient en zone inondable constructible » – 2023) ont amené à une évolution des techniques et des principes de prise en compte des risques d'inondation, en montrant que des constructions collectives, conçues pour tenir compte de l'inondabilité, notamment en appliquant une surélévation du premier niveau habitable, sont préférables au maintien des constructions individuelles existantes dans leur vulnérabilité, peu adaptées au risque.

Ainsi la mise en place de fuseaux d'intensification sur le secteur concerné n'augmente pas l'exposition au risque. Elle n'augmente pas non plus les possibilités de densification du secteur, en n'augmentant pas le CES maximum autorisé, mais elle introduit un CES minimum.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche E8)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Intensifier l'urbanisation des secteurs urbains les plus proches de l'axe du tramway et de la route départementale 1075 »
  - Encart de justification complémentaire relative à aux périmètres d'intensification urbaine



29_4_Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Modification du périmètre des Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de la commune, et création de linéaires commerciaux au sein de celles-ci (SEG-5)

Présentation de la modification :

Lors de l'élaboration du PLUI, un périmètre de Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale (Fiancey-Prédieu) et quatre périmètres de CUC de proximité (Pont de Vence, La Pinéa/St Robert, la Gare et la Monta) ont été définis au sein du tissu urbain mixte de Saint-Egrève, auxquels s'ajoutent deux CUC secondaires dans les zones Cap des H' et Cap 38.

Dans l'objectif de clarifier la localisation de l'activité commerciale dans les zones urbaines mixtes, les périmètres de Centralités Urbaines Commerciales sont ajustés afin de mieux prendre en compte les implantations des commerces et les potentialités de développement :

- Evolution et renforcement du périmètre de la CUC Pont-de-Vence,
- Evolution du périmètre de CUC Fiancey-Prédieu,
- Evolution du périmètre de la CUC La Pinéa/St Robert,
- Réduction importante et déplacement de la CUC Gare/Karben, pour tenir compte des mutations en cours du secteur,
- Réduction du périmètre de la CUC La Monta pour maintenir l'offre commerciale Place Pompée,
- Réduction de la CUC Cap des H', pour qu'elle ne couvre que les locaux commerciaux actuellement occupés par de la restauration,
- Maintien de la CUC Cap 38.

Les surfaces concernées sont synthétisés ci-dessous :

Secteur de CUC	Surface avant modification	Surface après modification
Fiancey/Prédieu	80 570 m²	46 700 m²
Faubourg/Pont de Vence	43 200 m²	72 360 m²
La Pinéa/St Robert	50 300 m²	25 650 m²
Gare/Karben	57 420 m²	4 100 m²
La Monta	13 380 m²	8 300 m²
Total zones mixtes	**244 870 m²**	**157 110 m² (-36%)**
Porte de Chartreuse (Cap 38)	79 340 m²	79 340 m²
Cap des H	86 640 m²	28 750 m²
Total zones d'activité	**165 980 m²**	**108 090 m² (-35%)**
TOTAL GENERAL	**410 850 m²**	**265 200 m² (-35%)**

En complément, des linaires de mixité fonctionnelle L2 et L3 sont définis sur chacune des zones concernées.

- Les linéaires L2 sont des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services où les rez-de-chaussée côté rue sont interdits à toutes les sous-destinations à l'exception de «Artisanat et commerce de détail», «Restauration», «Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» (banques, assurances, agences immobilières, salles de sport…), «Equipements d'intérêt collectif et services publics »
- Les linéaires L3 sont des linéaires de mixité fonctionnelle qui interdisent l'aménagement de logements ou de stationnements en rez-de-chaussée côté rue.

Justifications :

Une étude de positionnement commercial a été réalisée par le bureau d'études Altereo en 2022-2023, sur la demande de la Métropole et de la commune de Saint-Egrève.

Ses conclusions sont les suivantes : la commune de Saint-Égrève compte une centaine de commerçants et d'artisans regroupés autour de sept polarités commerciales. Au regard de l'histoire du développement communal, dans les tissus urbains mixtes, il n'y a pas de véritable centralité commerciale structurante, pouvant être qualifiée de « centre-ville » ou de « centre-bourg ». La commune regroupe également deux grandes zones commerciales implantées le long de l'A48 (Porte de Chartreuse - ex Cap 38 - et Cap des H').

L'activité commerciale, à l'échelle de Saint-Egrève, se porte plutôt bien. Toutefois, les polarités commerciales les plus confidentielles (éloignées de la RD 1075) voient leur dynamique s'essouffler et l'offre commerciale tend à se réduire voire disparaitre totalement. De plus, le renforcement de l'offre commerciale de proximité dans les ZAE tend à rompre l'équilibre entre les centralités urbaines mixtes et les zones commerciales.

L'étude réalisée a permis de préciser le positionnement commercial des pôles commerciaux de la commune, leurs perspectives d'évolution, et de proposer des orientations d'évolution de l'armature commerciale (pôle à renforcer, pôle à supprimer, pôles à repositionner…).

Elle a mis en évidence les enjeux suivants :

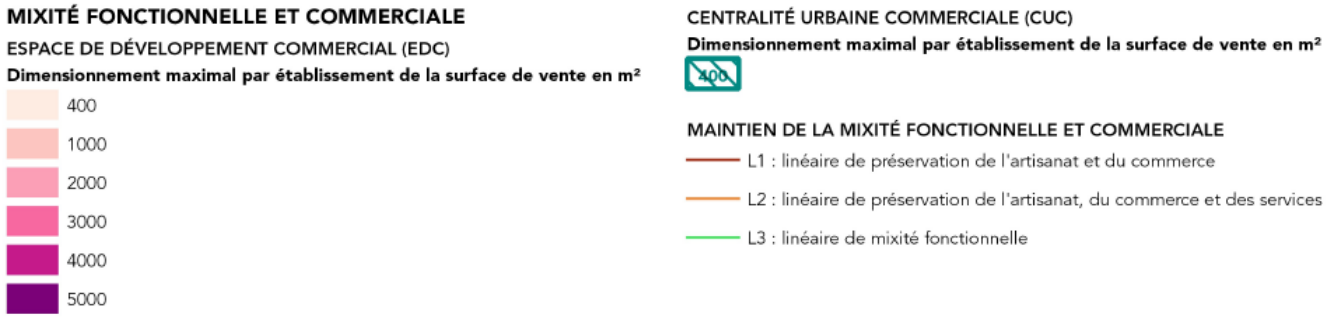
- **Enjeux en matière d'environnement concurrentiel**
  - Conforter la place de la commune de Saint-Egrève comme une centralité structurante du nord-ouest de l'agglomération :
    - ✓ Renforcer / repositionner l'offre commerciale en zone urbaine mixte,
    - ✓ Rééquilibrer les dépenses de consommation des ménages entre les polarités de quartiers et les zones commerciales.
  - Limiter considérablement le développement de l'offre commerciale de proximité et de restauration dans les deux zones d'activités commerciales communales (Porte de Chartreuse et surtout Cap des H').
  - Stabiliser le périmètre de chalandise actuel, pour limiter les impacts concurrentiels (travailler en priorité les logiques de proximité).
  - Tenir compte de l'environnement concurrentiel et des dynamiques observées pour définir des perspectives de développement réalistes.
- **Enjeu en matière d'équipement et organisation commerciale**
  - Clarifier la localisation de l'activité commerciale en zones urbaines mixtes (périmètre marchand, et linéaires favorisant les phénomènes de concentration autour de masses critiques lisibles), en précisant le rôle de chacun des pôles commerciaux (quel niveau de rayonnement, quel développement de l'offre commerciale)
    - ✓ Conforter l'organisation actuelle des secteurs « Saint-Robert / La Pinéa », « Faubourg / Pont de Vence », « Fiancey / Prédieu », en constituant des linéaires continus et attractifs et en définissant des circuits marchands intuitifs (boucles marchandes, liens avec les équipements publics…).
    - ✓ Maintenir les activités commerciales et évaluer les capacités de développement d'une nouvelle offre sur les secteurs de la commune présentant aujourd'hui une carence commerciale marquée, « Quartier Gare / Rochepleine » et « La Monta » : création d'une CUC sur le secteur de Karben et suppression de la CUC localisée sur le secteur « éco-quartier de la gare », afin de tenir compte de l'avancement des projets urbains, et recentrage de la CUC de la Monta sur les cellules commerciales existantes place Pompée et dans le bourg ancien.

<u>Conséquences sur le PLUi :</u>

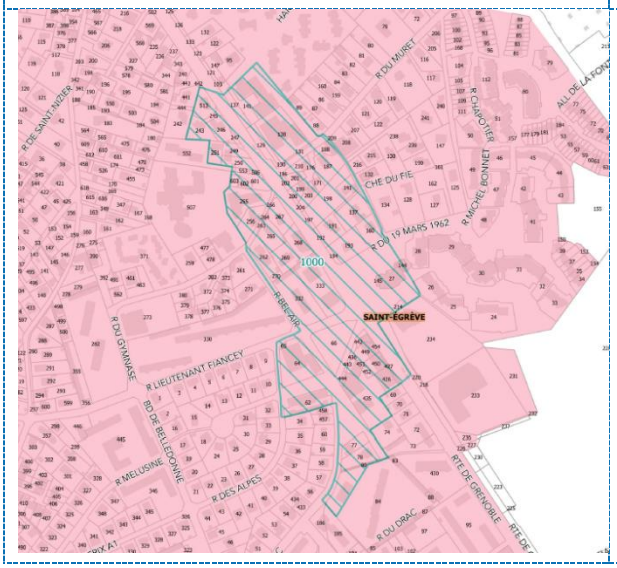
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches F9, F10, E8, E9, E10)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » : « Conforter les polarités commerciales de proximité le long de l'axe de tramway et au cœur des quartiers »
  - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale.

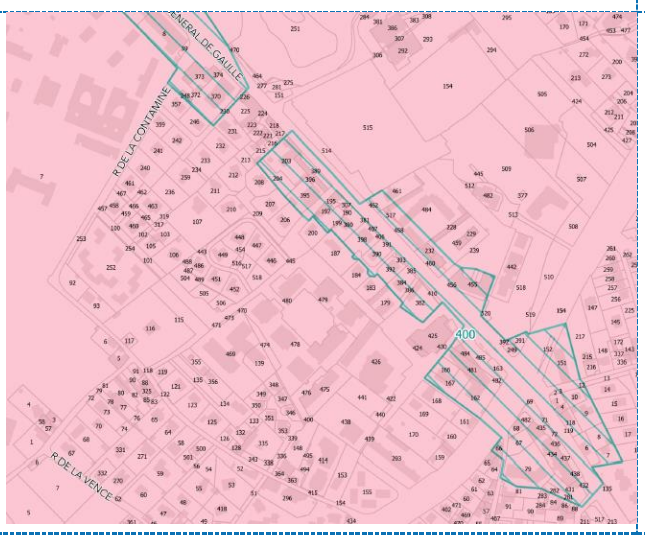
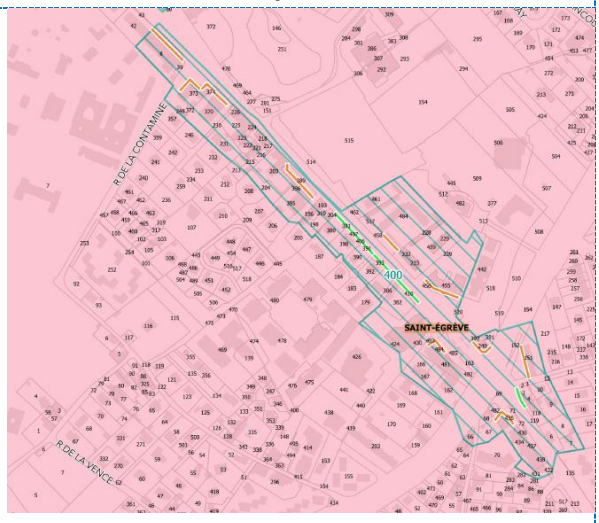
Légende des cartes pages suivantes :



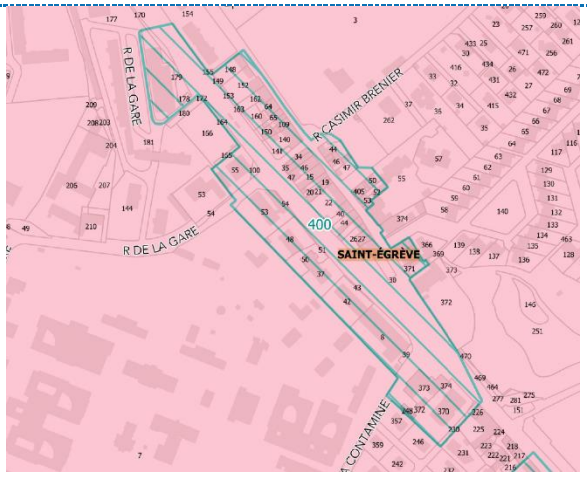
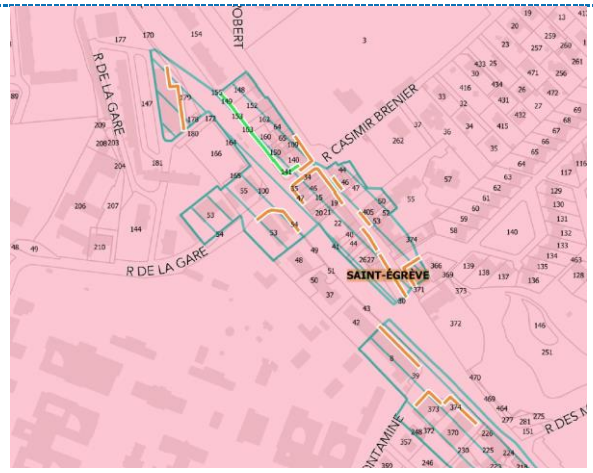
Extraits du **plan C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur Fiancey (Planches F9, F10) :

Avant	Après
	

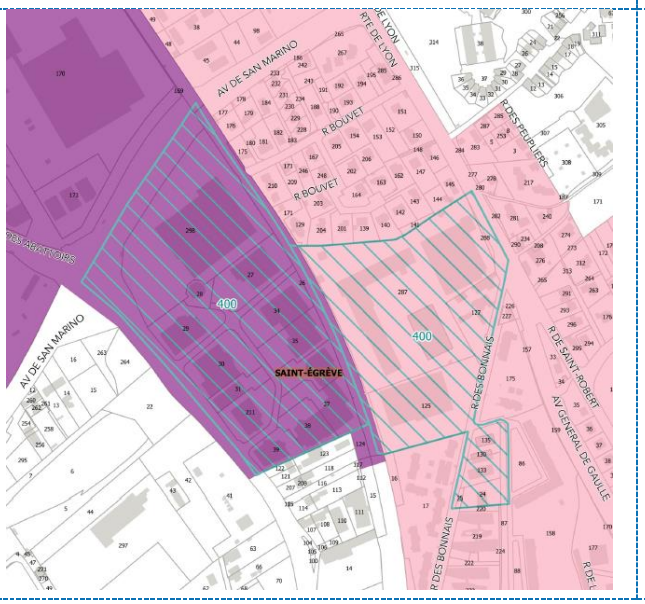
Extraits du **plan C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur Pont de Vence (Planche F9) :

Avant	Après
	

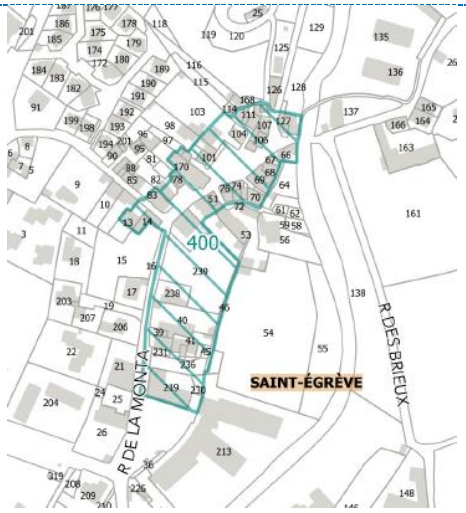
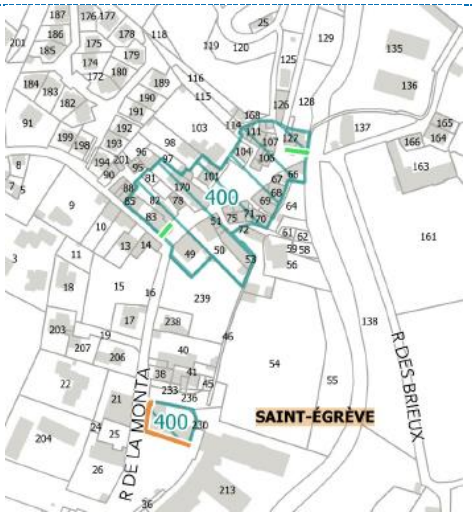
Extraits du **plan C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur Pinéa / St Robert (Planche F9) :

Avant	Après
	

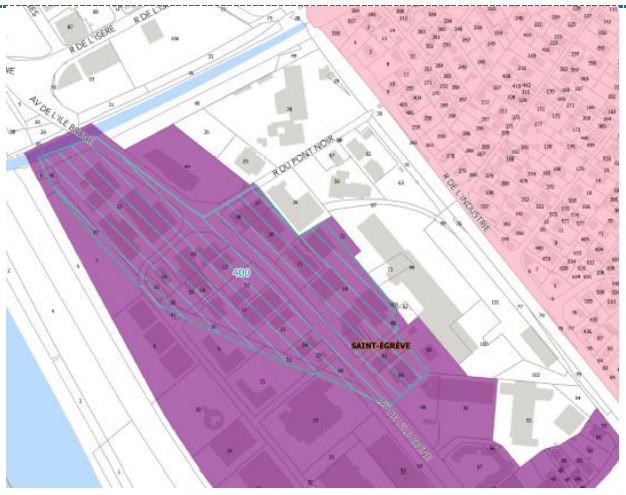
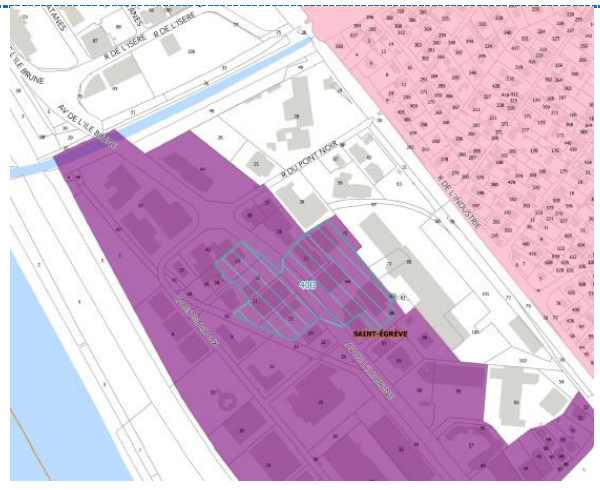
Extraits du plan **C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur Gare / Karben (Planches E8 et E9) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur La Monta (Planche F8) :

Avant	Après
	

Extraits du **plan C1 mixité fonctionnelle et commerciale** : secteur Cap des H (Planches E10 et F10) :

Avant	Après
	

29_5_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Inscription au plan F2 de protections sur le patrimoine de la propriété 4 rue de Clapières : maison de maitre, bassins, muret, magnolia et allée de platanes (SEG-6)

Présentation de la modification :

Identification au titre du patrimoine d'un ensemble situé au 4 rue de Clapières, formé d'une maison de maître ancienne et de son jardin, comportant notamment :

- une allée de platanes qui marque l'entrée dans la propriété,
- un magnolia très ancien, sur la terrasse devant la maison,
- trois bassins,
- un muret de pierre, surmonté d'une grille en fer forgé, en limite de propriété.



La modification du PLUI porte sur l'inscription de chacun de ces éléments :

- la maison : 1C, demeure bourgeoise, inscrite au niveau 2
- le magnolia : Q, arbre isolé, niveau 1
- l'allée de platanes : R, plantations d'alignement, niveau 1
- les 3 bassins : M, éléments de proximité niveau 1
- le muret : N, murs et clôtures, niveau 1



Justifications :

La propriété située au 4 rue de Clapières est constituée d'une demeure bourgeoise, qui apparait déjà sur le cadastre napoléonien de 1810, et dont on retrouve la trace dans les archives jusqu'en 1700, et de son jardin, dans lequel figurent plusieurs éléments qui contribuent au caractère de l'ensemble :

- une allée de platanes qui marque l'entrée dans la propriété,
- un magnolia âgé, sur la terrasse devant la maison,
- trois bassins,
- un muret de pierre, surmonté d'une grille en fer forgé, en limite de propriété.

La maison présente une grande homogénéité architecturale, avec un ordonnancement rigoureux des ouvertures. Un cadran solaire est présent sur la façade.

La propriété ne bénéficie actuellement d'aucune protection.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 1 (planche G4)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » : « Préserver la diversité du patrimoine bâti et de proximité ».

.

Extrait de l'**atlas F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche G4)

Avant	Après
	

Extrait de la **liste T7 du Patrimoine** bâti, paysager et écologique **:** (lignes ajoutées surlignées en bleu)

IDENTIFIANT	NOM DE L'ELEMENT	CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	NIVEAU DE PROTECTION	CRITERES D'ANALYSE INFORMATION COMPLEMENTAIRE
C_12296	Maison de maître 4 rue de Clapières	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{A, H} Maison de maître antérieure à 1810 (figure au cadastre napoléonien) Préserver le cadran solaire en façade et l'ordonnancement des ouverture
N_4973	Muret propriété 4 rue de Clapières	5_Patrimoine de proximité	N_Murs et cloture	1	{A, S, H} Muret surmonté d'une grille en fer forgé
M_2324 M_2325 M_2326	3 bassins d'agrément propriété 4 rue de Clapières	5_Patrimoine de proximité	M_Elements de proximité	1	{H, S}

29_6_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression des Emplacements réservés ER_3 et ER_13 entre la Rue de la Gare et le Chemin de la Ferme (SEG-7)

Présentation de la modification :

Suppression des Emplacements Réservés ER_3_SEG et ER_13_SEG, de la Rue de la Gare au Chemin de la Ferme, suite à la réalisation du projet.

Justification :

Dans le cadre de sa politique cyclable (Chronovélo), la Métropole a réalisé des travaux d'aménagement du chemin de La Priola. Cette voie, qui relie le quartier de la gare à celui de Champaviotte en longeant le Centre Hospitalier Alpes-Isère, avait été abandonnée. Sept mois de travaux ont permis de créer une nouvelle piste cyclable longue de 600 mètres et large d'environ trois mètres.

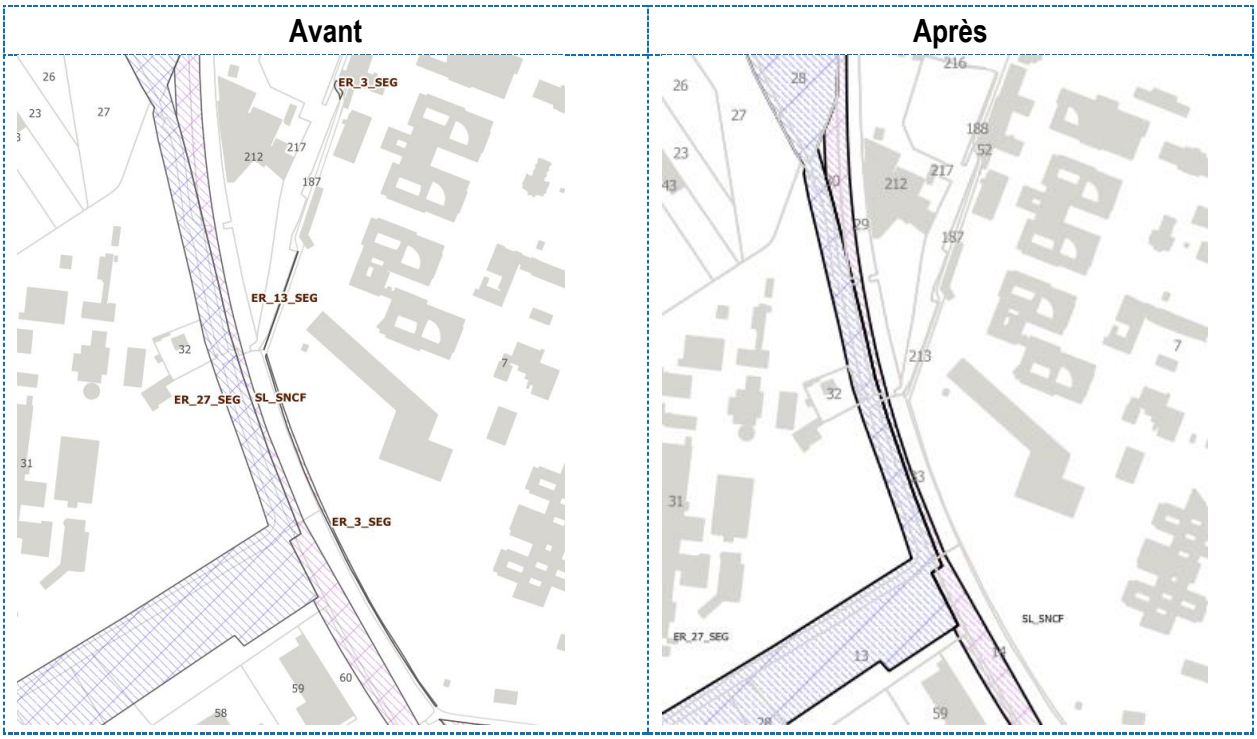
Les emplacements réservés ne sont plus nécessaires.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planches J17, J18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planches J17, J18) :



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_3_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie, 510m², Métropole, de la Rue de la Gare au Chemin de la Ferme~~
~~ER_3_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie, 40m², Métropole, de la Rue de la Gare au Chemin de la Ferme~~
~~ER_13_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie, 20m², Métropole, de la Rue de la Gare au Chemin de la Ferme~~

➔ Suppression de l'Emplacement réservé ER_8_SEG rue du Foyer (SEG-8)

Présentation de la modification :

Suppression de l'Emplacement Réservé ER_8_SEG, rue du Foyer, prévu initialement pour élargir la voie et créer un carrefour.

Justification :

Située dans le quartier Cuvilleux, en zone UD2m, la rue du Foyer a un rôle de desserte locale. Elle longe la coulée verte de l'avenue de la Monta, inscrite comme patrimoine protégé au PLUI.

La Métropole prévoit aujourd'hui un réaménagement de la voirie existante plutôt qu'un élargissement de voie, ce qui permettra notamment de mieux préserver la coulée verte. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

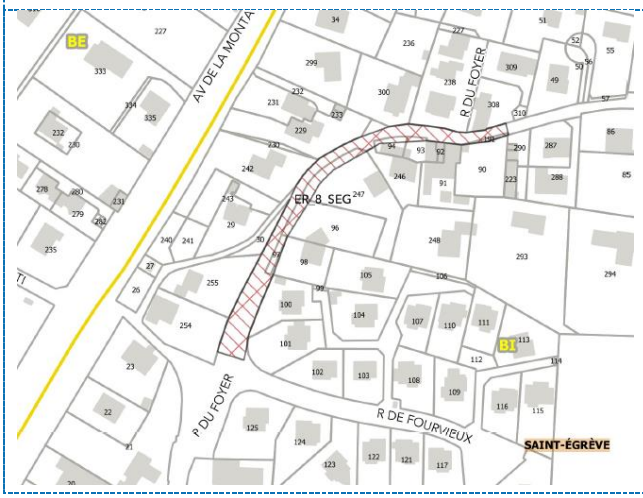
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

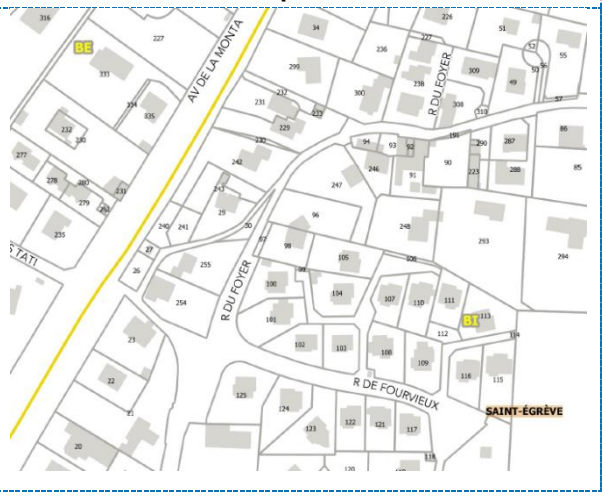
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche L17)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « conforter les voiries de desserte locale et les capacités de stationnement public »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche L17) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_8_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie et création d'un carrefour, 1700m², Métropole, Rue du Foyer~~

➔ Suppression de l'Emplacement réservé ER_9_SEG rue de l'Ancienne Ferme (SEG-9)

Présentation de la modification :

Suppression de l'Emplacement Réservé ER_9_SEG, rue de l'Ancienne Ferme, prévu initialement pour élargir la voie.

Justification :

Située dans le quartier Cuvilleux, en zone UD2m, la rue de l'Ancienne Ferme a un rôle de desserte locale.

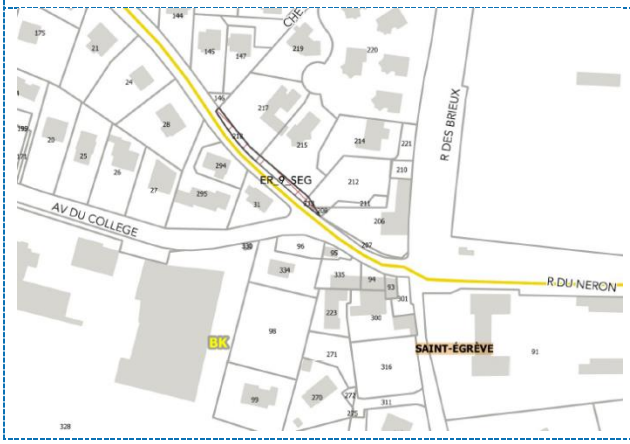
Suite à l'abandon du projet d'élargissement de la rue, l'emplacement réservé qui avait été mis en place pour permettre l'élargissement de la voirie sur cet itinéraire est obsolète.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche L18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « conforter les voiries de desserte locale et les capacités de stationnement public »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche L18) :

Avant	Après
	Planche supprimée

Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

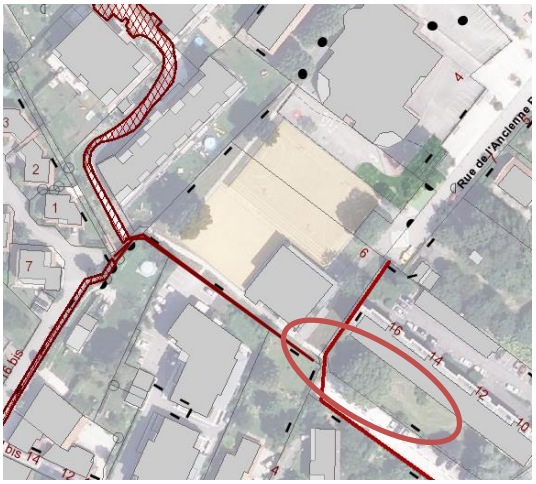
SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_9_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie, 280m², Métropole, Rue de l'Ancienne Ferme~~

➔ Suppression de l'Emplacement réservé ER_23_SEG entre la rue de l'Isère et la rue de l'Ancienne Poste (SEG-10)

Présentation de la modification :

Suppression de l'Emplacement Réservé ER_23_SEG, qui porte sur une impasse débouchant rue de l'Isère.

Justification :



Le quartier de Champaviotte est maillé par de nombreux cheminements piétons (cf ci-contre).

Au sein de ce maillage, l'emplacement réservé ER_23 avait été créé pour permettre l'aménagement d'un cheminement piéton-cycle entre la rue de l'Isère et la rue de l'Ancienne poste.

Cette voie est désormais publique, l'ER n'a plus de raison d'être

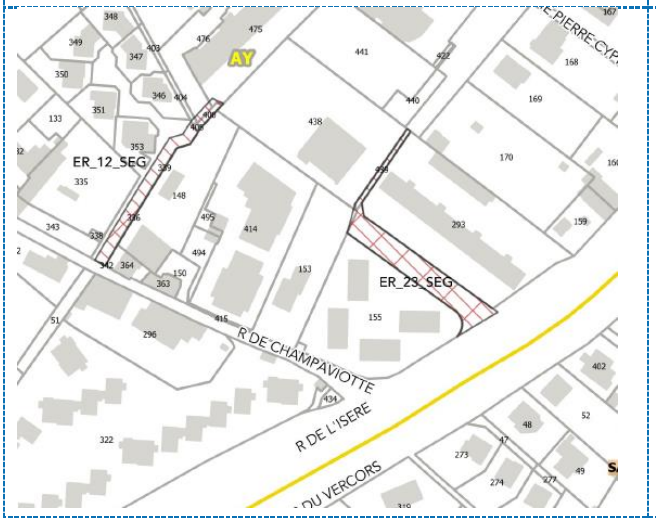
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche K18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche K18) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_23_SEG~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 835m², Métropole, Rue de l'Isère~~

➔ Suppression de l'Emplacement réservé ER_24_SEG autour du lotissement des Charmettes (SEG-11)

Présentation de la modification :

Suppression de l'Emplacement Réservé ER_24_SEG, autour du lotissement des Charmettes, prévu initialement pour créer un cheminement piéton-cycle.

Justification :

Un emplacement réservé a été créé sur divers axes du lotissement des Charmettes, afin de permettre d'améliorer les circulations piétons-cycles au sein de ce grand lotissement implanté sur une seule parcelle de 4,5 ha, au cœur du tissu urbain.

Cet ER n'est plus d'actualité, des servitudes de passages ayant été instaurées, au profit de la commune, qui permettent les déplacements piétons-cycles.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planches L18, K18, L19)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques » et « conforter les voiries de desserte locale et les capacités de stationnement public »

Extraits du **plan J des emplacements réservés – T1** (planches L18 (supprimée), K18, L19 (supprimée) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_24_SEG~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 5m de large, Métropole, Route de Grenoble~~

➔ Modification de l'emplacement réservé ER_5_SEG et remplacement de l'ER_16_SEG par une servitude de localisation SL_2_SEG pour élargir la voirie et créer un cheminement piéton dans le secteur de projet Cœur de Champaviotte (SEG-12)

Présentation de la modification :

Rue de la Contamine, dans le secteur qui fait aujourd'hui l'objet de l'OAP Cœur de Champaviotte (créée lors de la modification 2 du PLUI), des ER avaient été créés pour permettre l'aménagement des voiries (création et élargissement).

Suite aux évolutions du tissu urbain, en compatibilité avec l'OAP, quelques ajustements sont nécessaires :

- Réduction de l'ER 5 aux seules parcelles AY92 et AY93, le reste étant sur le domaine public,
- Suppression de l'ER 16 sur l 'emprise de la voirie privée du Mas des Lys,
- Remplacement de la partie sud de l'ER 16 par une servitude de localisation SL_2_SEG, afin de créer un cheminement piéton.

Justification :

Les emplacements réservés concernés ont vocation à conforter les voies de desserte locales, conformément au PADD. Leur modification est justifiée par la prise en compte des évolutions des projets urbains sur le secteur.

La transformation de l'ER 16 en une Servitude de Localisation englobant les parcelles attenantes permettra de créer un cheminement piéton qui viendra se raccorder avec le cheminement piéton existant sur la parcelle AY 469, qui appartient à la résidence Seniors Espace et Vie, et d'optimiser le tracé avec la voie de desserte existante.

Ce cheminement (SL 2) s'inscrit dans les objectifs poursuivis par le projet « Cœur de Champaviotte », traduit en OAP sectorielle dans la modification n°2 du PLUI. Ce projet porté par la commune vise notamment à créer un lieu de respiration en cœur de quartier avec la réalisation d'un jardin public et implique le renforcement du réseau de cheminements piétons existants dans un quartier qui connaît des mutations importantes avec la construction de près de 600 nouveaux logements d'ici 2024.

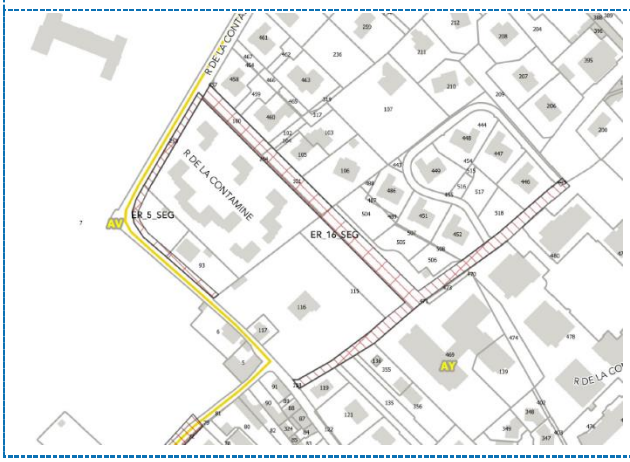
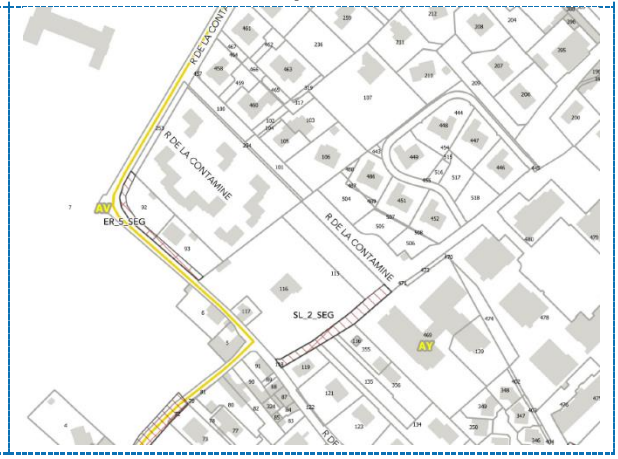
L'évolution de l'emprise de l'ER sur la rue de la Contamine permettra de mieux sécuriser les déplacements sur cette voie.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche K18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche K18) :

Avant	Après
	

Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_5_SEG	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 382 m², Métropole, Rue de la Contamine
~~ER_16_SEG~~	~~Emplacement réservé : Création de voie, 3400m², Métropole, de la Rue Champaviotte à la Rue de la Contamine~~
SL_2_SEG	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton, 573 m², Métropole, Rue Champaviotte

➔ Modification de l'Emplacement réservé ER_15_SEG et création de l'ER_38_SEG pour élargir la voirie rue des Sablons (SEG-13)

Présentation de la modification :

Réduction de l'emprise de l'Emplacement Réservé ER_15_SEG rue des Sablons : la partie Sud conserve le n°ER_15_SEG et la partie Nord est renumérotée ER_38_SEG.

Justification :

L'emplacement réservé concerné a vocation à permettre l'élargissement de la voirie, afin de conforter les voies de desserte locales, conformément au PADD.

Sa modification est justifiée par la prise en compte de l'avancement des projets : la partie Ouest de l'ER a été aménagée par la Métropole dans son emprise existante : il n'y a plus lieu de maintenir l'ER.

Seul le maintien de la partie Est est justifié, en raison des mutations à venir sur le secteur (OAP Pont de Vence). En revanche l'Emplacement Réservé est réduit aux portions actuellement privées, de part et d'autre de la voirie publique.

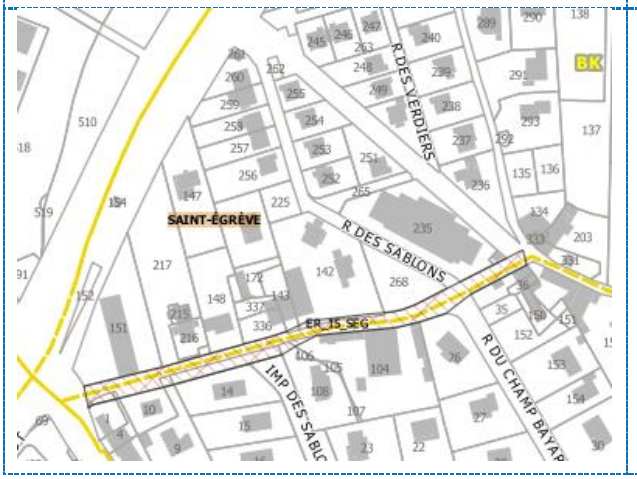
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche XX)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « conforter les voiries de desserte locale et les capacités de stationnement public »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche K18) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_15_SEG	Emplacement réservé : Elargissement de voie, ~~2150m²~~ 25 m² , Métropole, Rue des Sablons
ER_38_SEG	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 80 m², Métropole, Rue des Sablons

➔ Suppression de l'Emplacement Réservé ER_21_SEG et création de la Servitude de localisation SL_6_SEG pour élargir la rue de Champaviotte (SEG-14)

Présentation de la modification :

Suppression de l'Emplacement Réservé ER_21_SEG rue de Champaviotte et création d'une servitude de localisation : il s'agit de remplacer l'emplacement réservé existant par une servitude de localisation, en modifiant l'assiette de la servitude, afin de faciliter la programmation des acquisitions et des aménagements nécessaires à l'élargissement de la voirie, qui s'inscrit pleinement dans le développement de ce secteur en passe d'accueillir 130 logements supplémentaires.

La partie Nord-Est de l'ER 21 est supprimée ; la partie Ouest est transformée en Servitude de localisation, implantée de part et d'autre de la rue de Champaviotte.

Justification :

Rue de Champaviotte, un ER avait été créé pour permettre l'élargissement de la voirie, sur une longueur d'environ 300 m.

Suite aux évolutions des projets du secteur, et notamment la réalisation du programme immobilier Green Side au Sud-Est de la rue de Champaviotte, la modification de l'ER est nécessaire :

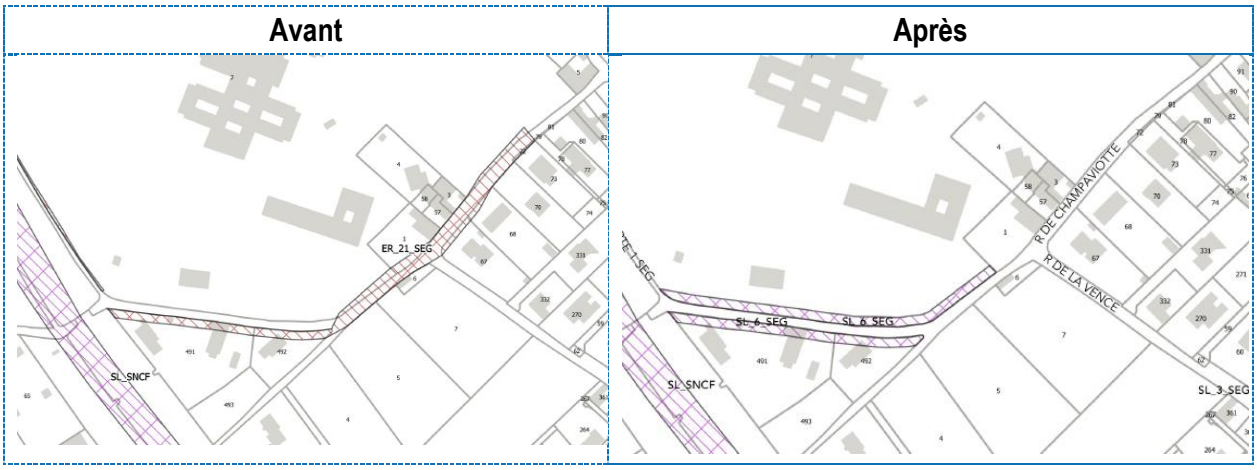
- Suppression de l'ER sur la partie Nord-Est, y compris sur les parcelles AY5 et AY7, les acquisitions de foncier nécessaires aux aménagements de voirie ayant été réalisées et un aménagement global de voirie étant inclus dans le programme Green Side.
- Transformation de l'ER sur la partie Ouest en Servitude de localisation SL_6_SEG, implantée de part et d'autre de la voirie, sur les parcelles AY491, AY492 et AV007, afin de faciliter les acquisitions pour l'élargissement de la voirie et la création d'un trottoir, soit côté Nord, soit côté Sud de la voirie.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planches J18, K18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « conforter les voiries de desserte locale et les capacités de stationnement public »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planches J18- K18) :



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
~~ER_21_SEG~~	~~Emplacement réservé : Elargissement de voie, 3000 m², Métropole, Voie communale n°14~~
SL_6_SEG	Servitude de localisation : Elargissement de voie, 664 m², Métropole, Rue de Champaviotte
SL_6_SEG	Servitude de localisation : Elargissement de voie, 917 m², Métropole, Rue de Champaviotte

➔ Création d'une servitude de localisation SL_4_SEG pour créer un cheminement piéton entre la rue des Moutonnées et la rue de Saint Nizier (SEG-16)

Présentation de la modification :

Création d'une Servitude de Localisation SL_4 pour créer un cheminement piéton entre la rue des Moutonnées et la rue de Saint Nizier.

Parcelles : BS 38, BS40

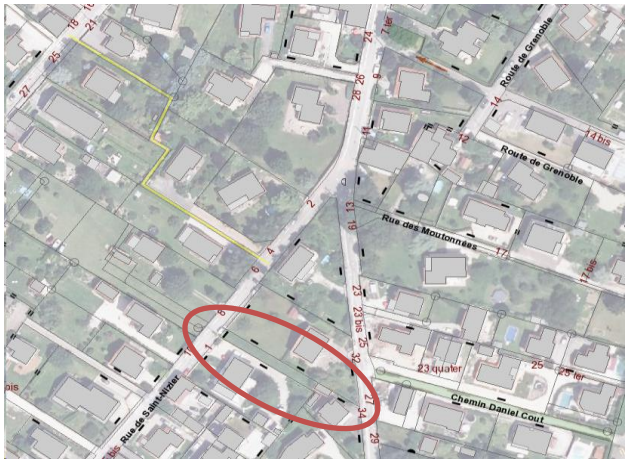
Surface : 130 m² (largeur 2 m, longueur 65 m). La servitude porte sur 500 m² mais seuls 130 m² sont nécessaires.

Justification :

Dans le quartier des Moutonnées, des cheminements piétons ont été créés au sein du tissu pavillonnaire, afin notamment de faciliter les liaisons Est-Ouest, au travers d'ilots de grande taille.

La création d'une Servitude de Localisation entre la rue des Moutonnées et la rue de Saint Nizier permettra de créer le maillon manquant dans ces itinéraires piétons et de faire le lien avec le chemin Daniel Cout qui permet de rejoindre le tram, en traversant les terrains de l'EHPAD.

Cette création de cheminement piéton-cycle s'inscrit dans le cadre de l'orientation du PADD « améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des ZAE ».

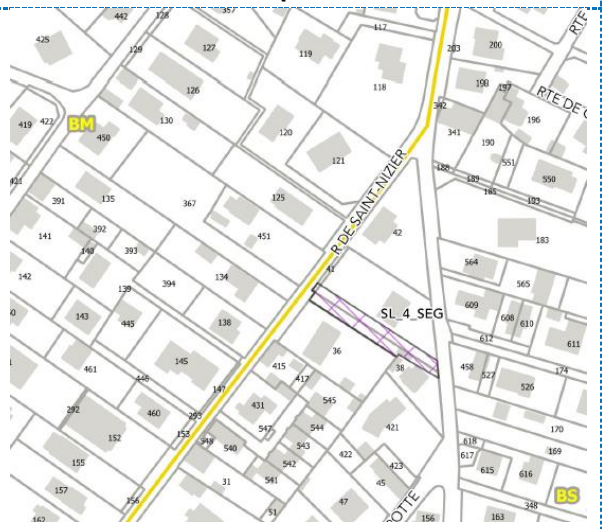


Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche K19)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche K19) :

Avant	Après
	

Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
SL_4_SEG	Servitude de localisation : création d'un cheminement piéton-cycle, 498 m², Métropole, entre la rue de Saint Nizier et la rue des Moutonnées

➔ Création d'un Emplacement Réservé ER_31_SEG pour créer un cheminement piéton entre la rue du Drac et l'Allée du Muguet (SEG-17)

Présentation de la modification :

Création d'un Emplacement Réservé ER_31_SEG entre la rue du Drac et l'Allée du Muguet.

Parcelle : BR371

Surface : 90 m² (largeur 2 m, longueur 45 m).

Justification :

Dans le quartier Prédieu, à proximité du groupe scolaire, les ilots sont vastes et les circulations piétonnes malaisées.

La création d'un Emplacement Réservé sur la parcelle BR371 (copropriété les 4 vents) permettra d'acquérir l'emprise nécessaire pour créer un cheminement qui permettra aux piétons de couper au travers l'ilot entre la rue du Drac et l'Allée du Muguet, et ainsi rejoindre plus aisément, sur un cheminement sécurisé, le groupe scolaire.

Cette création de cheminement piéton s'inscrit dans le cadre de l'orientation du PADD « améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des ZAE ».

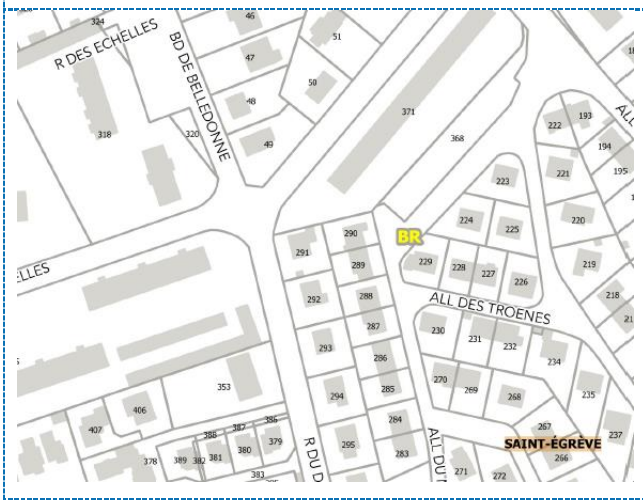
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche L20)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche L20) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_31_SEG	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 3 m de large, Métropole, entre la rue du Drac et l'allée du Muguet

➔ Création d'un Emplacement Réservé ER_32_SEG pour l'élargissement de l'avenue de la Monta (SEG-18)

Présentation de la modification :

Création d'un Emplacement Réservé ER_32_SEG pour l'élargissement de l'avenue de la Monta

Parcelles : AZ424-425-427-199-205-207-208-209 : largeur 3 m, AZ198 : largeur 1,5 m

Surface : 310 m²

Justification :

L'avenue de la Monta est un axe fréquenté et comporte des passages étroits.

L'emplacement réservé concerné a vocation à permettre l'élargissement de la voirie, afin de créer une piste cyclable qui fera la liaison entre la piste cyclable existante avenue de la Monta et la future ligne Chronovélo qui sera réalisée sur l'axe Visancourt-Jomardière-Karben.

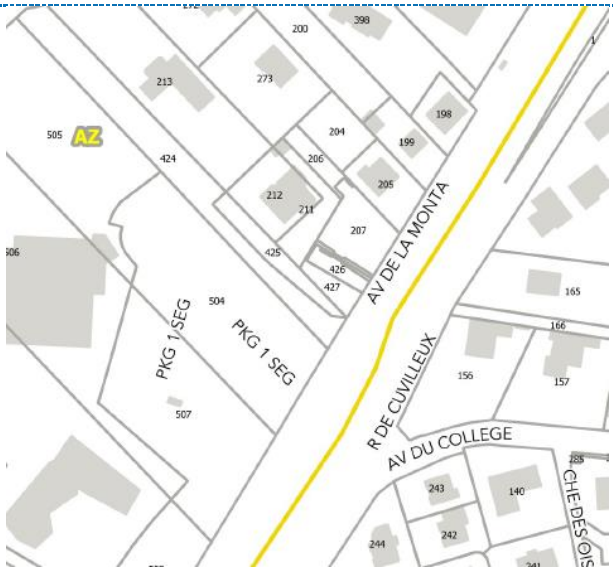
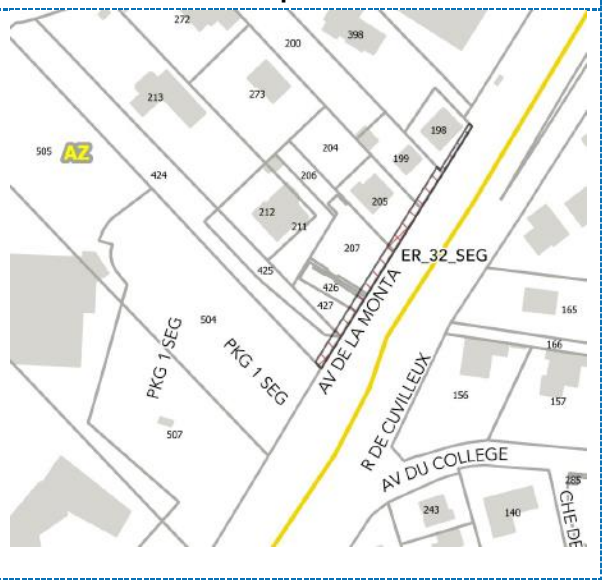
Le développement des mobilités douces constitue l'un des axes du PADD « améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques ».

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planches K17, K18)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planches K17, K18) :

Avant	Après
	

Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_32_SEG	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 3 m et 1,5 m de large, Métropole, avenue de la Monta

➔ Création d'un Emplacement Réservé ER_33_SEG pour créer une jonction piétonne entre la rue de Fourvieux et le terrain de foot Jean Balestas (SEG-19)

Présentation de la modification :

Création d'un Emplacement Réservé ER_33_SEG pour créer une jonction piétonne entre la rue de Fourvieux et le terrain de foot Jean Balestas, via la voirie interne du lotissement Cuvilleux.

Parcelles : BI114
Surface : 7 m²

Justification :

L'emplacement réservé à créer a vocation à permettre l'aménagement d'un passage au travers d'une haie de clôture, à l'extrémité de la rue de Fourvieux (actuellement en impasse), pour ouvrir une jonction piétonne et ainsi faciliter l'accès au stade Jean Balestas depuis le lotissement Cuvilleux et les secteurs à l'Ouest de celui-ci.

Cette création de cheminement piéton s'inscrit dans le cadre de l'orientation du PADD « améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des ZAE ».

La création d'un Emplacement Réservé permettra d'acquérir la parcelle BI114 (7 m²) qui sépare la voirie du stade.

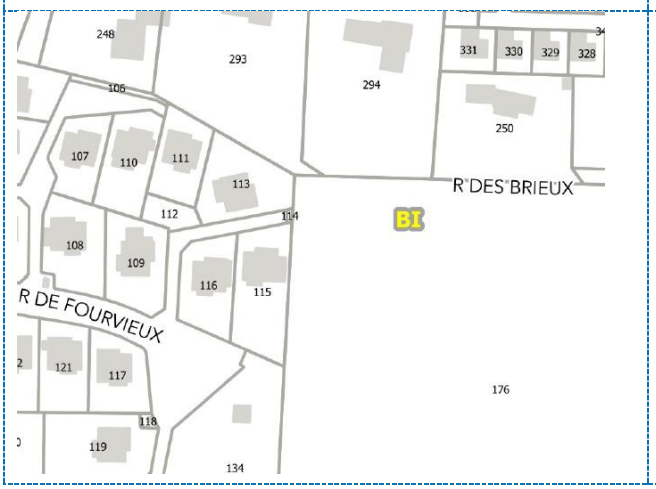
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

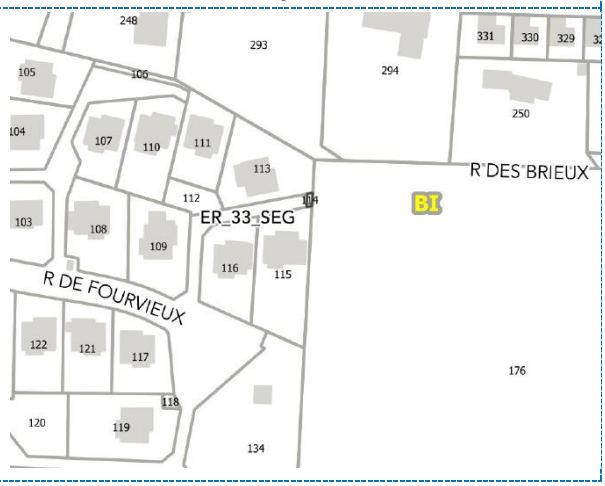
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche L17)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Egrève** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - « Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique », « Améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles, au sein des quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités économiques »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** – T1 (Planche L17) :

Avant



Après



Extraits de **la liste T6-1 des emplacements réservés** et servitudes de localisation

SAINT-EGREVE (SEG) - Code INSEE 38382	
ER_33_SEG	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 7 m², Métropole, entre la rue Fourvieux et le stade Jean Balestas

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

La commune de Saint-Egrève est concernée par un point pluri-communal relatif à des corrections d'erreurs de surfaces dans la liste T6_1 des emplacements réservés.

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

29_7_Evolutions liées 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 Saint-Egrève est concernée par un point pluri-communal relatif à la mise à jour du plan B3 de prévention des pollutions.

Il s'agit d'actualiser le périmètre des secteurs sur lesquels l'OAP Qualité de l'air s'applique, 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.

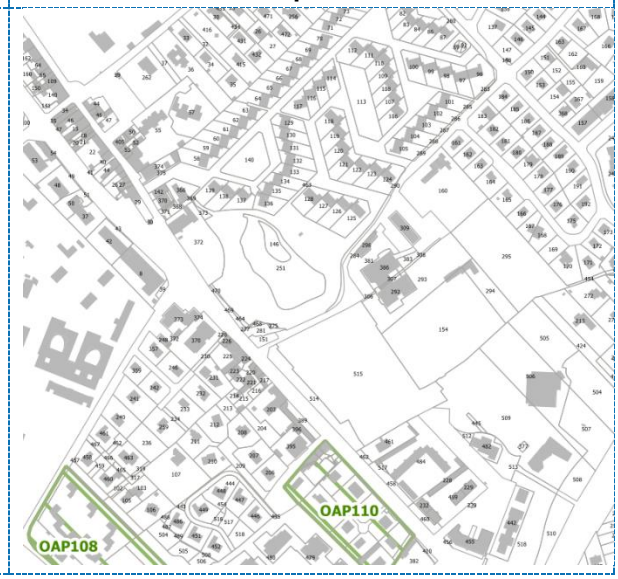
29_8_Autres évolutions

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

La commune de Saint-Egrève est concernée par la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) « piscine des Mails » (PAPA n°8) sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet, caduc à la date du 27/01/2025, dont les règles ne s'appliqueront plus après cette date.

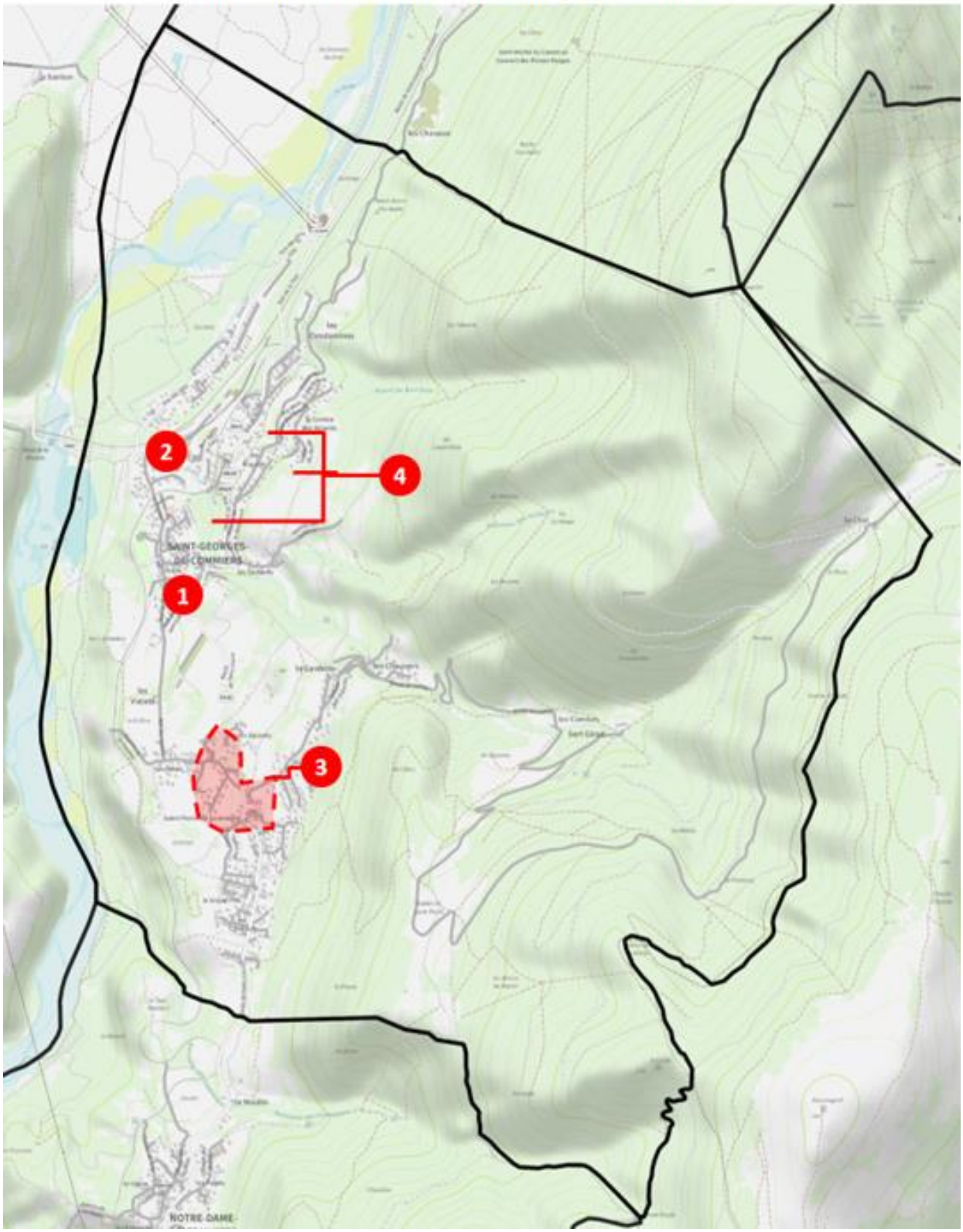
Pour le détail de cette évolution, il convient de se référer au point référencé GAM-60 dans le volet n°2 de la notice explicative, qui explicite l'ensemble des suppressions de PAPA.

Extraits du **plan G1** des OAP et secteurs de projet (Planche F9) :

Avant	Après
	

30_Saint-Georges-de-Commiers

Localisation des évolutions du PLUi
sur la commune de Saint-Georges-de-Commiers



30_1_Évolutions liées au secteur de projet « Montée Saint-Georges »

➔ Mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA) sur l'ilot Montée Saint Georges (SGC-1)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur le secteur du cœur de bourg de Saint-Georges-de-Commiers et plus particulièrement sur l'ilot de la montée Saint-Georges.

Il consiste à délimiter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA n°11) qui permet de limiter fortement la constructibilité du secteur concerné pendant une durée de 5 ans maximum le temps de mener les réflexions sur les aménagements futurs.

Justifications :

Le secteur de la montée St-Georges et de la rue de la mairie est constitué d'un bâti ancien sur rue avec, en arrière de parcelles, un cœur d'ilot végétalisé qu'il serait intéressant de valoriser.

Plusieurs tènements pourraient être amenés à muter ou à se densifier à court ou moyen terme. La commune souhaite engager une réflexion sur le devenir du secteur pour :

- Identifier les tènements susceptibles de recevoir des projets ponctuels de densification et définir les principes de constructibilité pour garantir une qualité architecturale et paysagère renforcée ;
- Encadrer la mutation du cœur de bourg et garantir des projets qualitatifs s'insérant bien dans leur environnement immédiat ;
- Aménager une liaison piétonne depuis la rue de la Mairie jusqu'au chemin public traversant déjà l'ilot pour développer le maillage de liaisons piétonnes ;
- Valoriser le patrimoine bâti ;
- Maintenir le caractère paysager de cœur « respirant » des jardins.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet de limiter la constructibilité et d'éviter que des nouvelles constructions viennent s'implanter en contradiction avec les enjeux d'aménagement du secteur, et ce jusqu'à ce que le projet d'aménagement global et les règles d'urbanisme permettant de l'encadrer soient définies.

Pour ce faire, la commune de Saint-Georges-de-Commiers prévoit d'engager des études en vue de la réalisation, en lien avec Grenoble-Alpes Métropole, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dans le PLUi qui viendrait définir les grands principes d'aménagement du secteur.

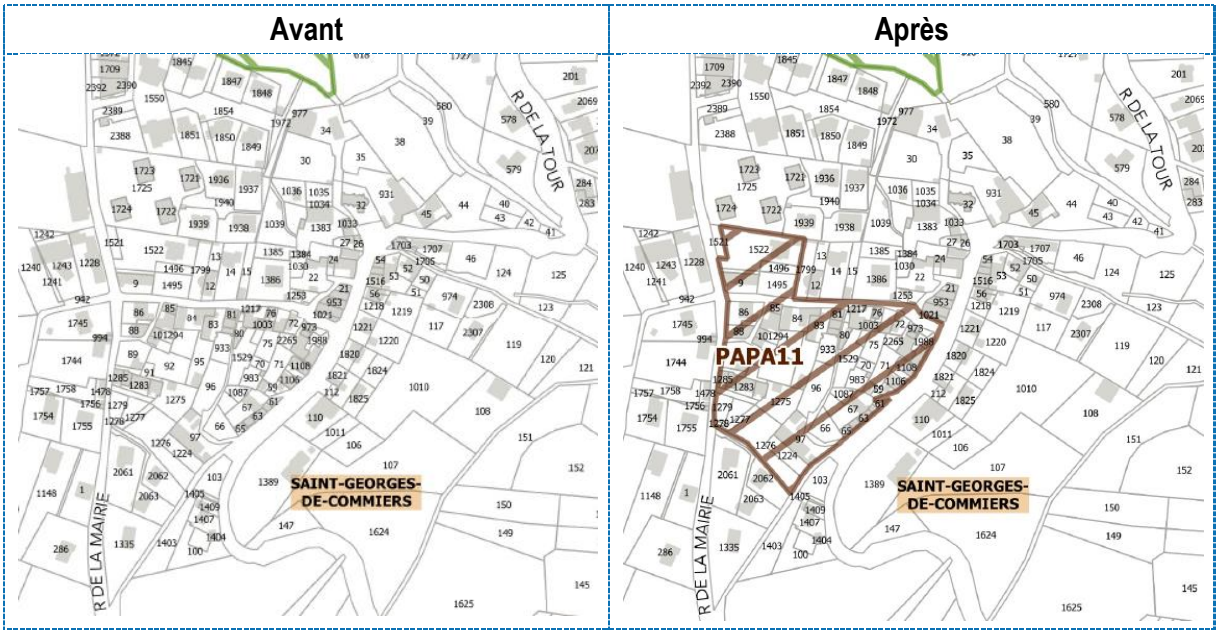
Il est rappelé que la durée d'application d'un PAPA est de 5 ans maximum.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche G27)
- **Règles communes et lexique** (Tome 1_1 du règlement écrit) : le tableau récapitulatif des PAPA à l'article 2.1 des règles communes est complété en conséquence.
- **Livret Communal de Saint-Georges-de-Commiers** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité » / « Renforcer le bourg de Saint-Georges-de-Commiers » ;
    - Ajout d'un encart de justification complémentaire relative au périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme.

Extraits de l'**atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (Planche G27) :



30_2_Évolutions liées au secteur de projet du quartier de la gare

➔ Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale ERS_1_SGC, réduction de l'emprise d'un secteur de mixité sociale et mise en place d'une hauteur maximale de 14m sur un tènement rue de la gare (SGC-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi concerne un tènement mutable situé rue de la gare, à l'angle de la montée de la Peyrela. Elle consiste à :

- mettre en place une hauteur maximale de 14m à l'atlas D2 des formes urbaines – hauteurs ;
- supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale ERS_1_SGC et réduire l'emprise du secteur de mixité sociale sur l'atlas C2 de la mixité sociale.

Justifications :

Le tènement mutable situé directement sur la place de la gare est aujourd'hui à l'abandon. Un projet mêlant réhabilitation d'une partie du bâti et démolition/reconstruction du reste est à l'étude depuis plusieurs années. Il constitue un véritable enjeu dans la perspective d'une revitalisation de la rue et de la place de la gare. Le tènement est constitué de bâtiments en mauvais état et la parcelle, située entre la rue et la colline, est complexe à appréhender ce qui complique la faisabilité économique d'un projet à cet endroit.

Par l'intermédiaire d'un emplacement réservé pour mixité sociale, le PLUI impose la réalisation de 7 logements sociaux ce qui renchérit le coût de cette opération. Or, la demande en logements sociaux est faible actuellement sur la commune qui n'est pas astreinte aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU. Par ailleurs, une étude urbaine menée à l'échelle du secteur prévoit la construction de logements neufs sur l'ancienne friche ferroviaire du Petit Train de La Mure. Une partie de ces logements sera réalisée en logements locatif sociaux ce qui permettra de répondre aux besoins de la commune. Enfin, le projet à l'étude sur le tènement face à la gare prévoit des logements collectifs en location dont l'offre manque actuellement sur la commune. Ainsi, cette opération participera quand même à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants. C'est pourquoi, les prescriptions en matière de logement social (emplacement réservé et secteur de mixité sociale) sont supprimées sur l'emprise du tènement.

Par ailleurs, les bâtiments à réhabiliter sont protégés au titre du patrimoine par le PLUi. Le nouveau bâtiment doit pouvoir bénéficier d'un traitement architectural en cohérence avec le bâti réhabilité et le reste de la rue. Le PLUi impose de réserver les rez-de-chaussée côté rue pour des commerces, restaurants, services ou des équipements ce qui implique des contraintes spécifiques sur l'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment. Du fait de ces éléments il semble intéressant d'augmenter

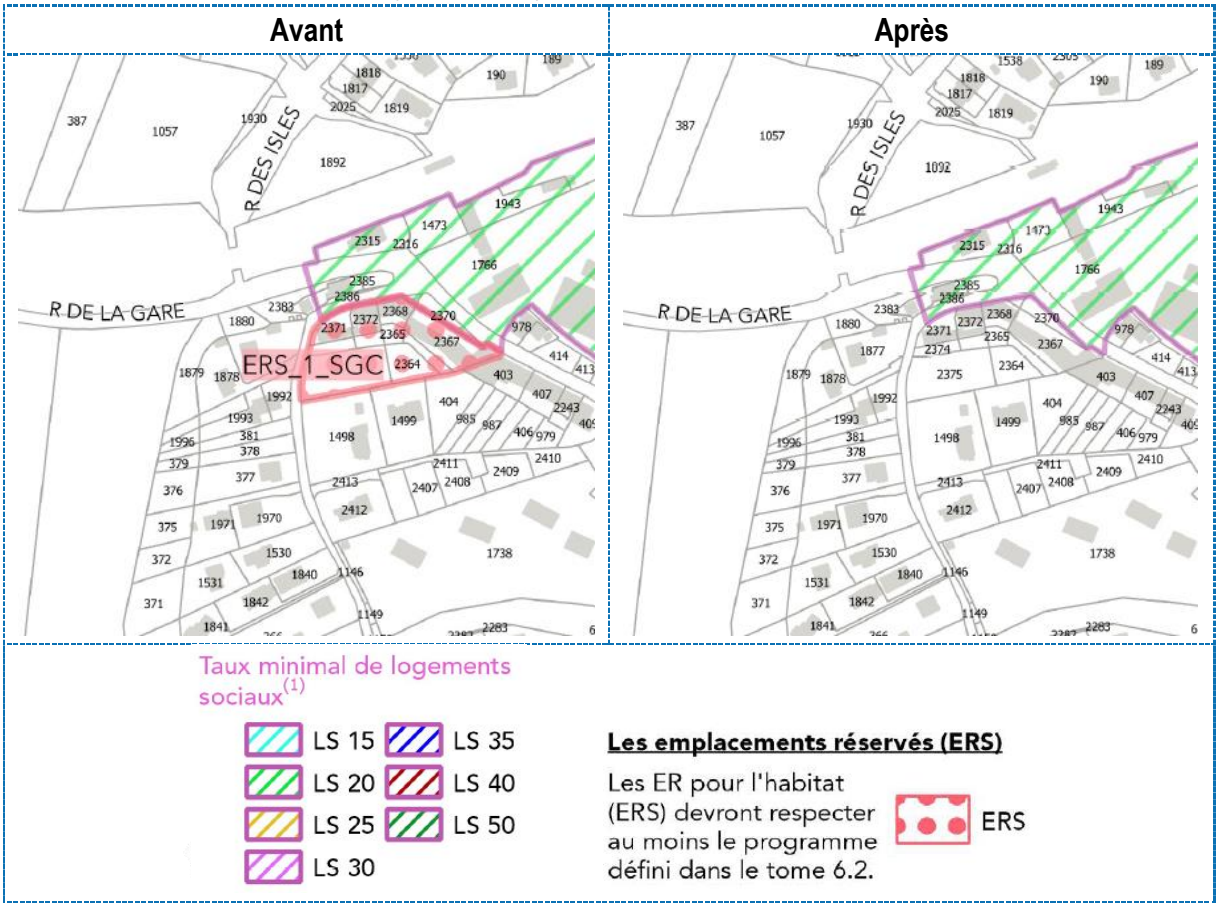
légèrement (+1m) la hauteur maximale autorisée ce qui permettrait de réserver les rez-de-chaussée pour du commerce et du stationnement et de garantir une bonne insertion du projet avec l'aménagement d'une toiture à pans.

Conséquences sur le PLUi :

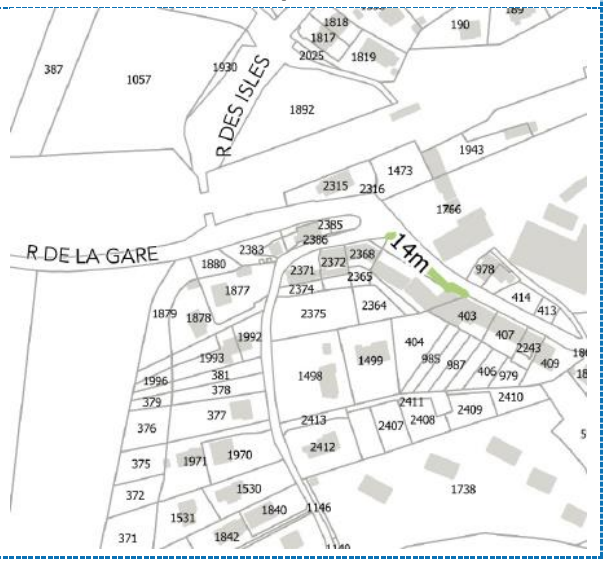
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche G26)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche G26)
- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Georges-de-Commiers** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
        - « Faire du renouvellement urbain une priorité sur la Métropole / Engager le renouvellement du quartier de la gare et mettre sur les rails un projet complexe » ;
        - Extrait de l'atlas de la mixité sociale

Extraits de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (planche G26) :



Extraits de l'**Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche G26) :

Avant	Après
Planche inexistante	

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

~~ERS_1_SGC~~	~~Programme comportant au moins 7 logements sociaux et 490 m² de surface de plancher dédiés au logement social, 4310m²~~

30_3_Évolutions liées aux risques

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

La commune de Saint-Georges-de-Commiers 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.

30_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de 14 nouvelles protections patrimoniales sur Saint-Pierre-de-Commiers (SGC-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger 14 nouveaux éléments naturels et paysagers sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections se situent dans le village de Saint-Pierre.

Liste des 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
B76	Arbre remarquable au mas des Sauzets	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique S : Situation	I12

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
B1564, B8128, B8129, B8130, B8131, B8132, B8133	Parc des Sauzets	I_12435	3I- Parcs / Parcs et jardins remarquables	1	S Situation E : Appartenance à un ensemble	I12
B1828	Mur et portail du parc des Sauzets	N_4986	5N- Patrimoine de proximité / Murs et clôtures	1	S Situation E : Appartenance à un ensemble	I12
B1828	Arbre remarquable – parc des Sauzets	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	I12
B1828	Arbre remarquable – parc des Sauzets	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique S : Situation	I12
B1828	Arbre remarquable – parc des Sauzets	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique S : Situation	I12
B1828	Arbre remarquable – parc des Sauzets	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique S : Situation	I12
B966, B1169, B1691, B1971	Jardin du 33 Montée des Fraisses	H_12294	3H- Parcs / Parcs d'accompagnement	1	V : Valeur écologique E : Appartenance à un ensemble	I12
B1169	Arbre remarquable – Jardin du 33 Montée des Fraisses	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique	I12
B1169	Arbre remarquable – Jardin du 33 Montée des Fraisses	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique	I12
B222	Arbre remarquable rue de l'église	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	I12
B222	Arbre remarquable rue de l'église	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	V : Valeur écologique	I12
B212	Arbre remarquable – Maison des Têtes	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique	I12
B213	Arbre remarquable – Maison des Têtes	Non concerné	7Q- Patrimoine végétal / Arbres isolés	EBC	V : Valeur écologique	I12

Justifications :

Le PLUi porte une ambition forte de « préserver et de mettre en valeur les patrimoines du territoire » (Extrait du PADD). Ainsi, le PLUi sur son plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique identifie les éléments forts du patrimoine de la Métropole à préserver.

Sur la commune de Saint-Georges-de-Commiers, une centaine d'éléments bâtis, naturels ou paysagers sont déjà protégés au titre du patrimoine.

À l'occasion de la modification n°2 du PLUi, et pour aller plus loin dans la volonté de préservation et mise en valeur des patrimoines de la commune, la liste des éléments protégés est complétée avec 14 nouveaux éléments naturels ou paysagers sur Saint-Pierre-de-Commiers, notamment sur les secteurs des Sauzets, des Fraisses et de l'église. Sont ainsi protégés :

- 11 arbres isolés protégés en niveau 1 ou en Espaces boisés classés ;
- 2 parcs de propriétés privées ;
- 1 mur en pierre et son portail.

Ces nouvelles protections permettent de préserver des arbres et espaces végétalisés remarquables, non seulement pour leur valeur écologique et paysagère mais également car ils participent à l'identité de la commune en témoignant d'une urbanisation historique de grandes propriétés avec de vastes parcs boisés. Il est donc important de les préserver et de les mettre en valeur.

Conséquences sur le PLUi :

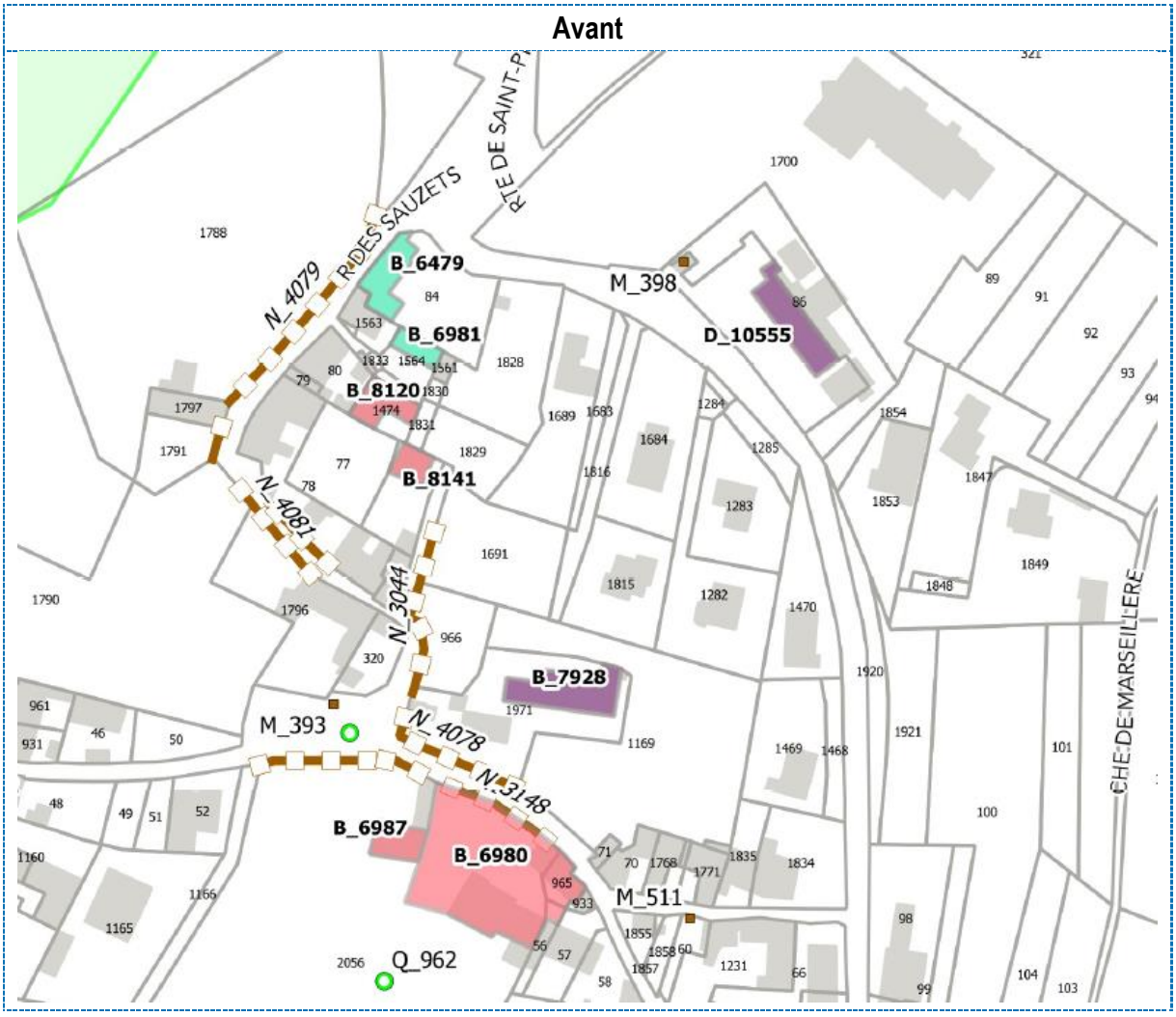
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 4 (planche I12)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Georges-de-Commiers** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards / Assurer un équilibre favorable au bien vivre ensemble ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°64 et le règlement sur le secteur de projet Bas de Surville »

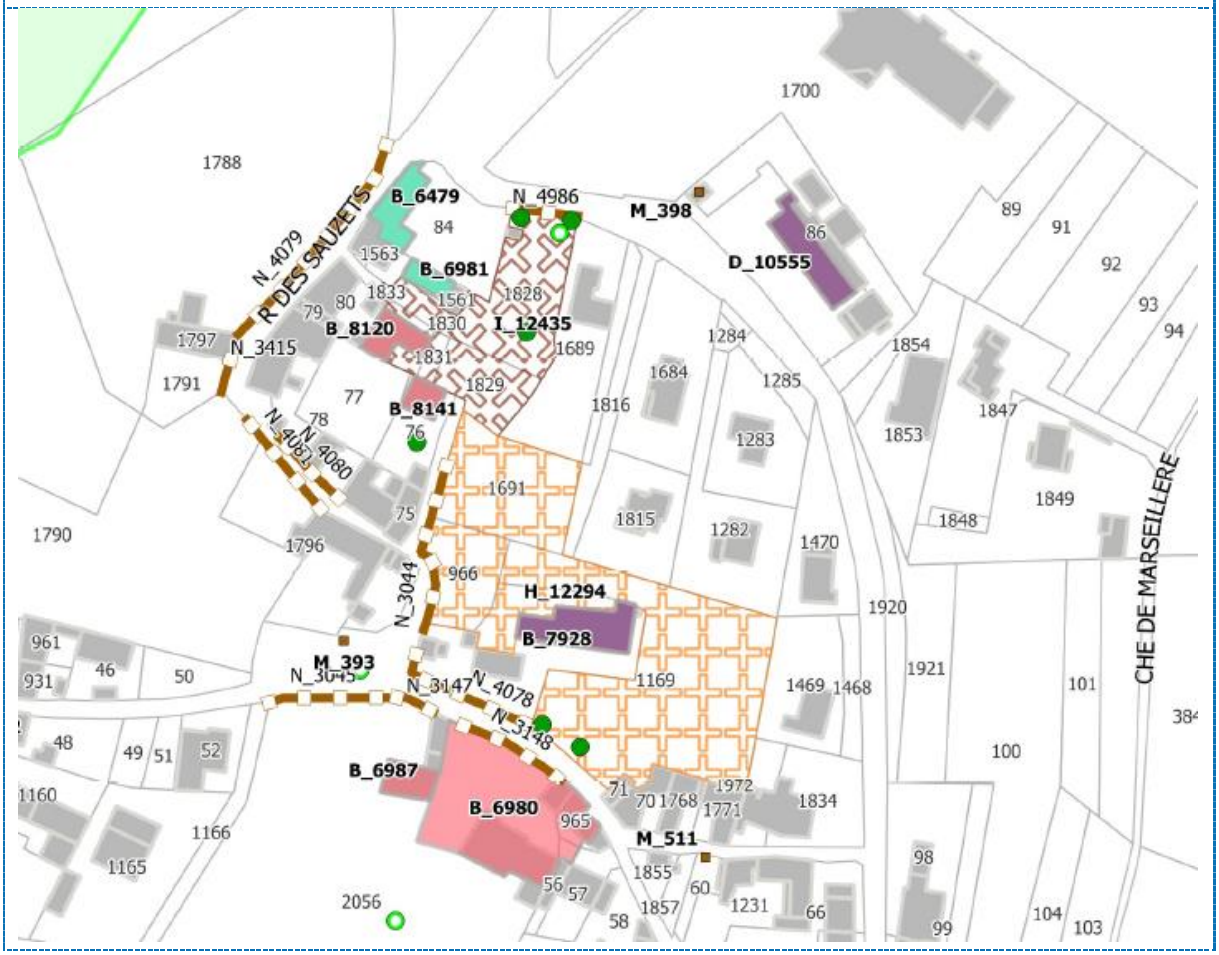
Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche I12) :

- Secteur des Sauzets et de la montée des Fraisses

Avant

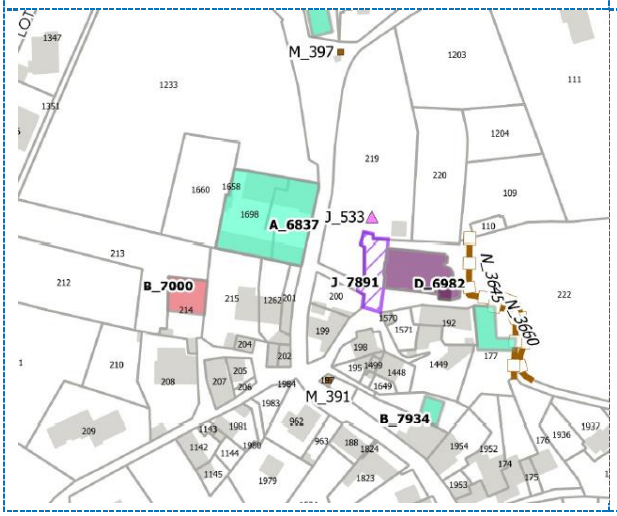


Après

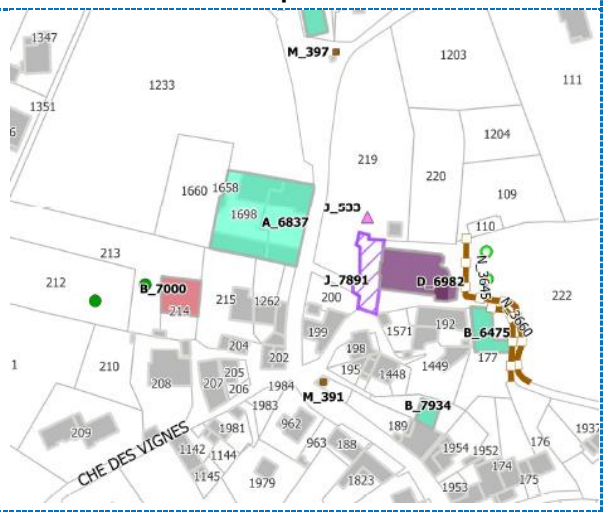


- Secteur de l'église Saint-Pierre

Avant



Après



30_5_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Création de trois emplacements réservés (ER_21_SGC, ER_22_SGC, ER_23_SGC) pour la réalisation de chemins de promenade dans la combe des Bérards et à proximité du ruisseau des Chaussières (SGC-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à créer trois emplacements réservés pour la réalisation de chemins de promenade de 2m de large :

- L'ER_21_SGC entre le chemin des Campanules dans le prolongement de l'ER_5_SGC d'un côté, le ruisseau des Chaussières et l'ancienne voie ferrée du Petit Train de la Mure de l'autre ;
- L'ER_22_SGC dans la combe des Bérards ;
- L'ER_23_SGC entre la combe des Bérards et le plateau des Biautes.

Le bénéficiaire de ces trois emplacements réservés sera la commune de Saint-Georges-de-Commiers.

Justifications :

La délimitation de ces trois emplacements réservés permet de préserver le foncier concerné pour la réalisation ou l'officialisation de chemins de promenade existants. Cela répond à l'objectif de « faciliter l'usage de la marche pour tous » décrit dans le PADD en participant au développement du maillage de sentiers et chemins qui irriguent les différents espaces de la commune de Saint-Georges-de-Commiers. Ces chemins de promenade peuvent constituer des alternatives agréables aux routes circulées pour les déplacements piétons sur la commune.

Ainsi, par exemple, le chemin prévu par l'ER_21_SGC offre une alternative agréable à la montée de la Peyrela pour relier le centre-bourg à la gare.

Il est à noter que les emplacements réservés ne sont définis que sur les parcelles privées. Les parcelles déjà propriété de la collectivité ne sont pas concernées.

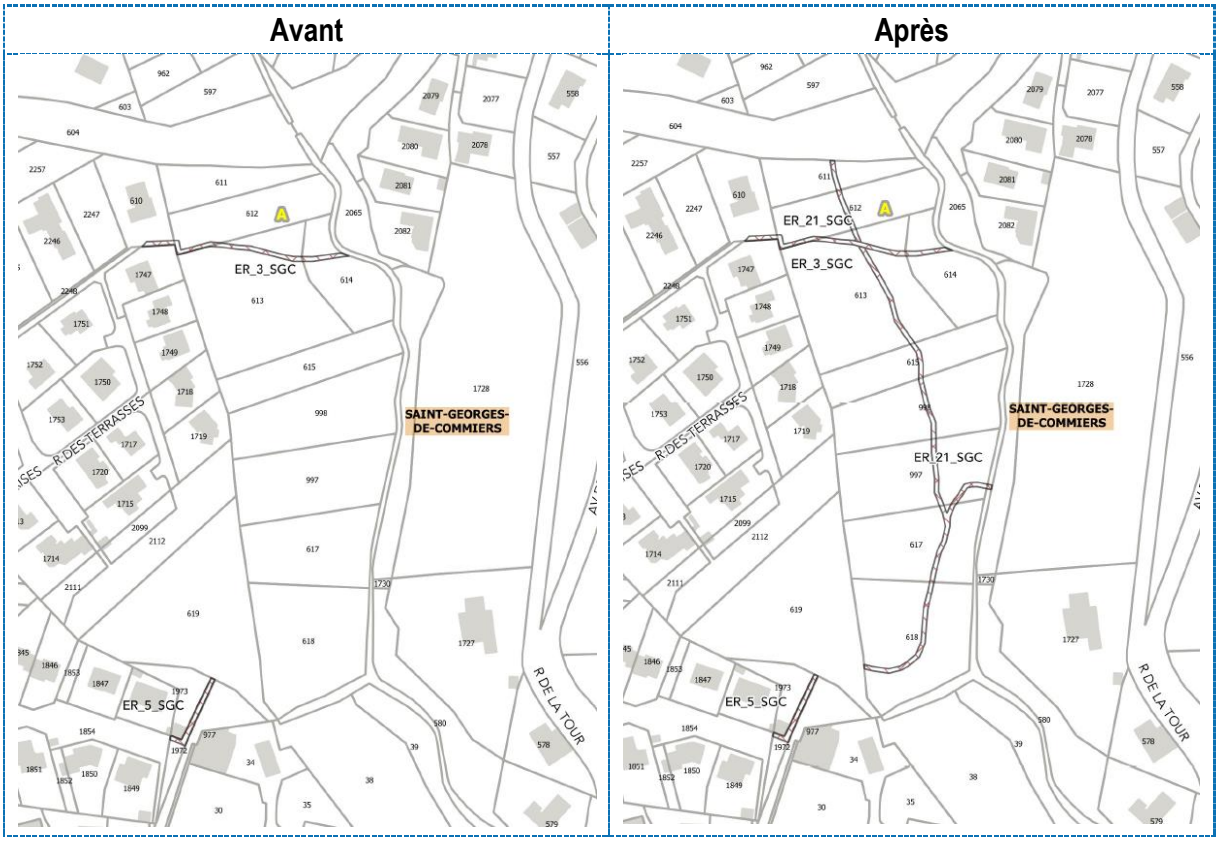
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

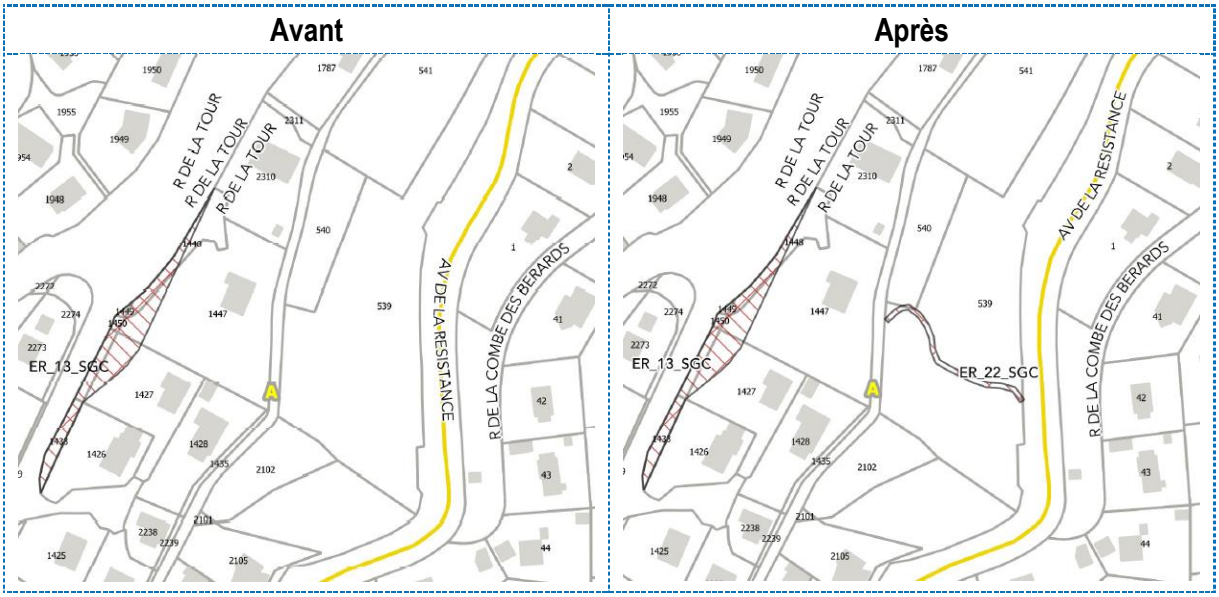
- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planches N52, N53)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Saint-Georges-de-Commiers** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité / renforcer le bourg de Saint-Georges-de-Commiers » ;
    - « Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards ».

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés - T2** (planches N52, N53) :

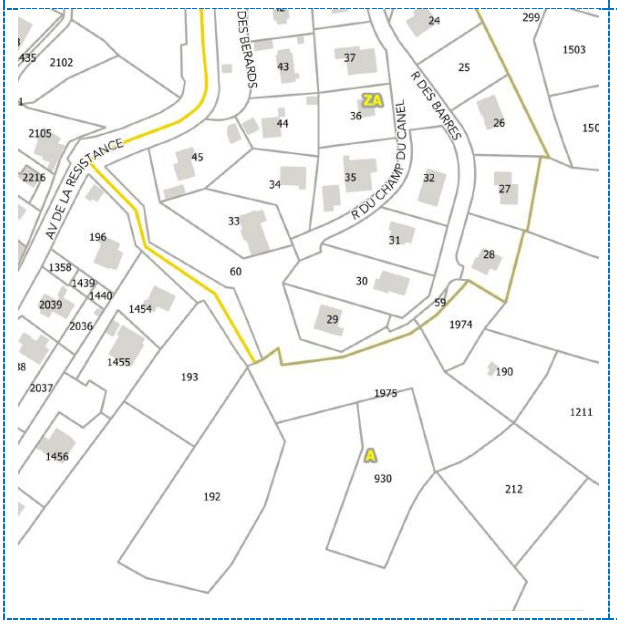
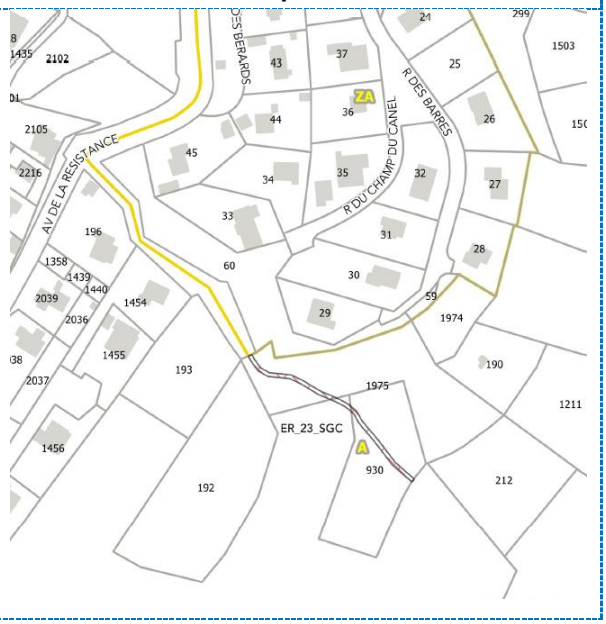
- Pour l'ER_21_SGC :



- Pour l'ER_22_SGC :



- Pour l'ER_23_SGC :

Avant	Après
	

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

ER_21_SGC	Emplacement réservé: Création d'un chemin de promenade, 2m de large, Commune, entre l'ER_5_SGC et l'ancienne voie ferrée
ER_22_SGC	Emplacement réservé: Création d'un chemin de promenade, 2m de large, Commune, combe des Bérards
ER_23_SGC	Emplacement réservé: Création d'un chemin de promenade, 2m de large, Commune, entre la combe des Bérards et le chemin des Biautes

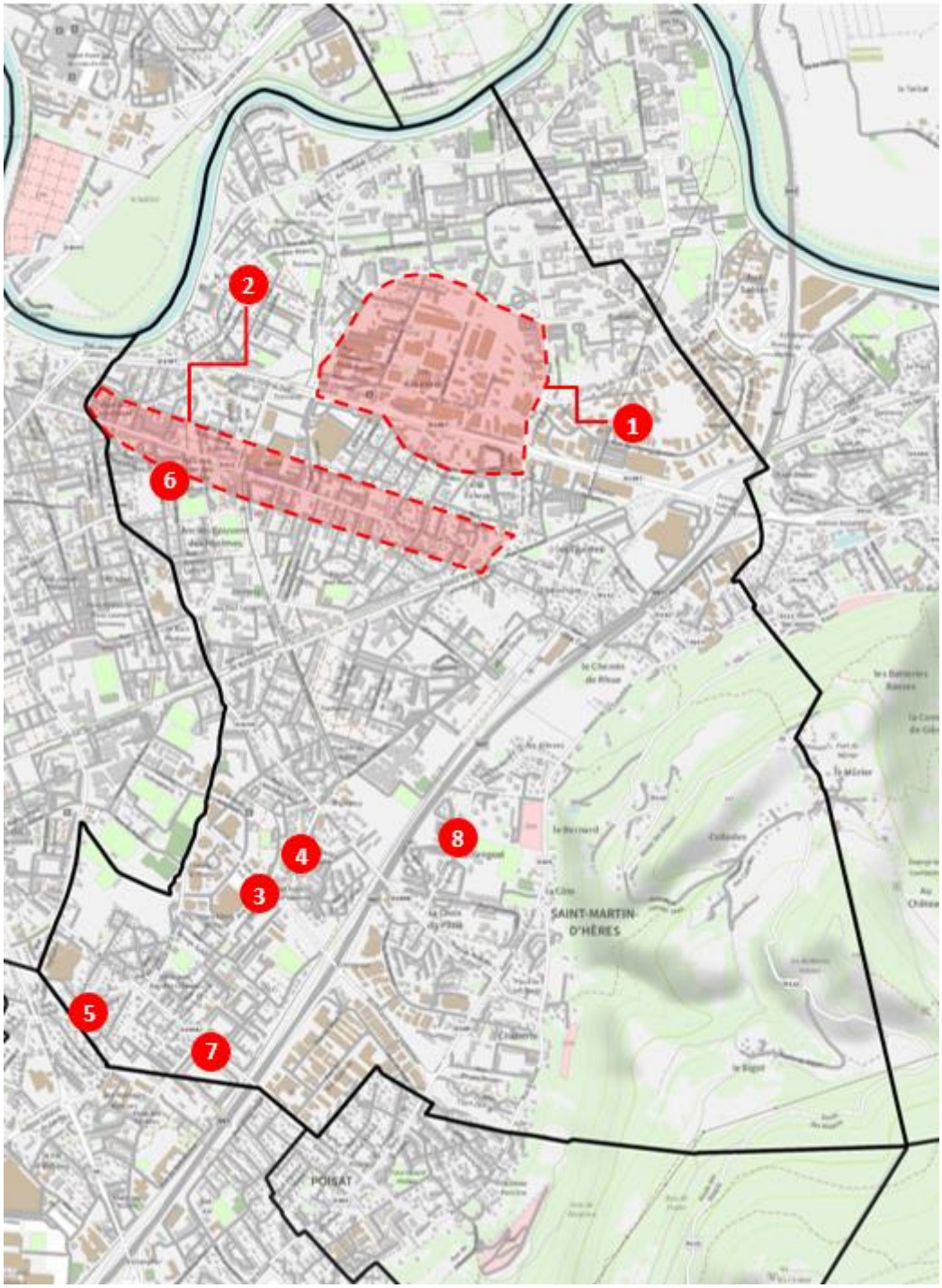
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Saint-Georges-de-Commiers 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 Saint-Georges-de-Commiers, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

31_Saint Martin d'Hères

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Saint Martin d'Hères



31_1_Évolutions liées au secteur de projet Gabriel Péri

➔ Ajustements réglementaires de la section centrale de l'avenue G. Péri et de l'OAP n°65 « Section centrale de l'avenue G. Péri – ZA des Glairons » pour accompagner la mutation urbaine du secteur (SMH-1)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur différents éléments réglementaires apposés sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée.

Dans le prolongement des modifications apportées sur ce secteur dans les procédures antérieures d'évolution du PLUi, la Ville de Saint Martin d'Hères poursuit l'amélioration de la prise en compte de la dimension bioclimatique et de la qualité d'insertion architecturale et paysagère des futures opérations de mutation du tissu bâti attendues sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri. Sont ainsi proposées plusieurs modifications du Règlement écrit et graphique ainsi que de l'OAP sectorielle n°65 ≪ section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons ≫, s'appuyant sur un schéma de référence établi par l'architecte-conseil de la commune sur ce secteur :

- La modification du plan de zonage A avec le passage de plusieurs parcelles de UC1n vers UCRU6 et de UD2 vers UC1n et UCRU6, pour intégrer les îlots mutables de la frange sud et lui apporter une cohérence d'évolution urbaine ;
- En conséquence, les zonages associés sont modifiés :
    - Sur l'Atlas C2 de la mixité sociale, évolutions des secteurs de mixité sociale ;
    - Sur l'Atlas E du périmètre d'intensification urbaine, extension du périmètre F5 associé aux secteurs UCRU6 et UC1n.
- La modification du plan des formes urbaines – hauteurs D2 avec la reprise des hauteurs maximales sur l'ensemble du secteur de projet, en accompagnement du renforcement des exigences en matière d'espaces de pleine terre ;
- Des évolutions apportées aux emplacements réservés existants ER_3_SMH et ER_13_SMH pour permettre la réalisation des projets de voirie projetés ainsi que la création de l'ER_47_SMH pour aménager une voie cyclable sur la rue des Glairons ;
- La modification du plan des formes urbaines – implantations et emprises D1 avec l'inscription d'une marge de recul paysager sur la rue des Glairons en complément de l'ER_47_SMH et d'une ligne d'implantation au droit de l'ER_3_SMH pour marquer et structurer le futur carrefour avec l'avenue G. Péri ;
- Des modifications apportées au règlement écrit de la zone UCRU6, relatives à l'implantation des constructions, à leur hauteur et aux exigences en matières d'espaces végétalisés et perméables, en accompagnement des évolutions des règles graphiques :
    - Obligation de maintien de percées traversantes pour les emprises bâties supérieures à 50m de long (Article 4.1 du règlement de la zone)
    - Modification des règles d'implantation et de hauteurs en limite séparative en bordure des zones UC1 et de l'avenue Gabriel Péri pour passer d'un ratio recul mini/hauteur de L>H/2 et 4m minimum à L>H/3 et 6m minimum (articles 4.2 et 4.6 du règlement de la zone) ;
    - Suppression des règles de hauteur maximale à l'article 4.6 du règlement de la zone et renvoi systématique aux dispositions de l'atlas D2 des formes urbaines – Hauteurs ;
    - Précision des principes d'épanelage décrits dans l'OAP sectorielle « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons » (article 4.6 du règlement de la zone) ;
    - Augmentation des obligations de pleine terre de 20% à 40% minimum de la surface de l'unité foncière du projet (article 6.2 du règlement de la zone).
- La modification de l'OAP section n°65 ≪ section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons », en conséquence ;
- Des nouveaux éléments du patrimoine végétal inscrits au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : une vingtaine d'arbres sur la rue des Glairons en protection de niveau 1, pour garantir la présence du végétal sur la rue des Glairons, en complément du retrait paysager inscrit au plan D1, et le jardin arboré d'une propriété en espace de nature ordinaire, seul espace vert existant de la zone de projet :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2	Identification au plan F2
AM250	Jardin arboré	4-L : Espaces paysagers / Espace de nature ordinaire	RG	S : situation V : valeur écologique	L6	L12332
Espace public rue des Glairons	22 Platanes	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique		

Justifications :

Dans le cadre de sa politique volontariste de mutation des sites industriels et commerciaux, la ville de Saint-Martin-d'Hères a mis en place depuis 30 ans une succession de projets urbains, à travers les ZAC Brun, la ZAC Neyrpic - Entrée du Domaine Universitaire et la ZAC Porte du Grésivaudan (ZAC métropolitaine). La prochaine étape vise à transformer l'avenue Gabriel Péri, en engageant la mutation de l'urbanisme commercial vers un modèle urbain de quartier habité et mixte.

- **Le projet de renouvellement urbain de l'avenue Gabriel Péri**

Le renouvellement urbain de la frange économique de l'avenue Péri, ce sont 4 hectares de foncier d'activités commerciales sur la rive nord, soit en l'état actuel, une bande 100 % minérale, infranchissable, monofonctionnelle, favorisant l'usage des véhicules motorisés, et au sol parfois pollué. Au sud, les tènements mutables sont plus éclatés, mais le foncier commercial fait l'objet des mêmes ambitions (1 hectare).

Ce projet vise à produire une succession d'îlots mixtes et végétalisés permettant de créer des porosités et préserver des perspectives visuelles sur les montagnes, une vie de quartier, et une bonne interaction avec l'espace public redonnant de la place aux modes actifs.

La ville s'inscrit pleinement dans la volonté de construire un projet urbain et paysagé ambitieux avec une composition bioclimatique (végétalisation, porosités, densité donnée grâce à la hauteur, mixité fonctionnelle et sociale, concentration du stationnement), répondant aux grandes politique publiques :

• La production de logements afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH : un gisement de 1 250 logements, dont un minimum de 15 % de logement social ;

• La prise en compte du Zéro Artificialisation Nette : un secteur de renouvellement urbain 100 % minéral ;

• La lutte contre les îlots de chaleur avec des espaces plantés d'au moins 40 % (Plan Canopée, PCAET). Des hauteurs qui permettent de limiter l'impact au sol, et de laisser de la place à de la pleine terre pour des usages variés, avec un objectif de déminéralisation des tènements, qui représente, à l'échelle du projet urbain, plus 1,5 hectare de désartificialisation des sols à minima ;

• Une optimisation foncière en lien avec la mutation de l'appareil commercial.

Ce site s'inscrit dans le cadre d'un projet en urbanisme négocié. Ainsi, un architecte-urbaniste conseil a été recruté pour élaborer un schéma de référence et de mutation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri.

Suite à ce schéma de référence, Saint-Martin-d'Hères souhaite inscrire un certain nombre de modifications relevant à la fois du règlement écrit et graphique mais également sur l'OAP sectorielle n°65 ≪ section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons≫.

Les modifications apportées, bien que nombreuses, restent des ajustements « à la marge » des grands principes réglementaires de la zone UCRU6 et d'aménagement de l'OAP ; ils apportent une amélioration qualitative globale par rapport aux objectifs du PADD auxquels ils doivent répondre.

- **Les changements apportés au règlement écrit de la zone UCRU6 ainsi qu'aux règles graphiques de la zone de projet constituent des ajustements répondant à plusieurs objectifs :**
  - Tenir compte des évolutions du schéma de référence du projet d'aménagement ;
  - Mieux traduire les orientations de l'OAP sectorielle avec des prescriptions règlementaires de maintien de percées non bâties entre les constructions ;
  - Accroître l'ambition en matière de végétalisation avec un renforcement des exigences de pleine terre.
  - Maintenir une certaine souplesse dans le règlement pour faciliter la mutation des parcelles. En effet, le foncier concerné comporte des contraintes parfois fortes dont il faut tenir compte (éventuelles de pollution des sols, désamiantage, etc..).

- **Les principales évolutions de l'OAP n°65**

La modification de l'OAP n°65 permettra de reprendre les éléments qui sont inscrits dans le schéma de référence. Les modifications sont autant écrites que graphiques et concernent principalement les points suivants :

• Un principe d'épanelage en jouant à la fois sur la hauteur et le coefficient de pleine terre dans le but de maintenir une densité constante sur l'ensemble de l'axe ;

• Un principe de retrait paysager à la fois sur la rue des Glairons mais également sur la partie centrale de la frange nord de l'avenue G. Péri ;

• Le principe de failles et césures paysagères le long de l'avenue G. Péri, permettant de composer une armature végétale structurante Nord-Sud et offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes;La composition d'une armature végétale secondaire Est-Ouest via le traitement des cœurs d'îlots ;

• Des prescriptions architecturales favorisant l'intégration du stationnement en silo sur la section nord de l'avenue Gabriel Péri, visant à renforcer le caractère qualitatif du stationnement ;

• Des principes d'alignement pour structurer le bâti futur ;

• Des principes d'accès par les rues parallèles à l'avenue G. Péri :

o La rue des Glairons pour la frange nord ;

o La rue J-J Rousseau pour la frange Sud.

Dans le cadre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé de prendre en compte les nuisances sonores et sur la qualité de l'air générées par la circulation sur les axes à trafic routier impactant, notamment l'avenue G. Péri, dans les futures opérations de logements. Cette préconisation a conduit à inscrire une orientation spécifique dans l'OAP n°65 pour renforcer la végétalisation dans l'aménagement des espaces publics aux abords des infrastructures bruyantes afin de masquer les sources de bruit et d'améliorer la qualité de l'air.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement de la zone UCRU6** (Tome 2 du règlement écrit)
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Plan A de zonage** (planche F3)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche J13)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche J13)
- **Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (planche J13)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche J13)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** –Vol 2 (planche L6)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1 (**planche S26)
- **OAP sectorielle n°65 ≪ section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons ≫ :**
  - Modification des paragraphes de diagnostic,
  - Modification des orientations écrites et des éléments de programmation,
  - Modification du schéma d'aménagement,
  - Suppression du tableau de rappel des dispositions réglementaires applicables dans le périmètre de l'OAP
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) au chapitre suivant :
  - 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
    - « 3_C Raisons de la distinction de la règle entre les zones UCRU et la zone UC1 »
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD
    - « Construire une métropole polycentrique de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole / Participer au confortement de l'organisation de la branche Nord-Est par le renouvellement du « Nord » de la commune / Mettre l'offre de mobilité aux service de la métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise et créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité ».
    - Encart de justification complémentaire relative aux zones UCRU

- Encart de justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine
- Encart de justification complémentaire relative au plan des formes urbaines
- « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines et inclure la nature en ville et renforcer la biodiversité / Innerver la trame verte dans les espaces urbanisés de la plaine ».
- Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

- Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le Règlement : OAPn°65 « Section centrale de l'avenue G. Péri – ZA des Glairons.

Extraits du **Règlement de la zone UCRU6** (Tome 2 du règlement écrit) : Articles 4.1, 4.2, 4.6 et 6.2

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 », les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle "Péri-section centrale", de la manière suivante :

Lorsque l'unité foncière support de l'opération présente un linéaire supérieur à 50m au droit de l'avenue Gabriel Péri, les constructions devront être implantées de manière à prévoir une emprise non bâtie toute hauteur, d'un linéaire de 15m minimum, et reliant dans l'épaisseur de la parcelle l'avenue Gabriel Péri avec la rue des Glairons ou la rue Jean-Jacques Rousseau.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Règles alternatives

[…]

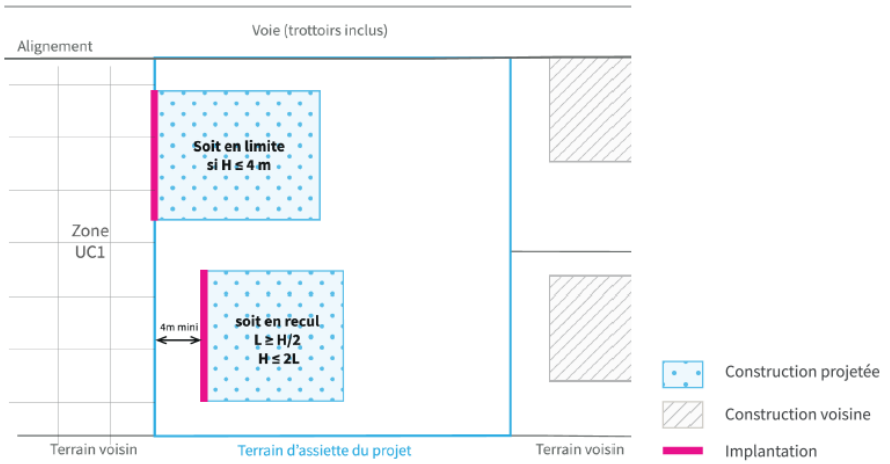
Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UC1, ~~l'implantation des constructions est autorisée :~~

~~- sur limites séparatives sans dépasser 4 mètres de hauteur.~~

~~- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini).~~

- Lorsque l'unité foncière support de l'opération comporte une limite avec l'avenue Gabriel Péri, les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative considérée au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (L>H/3, avec 6,00m mini).

- Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini).



(schéma illustratif)

(schéma illustratif) **>> À SUPPRIMER**

[…]

4.6. Hauteur des constructions et des installations

[…]

1. Hauteur maximale

• Règles générales

~~Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs » :~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à :~~

~~- 35 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+10.~~

La hauteur maximale est règlementée par les indications portées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines – Hauteurs »

Pour les bâtiments ayant une façade sur l'avenue Gabriel Péri, dans le respect des indications portées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines – Hauteurs », les hauteurs des bâtiments devront respecter la règle suivante :

- Au sein d'une même unité foncière : chaque bâtiment doit avoir avec le bâtiment le plus proche ayant également une façade sur l'avenue Gabriel Péri une différence de hauteur de 3 niveaux minimum.

[…]

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

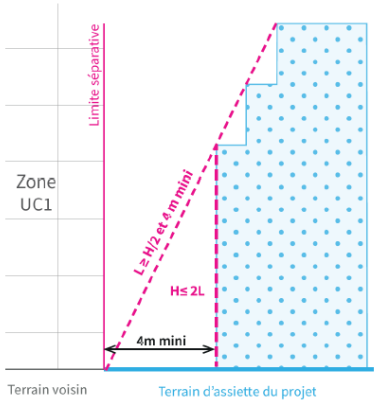
Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone UC1 :

~~- En cas d'implantation en limite, la hauteur de la construction projetée est limitée à 4 mètres.~~

~~- Dans les autres cas, 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 considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).~~

- Lorsque l'unité foncière support de l'opération comporte une limite avec l'avenue Gabriel Péri, 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 considérée ne doit pas dépasser le triple de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 3L).

- Dans les autres cas, 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 considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).



(Schéma illustratif) **>> À SUPPRIMER**

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

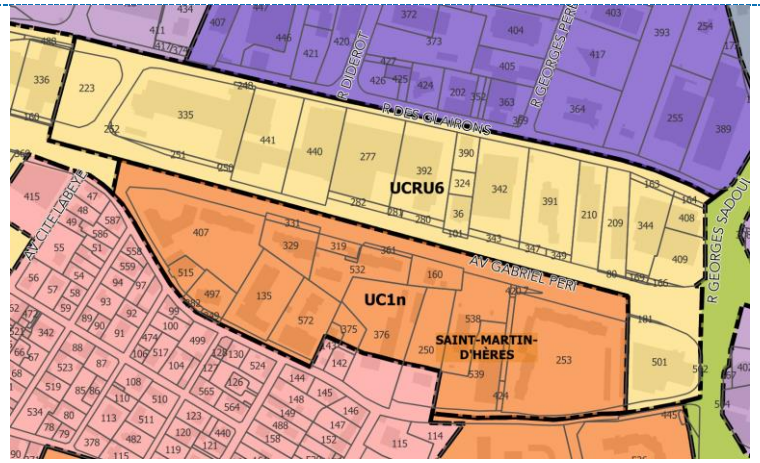
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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") :

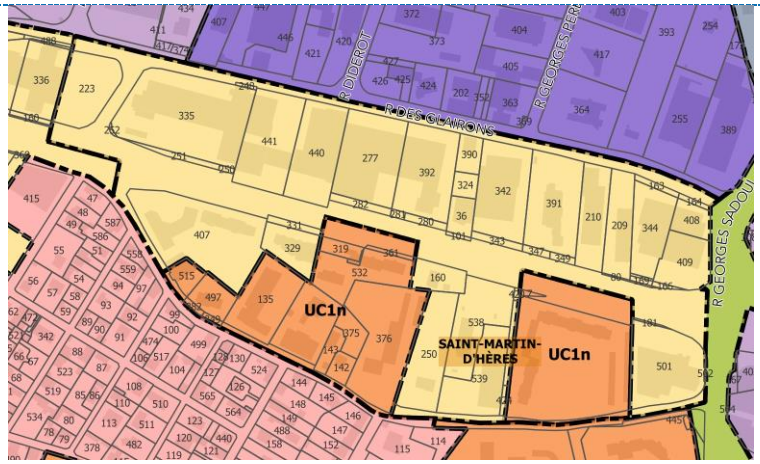
- Au moins ~~20%~~ 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

Avant



Après

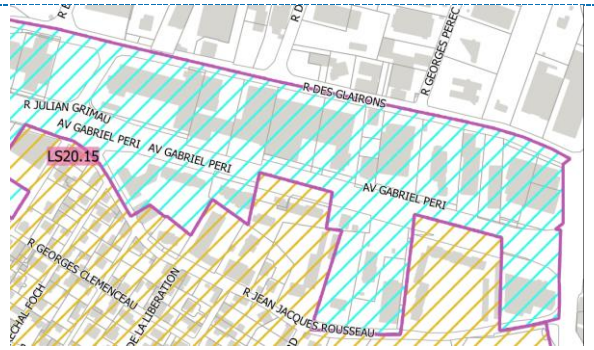


Extrait de **l'Atlas C2 de la mixité sociale** (Planche J13) :

Avant

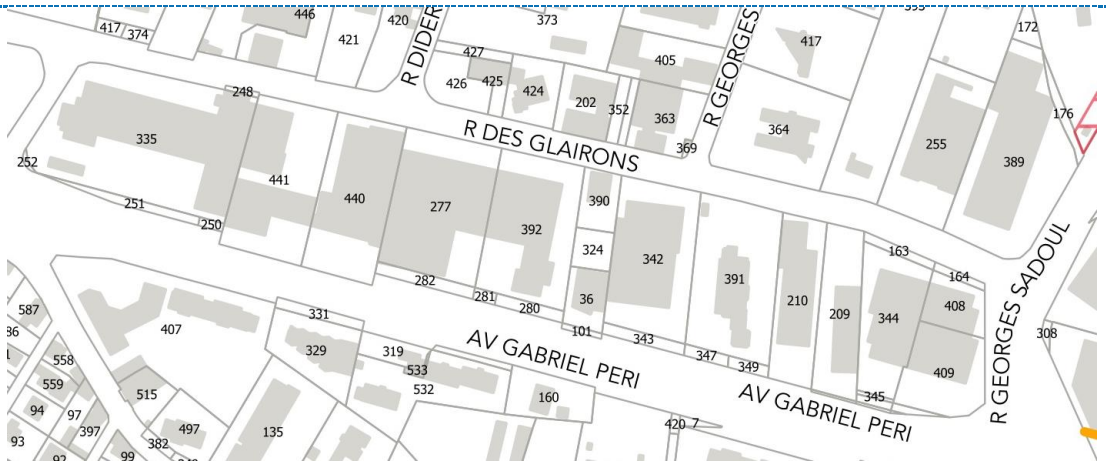


Après

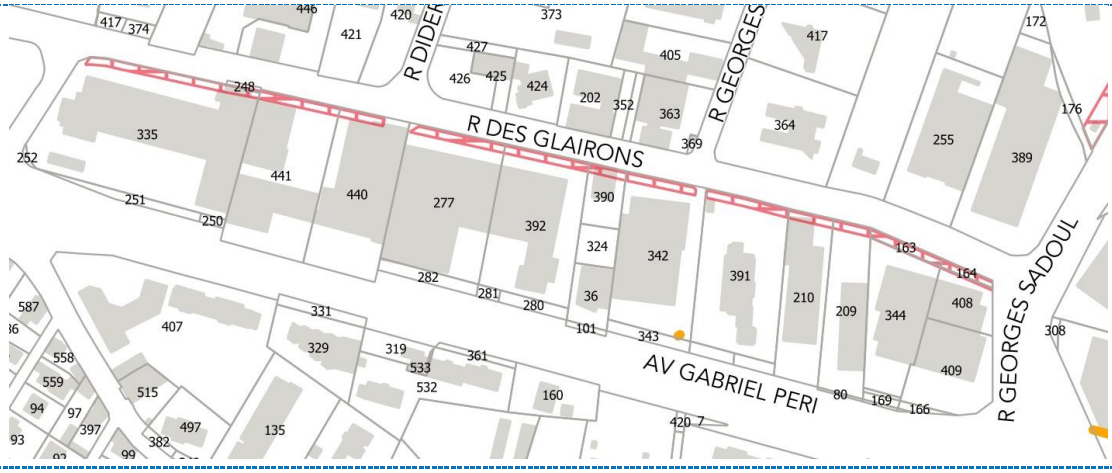


Extraits de **l'Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planche J13) :

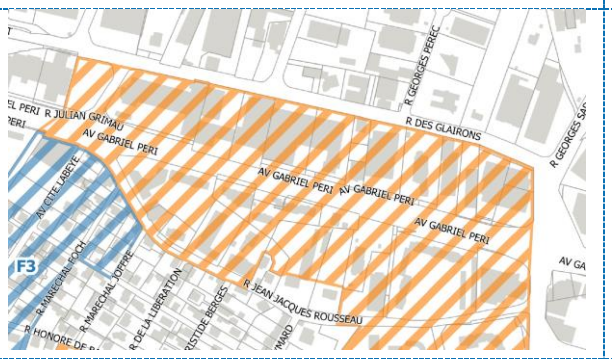
Avant



Après

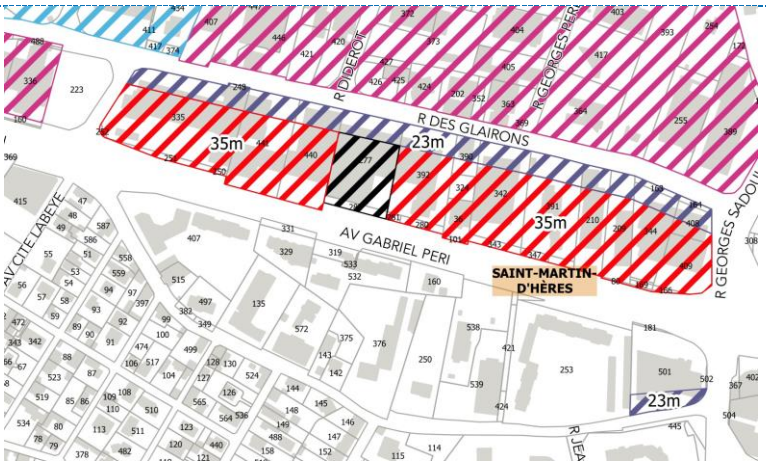


Extrait de **l'Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (Planche J13) :

Avant	Après
	

Extraits de **l'Atlas D2 des formes urbaines : hauteurs** (Planche J13) :

Avant



Après



Extraits du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Vol 2 Planche L6) :

Avant



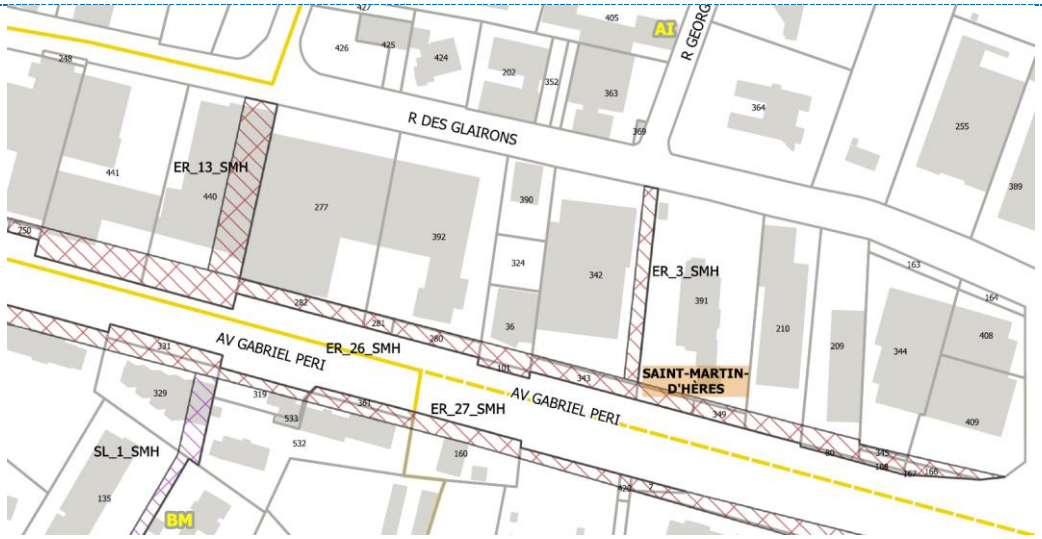
Après



Inclus également les arbres identifiés dans le cadre du Plan Canopée, voir point GAM-13

Extraits de **l'Atlas J des emplacements réservés** (T1 Planche S26) :

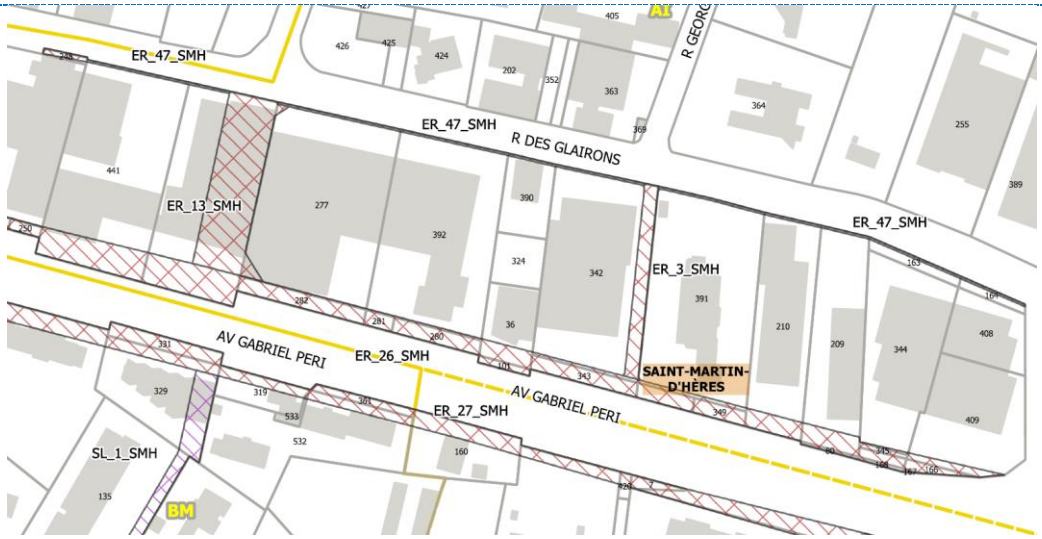
Avant



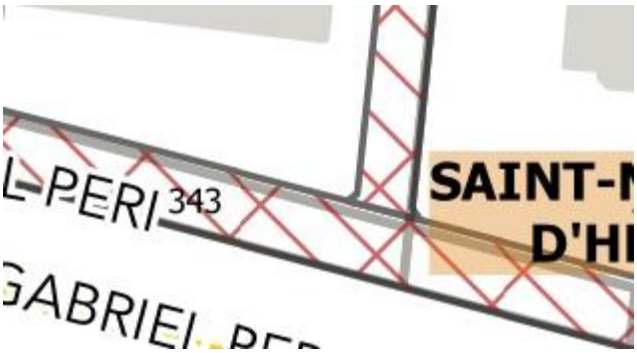
Zooms sur l'ER_3_SMH :

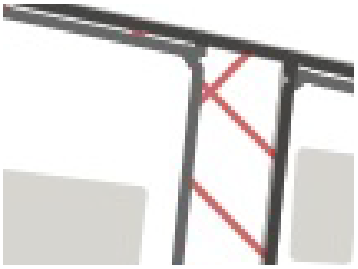


Après



Zooms sur l'ER_3_SMH : ajout de pans coupés de 1m de côté à chaque extrémité (nord et sud)





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

ER_13_SMH	Emplacement réservé : Création de voie, ~~14m de large~~ 1644m², Métropole, entre la Rue Diderot et l'Avenue Gabriel Péri
ER_47_SMH	Emplacement réservé : Elargissement pour création d'un cheminement cycle, 1m de large, Métropole, rue des Glairons

Extraits de **l'OAP sectorielle n°65 ≪ section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons** – paragraphe « orientations d'aménagement et de programmation » :

Les orientations d'aménagement et de programmation déclinées par thèmes ci-après contribuent aux objectifs urbains transversaux suivants :

- Renouveler l'image du quartier et de l'entrée de ville
- Favoriser le renouvellement urbain des tissus économiques vieillissants
- Créer des connexions et synergies entre le Domaine Universitaire et la ville de Saint-Martin-d'Hères
- Transformer les espaces monofonctionnels en un grand quartier mixte, densifié, végétalisé et plus ouvert sur la ville.

Aménagement, ~~transport, déplacement~~ paysage et continuités écologiques

- ~~**Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics et mailler le secteur avec les espaces urbains environnants**~~
- ~~Par la prolongation la rue Diderot vers le Sud pour créer une connexion avec l'avenue Gabriel Péri afin de morceler la section centrale de l'avenue en plusieurs ilots et permettre un nouvel accès à la zone d'activités des Glairons dans le cadre de sa requalification.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Transport, déplacement et stationnement

- ~~Par la transformation de l'avenue Gabriel Péri en un boulevard urbain au gabarit suffisant pour permettre l'implantation d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre), une meilleure organisation des carrefours, des continuités et traversées piétons /cycles sécurisées et des aménagements paysagers structurants, en prolongement de la section déjà réaménagée en direction de Grenoble.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Transport, déplacement et stationnement
- ~~Par la suppression des contre allées et la limitation du stationnement et des accès parkings des nouvelles constructions sur l'avenue Gabriel Péri au profit de trottoirs suffisamment dimensionnés pour rendre attractifs les déplacements piétons.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Transport, déplacement et stationnement
- ~~Par la création d'une connexion entre l'avenue Gabriel Péri et la rue Georges Pérec pour assurer une meilleure continuité des déplacements piétons et cycles dans une logique de développement d'une vie de quartier, de desserte de la ZA des Glairons et de connexion avec le Domaine Universitaire.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Transport, déplacement et stationnement

- Renforcer la végétalisation dans l'aménagement des espaces publics aux abords des infrastructures bruyantes afin de masquer les sources de bruit et d'améliorer la qualité de l'air.
- Composer une armature végétale structurante sur l'ensemble du projet :
    - Par le traitement végétal des failles structurantes non bâties toute hauteur et traversantes inscrites dans le règlement de la zone UCRU6, offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'îlots ;
    - Par la mise en œuvre dans la trame bâtie de césures*

  * constitue une césure l'espace séparant sur toute la hauteur de deux constructions situées sur le même terrain, créant davantage d'ouvertures nord-sud.
- Composer une armature végétale secondaire Est-Ouest par la mise en cohérence de tous les projets de cœurs d'îlots des opérations immobilières.
-
- Sur la section Nord de l'Avenue Gabriel Péri, créer des socles de stationnement dont l'accès sera privilégié du côté de la rue des Glairons, en retrait du domaine public, avec un espace végétal planté entre le domaine public et l'ouvrage. Le traitement architectural des socles devra présenter une façade permettant l'animation de la rue (ouverture, végétalisation, qualité des matériaux, etc). Les socles de stationnement rechercheront un principe de réversibilité à terme.
- Conserver ~~Par la conservation~~ des perceptions sur le grand paysage depuis l'avenue Gabriel Péri.~~, et la recherche des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures.~~

- ~~**Recoudre la zone d'activités des Glairons avec ses territoires limitrophes (avenue Gabriel Péri – Domaine Universitaire)**~~
- ~~Par la création de porosités viaires entre l'avenue Gabriel Péri et la rue des Résidences, support du développement de la partie sud du Domaine Universitaire avec la prolongation de la rue Diderot et par la création d'une liaison piétons-cycles sur la rue Georges Pérec prolongée à ses extrémités, en accompagnement de la construction des nouveaux bâtiments des archives départementales de l'Isère.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Transport, déplacement et stationnement
- Développer ~~Par le développement de~~ des continuités vertes sur l'espace public lorsque le profil des voies le permet en complément d'un accompagnement végétal en bordure des parcelles privées.

Transports, déplacements et stationnement

- Transformer ~~Par la transformation de~~ l'avenue Gabriel Péri en un boulevard urbain au gabarit suffisant pour permettre l'implantation d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre), une meilleure organisation des carrefours, des continuités et traversées piétons /cycles sécurisées et des aménagements paysagers structurants, en prolongement de la section déjà réaménagée en direction de Grenoble.
- Supprimer ~~Par la suppression~~ des contre-allées ~~et la limitation du stationnement~~ et ~~des~~ les accès parkings des nouvelles ~~constructions~~ implantations sur l'avenue Gabriel Péri au profit de trottoirs suffisamment dimensionnés et d'interface paysagère, pour rendre attractifs les déplacements piétons. Garantir un principe d'accès de stationnement par les rues Glairons et Rousseau.
- Créer une connexion ~~Par la création de porosités viaires~~ entre l'avenue Gabriel Péri et la rue des Résidences, support de développement de la partie sud du Domaine Universitaire avec ~~le prolongement~~ la prolongation de la rue Diderot et par la création d'une liaison piétons-cycles sur la rue Georges Pérec prolongée à ses extrémités, en accompagnement de la construction des nouveaux bâtiments des archives départementales de l'Isère :
    - Prolonger ~~Par la prolongation~~ la rue Diderot vers le Sud pour créer une connexion avec l'avenue Gabriel Péri afin de morceler la section centrale de l'avenue en plusieurs ilots et permettre un nouvel accès à la zone d'activités des Glairons dans le cadre de sa requalification.

- Créer ~~Par la création d~~'une connexion entre l'avenue Gabriel Péri et la rue Georges Pérec pour assurer une meilleure continuité des déplacements piétons et cycles dans une logique de développement d'une vie de quartier, de desserte de la ZA des Glairons et de connexion avec Domaine Universitaire.

Habitat, économie, équipement, ~~paysage~~

- ~~Favoriser la mixité urbaine fonctionnelle et accompagner le renouvellement de la rive nord de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri pour en faire un quartier dense, mixte et apaisé~~
- Intégrer ~~Par l'intégration de~~ des commerces, services et bureaux en socle d'immeubles. Tous les projets de mutations devront présenter des vocations mixtes aux étages supérieurs aux socles (habitat, tertiaire…) en front de l'avenue Gabriel Péri.
- Renouveler les activités de la zone des Glairons en intégrant des activités tertiaires permettant de faire le lien avec le Domaine Universitaire situé au Nord.
- ~~Entre ces angles, par une implantation du socle en alignement avec des effets de coupure et de perméabilité, favorisant une implantation des constructions en ordre discontinu ou présentant des modulations de hauteur sur les grands linéaires des ilots afin de permettre une bonne circulation de l'air limitant les concentrations de polluant et les surchauffes estivales.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Bioclimatisme
- ~~Sur la rue des Glairons, par la recherche d'une accroche paysagère à la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'ilots et des accès à des jardins suspendus accessibles aux habitants, positionnés sur des plots de stationnement pour véhicules intégrés dans les cœurs d'ilots construits dans la continuité des socles actifs.~~
- ~~En adoptant un principe d'épannelage des constructions permettant de plus fortes hauteurs sur l'avenue Gabriel Péri afin d'assurer une bonne transition avec les immeubles existants (R+9) sur la partie sud de l'avenue et la zone d'activité au nord (rue des Glairons).~~ Déplacé et modifié au paragraphe architecture et formes urbaines
- ~~Par la végétalisation des cœurs d'ilots (jardins suspendus, cours et coupures vertes…) et des immeubles (toitures végétalisées, jardinières, jardins partagés…) afin de ''renaturer'' ce territoire, le rendre plus attractif, d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Bioclimatisme
- ~~Par la conservation des perceptions sur le grand paysage depuis l'avenue Gabriel Péri, et la recherche des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures.~~ Déplacé et modifié au paragraphe Aménagement, paysage et continuité écologiques

Architecture et formes urbaines

- Sur la reconquête de l'avenue Gabriel Péri, les projets devront s'inscrire dans une logique d'innovation architecturale et paysagère permettant de limiter l'effet canyon et de donner de l'usage et du sens à la trame non bâtie structurante Nord-Sud et au cœur d'îlot.
- La qualité architecturale devra devenir un marqueur d'une identité de quartier.
- Adopter ~~En adoptant~~ un principe d'épannelage des constructions permettant des variations sensibles de ~~plus fortes~~ hauteurs sur l'avenue Gabriel Péri ~~afin d'assurer une bonne transition avec les immeubles existants (R+9)~~ en assurant une bonne transition avec les tissus constitués sur la partie sud de l'avenue et la zone d'activité au nord (rue des Glairons).
- Introduire des variations dans l'implantation des différentes constructions par rapport à l'avenue Gabriel Péri pour ménager des espaces de retraits ou d'alignements permettant une meilleure articulation des rez-de-chaussée d'activités ou de logements

Bioclimatisme

- Végétaliser les ~~Par la végétalisation des~~ cœurs d'ilots (jardins suspendus, cours et coupures vertes…) ~~et des immeubles (toitures végétalisées, jardinières, jardins partagés…)~~ afin de ''renaturer'' ce territoire, le rendre plus attractif, d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales. Traiter les toitures dans un esprit de limitation du phénomène d'ICU (végétalisation, couleur limitant l'albédo, etc).
- L'aménagement des cœurs d'îlots doit être conçu pour composer une structure végétale et paysagère Nord-Sud, ponctuée de respirations à l'échelle des îlots de Gabriel Péri.
- L'implantation des constructions ménagera ~~Entre ces angles, par une implantation du socle en alignement avec~~ des effets de coupure et de perméabilité par la mise en œuvre de césuresfavorisant une implantation des constructions en ordre discontinu ou en présentant des modulations de hauteur sur les grands linéaires des ilots afin de permettre une bonne circulation de l'air limitant les concentrations de polluant et les surchauffes estivales

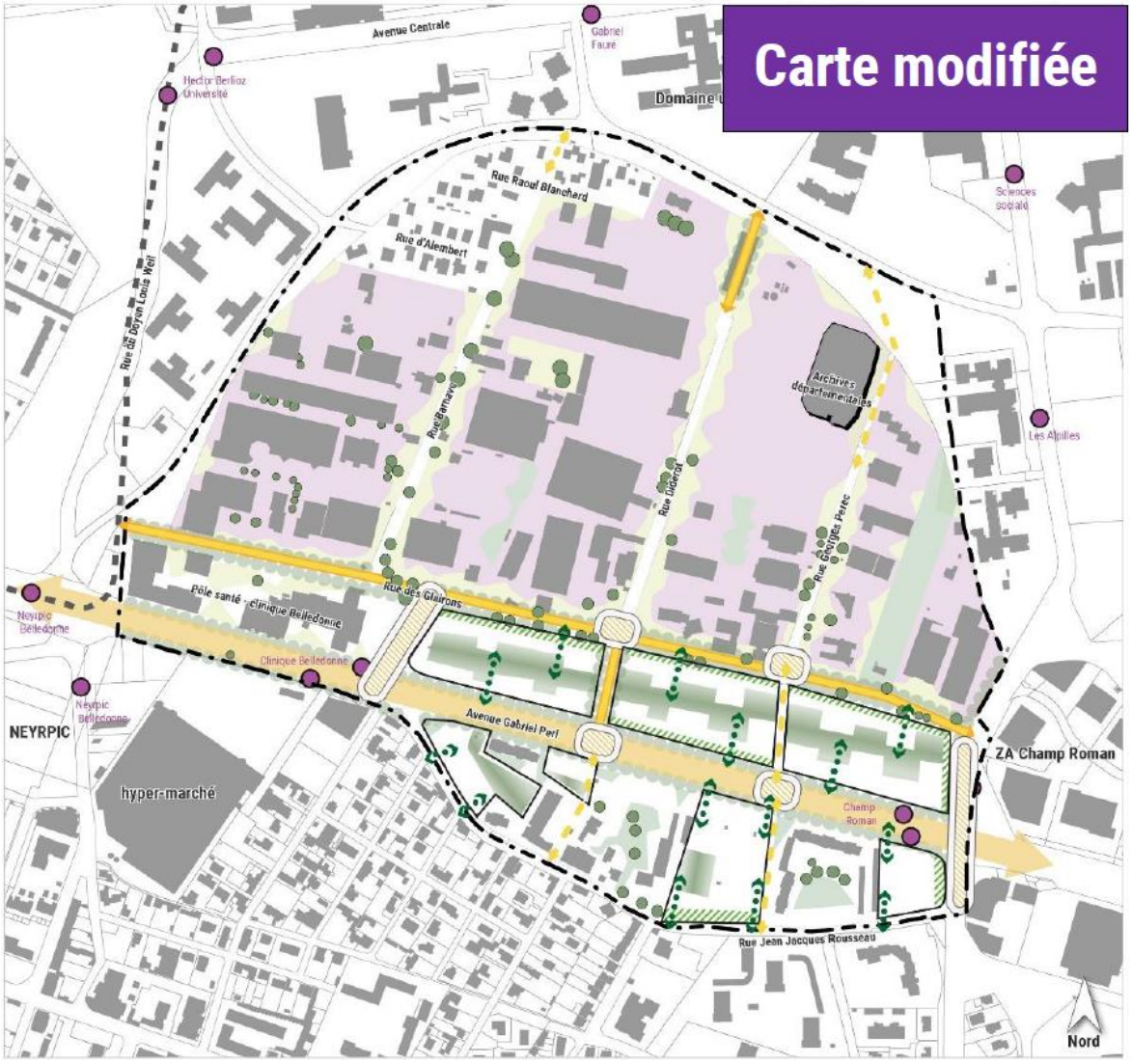
Extraits de **l'OAP sectorielle n°65 « section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons** – schéma d'aménagement

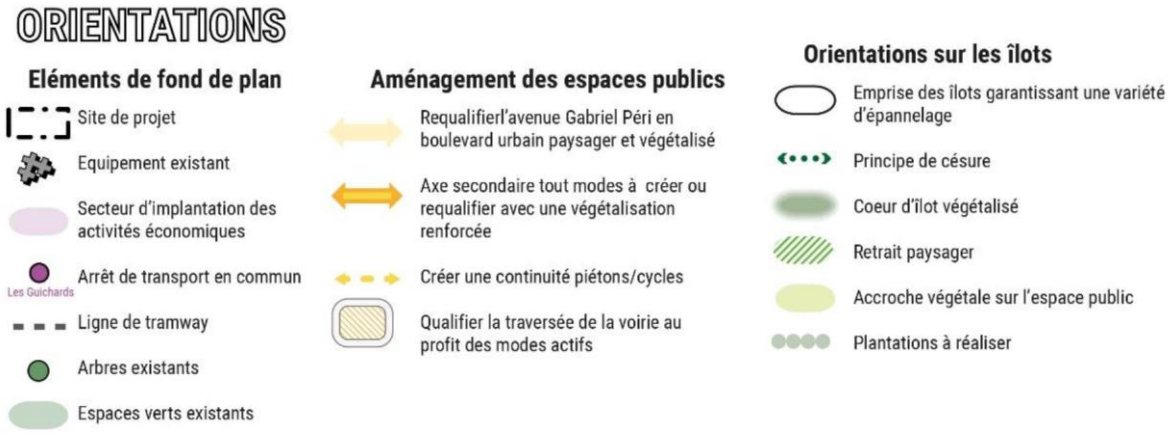
Avant



Après

« Section centrale de l'avenue Gabriel Péri - ZA des Glairons » à Saint-Martin-D'Hères





31_2_Évolutions liées au secteur de projet Ambroise Croizat

➔ Ajustements réglementaires pour accompagner la mutation de l'avenue Ambroise Croizat (SMH-2)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur plusieurs éléments du règlement graphique qui sont modifiés pour prendre en compte les conclusions de l'étude de mutation urbaine de l'avenue Ambroise Croizat, portée par la Ville de Saint Martin d'Hères :

- L'inscription de 7 nouveaux emplacements réservés pour permettre, à terme, le réaménagement des abords publics de l'avenue Ambroise Croizat, dans le cadre du programme Cœur de Ville Cœur de Métropole Croizat :
  - ER_48_SMH, sur les parcelles BN165 et BN 187 ;
  - ER_49_SMH, sur les parcelles BM546 et BM547 ;
  - ER_50_SMH, sur la parcelle BM294 ;
  - ER_51_SMH, sur les parcelles BM293, BM294, BM292 et BM551 ;
  - ER_52_SMH, sur les parcelles BM551 et BM588 ;
  - ER_53_SMH, sur la parcelle BK021 ;
  - ER_54_SMH, sur la parcelle BM226.
- La modification du plan des formes urbaines – implantations et emprises D1 avec l'inscription de 3 marges de recul paysager permettant de conserver des espaces de respiration le long de l'avenue :
  - Sur les parcelles BM 356, 357, 358, 226, 227, 228, tissu de maisons individuelles : recul de 3m ;
  - Sur la parcelle BK 113 qui accueille la bibliothèque du Département, recul de 10m ;
  - Sur les parcelles BL468 et BL468 : recul de 3m.
- Des nouveaux éléments du patrimoine végétal inscrits au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, pour leur intérêt paysager et leur participation à la qualité de l'espace public :
  - 8 alignements d'arbres, protection de niveau 1 ;
  - 40 arbres isolés, protection de niveau 1.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
Espace public rue Gay	Alignement de savonniers	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN184-426	Alignement de frênes	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN184-426	Alignement de frênes	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
Espace public avenue Ambroise Croizat	Alignement de frênes	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
Espace public avenue Ambroise Croizat	Alignement de frênes	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
Espace public avenue Gabriel Péri	Alignement d'aulnes de Spaeth	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441-219	Alignement de hêtres	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
BL441-219	Alignement de hêtres	7-R : Patrimoine végétal /Ordonnancements et plantations d'alignements	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN515	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Grenadier	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	H : histoire E : appartenance à un ensemble remarquable	K6/L6
BN111	Sophora pleureur	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Hêtre pourpre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Cyprès d'Arizona	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Cyprès d'Arizona	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Mûrier	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN426	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN426	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN426	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL652	Cèdre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL652	Tilleul	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL445	Cèdre Altantica	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL451	Cèdre Déodora	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL451	Cèdre Altantica	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL556	Cèdre Altantica	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
BN275	Platane	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BN275	Platane	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BL472	Platane	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
BM459	Charmille Pyramidale	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
AM469	Cèdre Déodora	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6

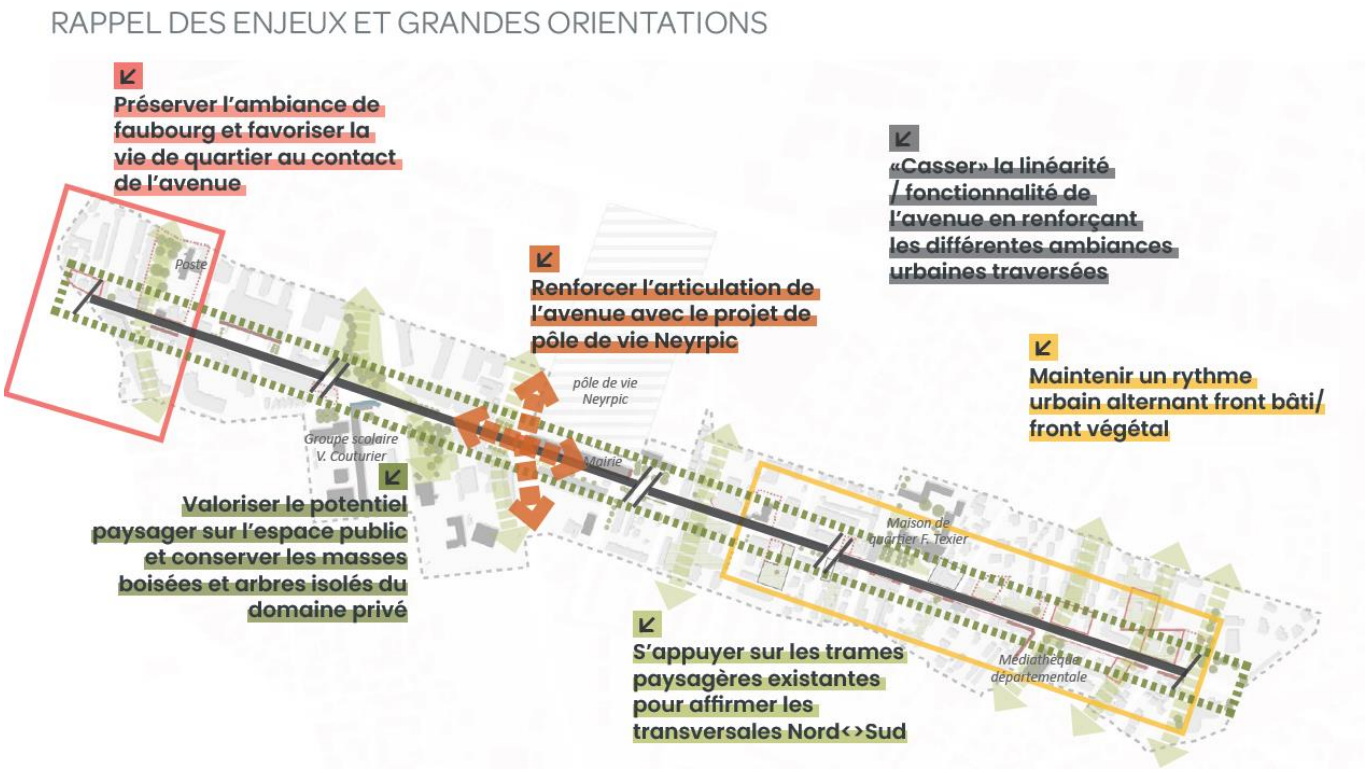
Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
AM467	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
AM179	Tilleul	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
AM399	Tilleul	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
AM179	Cèdre Altantica	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BK304	Cèdre Altantica	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique	K6/L6
BK304	Tilleul	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
Espace public avenue Ambroise Croizat	Platane	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	V : valeur écologique S : situation	K6/L6
BL441	Pin Sylvestre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Cèdre Bleu	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Pin Sylvestre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Pin Sylvestre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Magnolia persistant	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Gingko Biloba	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Pin Sylvestre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Catalpa	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL219	Chêne Palustre	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BL441	Tilleul	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Gleditsia	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6
BN111	Erable	7-Q : Patrimoine végétal / arbre isolé	1	E : appartenance à un ensemble remarquable V : valeur écologique	K6/L6

Justifications :

L'avenue Ambroise Croizat, longue de près de 3 km, est un axe historique de Saint-Martin-d'Hères. Caractérisée par un tissu d'ancien faubourg, l'avenue est actuellement marquée par des dynamiques urbaines en cours ou à l'étude, qui modifient au coup par coup son visage. Elle constitue également l'une des entrées de la ville, et plus largement un axe fort dans le territoire métropolitain, connaissant ainsi de nombreux enjeux urbains, fonctionnels, paysagers, économiques...

C'est pourquoi, la ville de Saint-Martin-d'Hères a mené une étude sur l'ensemble de l'avenue afin de disposer d'une vision cohérente et opérationnelle (réglementairement) dans le cadre de sa mutation. Afin de définir la mutation urbaine souhaitée de l'axe en terme d'ambiances et de formes urbaines - cette avenue faisant l'objet d'une mutation progressive - « au coup par coup » - la ville a d'ores et déjà engagé plusieurs études sur les thématiques d'espaces publics, de mobilités et de stratégie commerciale sur cet axe, et a souhaité, à travers cette nouvelle étude, être accompagnée pour **déterminer l'image de la mutation urbaine souhaitée** (formes et ambiances) **et d'identifier les adaptations réglementaires à apporter au PLUi**.

Les grands enjeux et orientations définis par cette étude sont les suivants :



Extrait de l'étude de mutation urbaine de l'Avenue Ambroise Croizat, 2023.

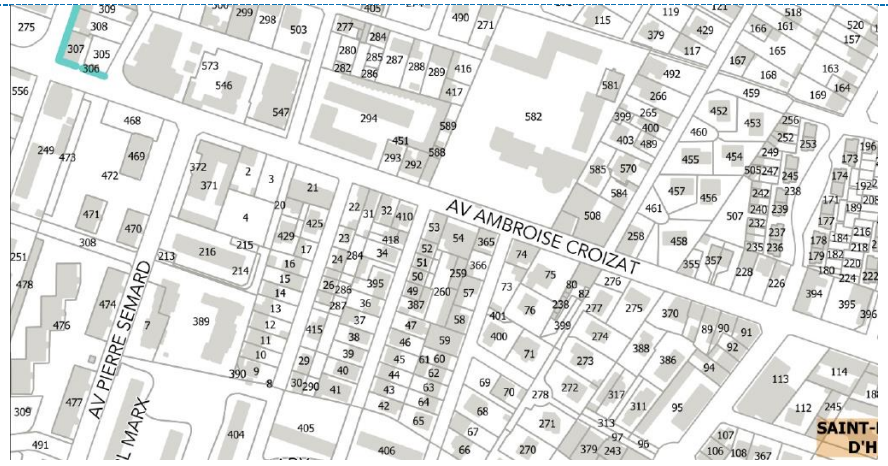
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

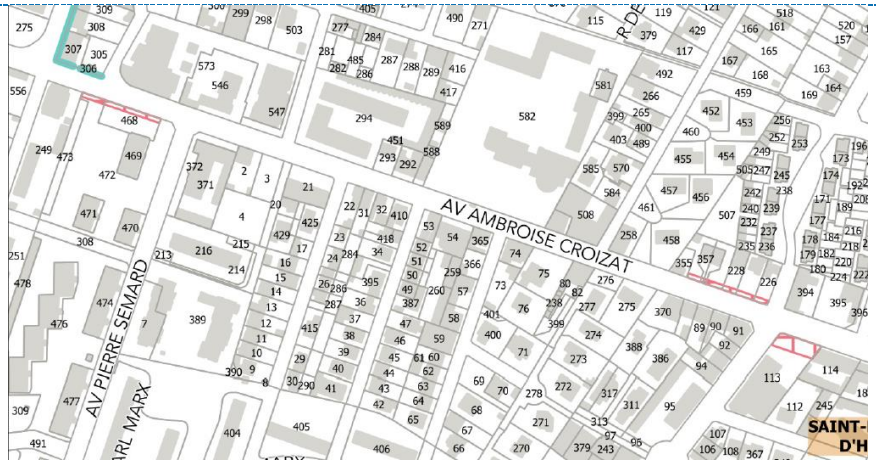
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planches I13-J13)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Vol 2 Planches K6-L6)
- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (T2 planches Q26-R26-S26)
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
        - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole / Encart de justification complémentaire relative au plan des formes urbaines (PFU) »
        - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines et inclure la nature en ville et renforcer la biodiversité / Innerver la trame verte dans les espaces urbanisés de la Plaine » ;

Extraits de **l'Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (Planches I13-J13) :

Avant

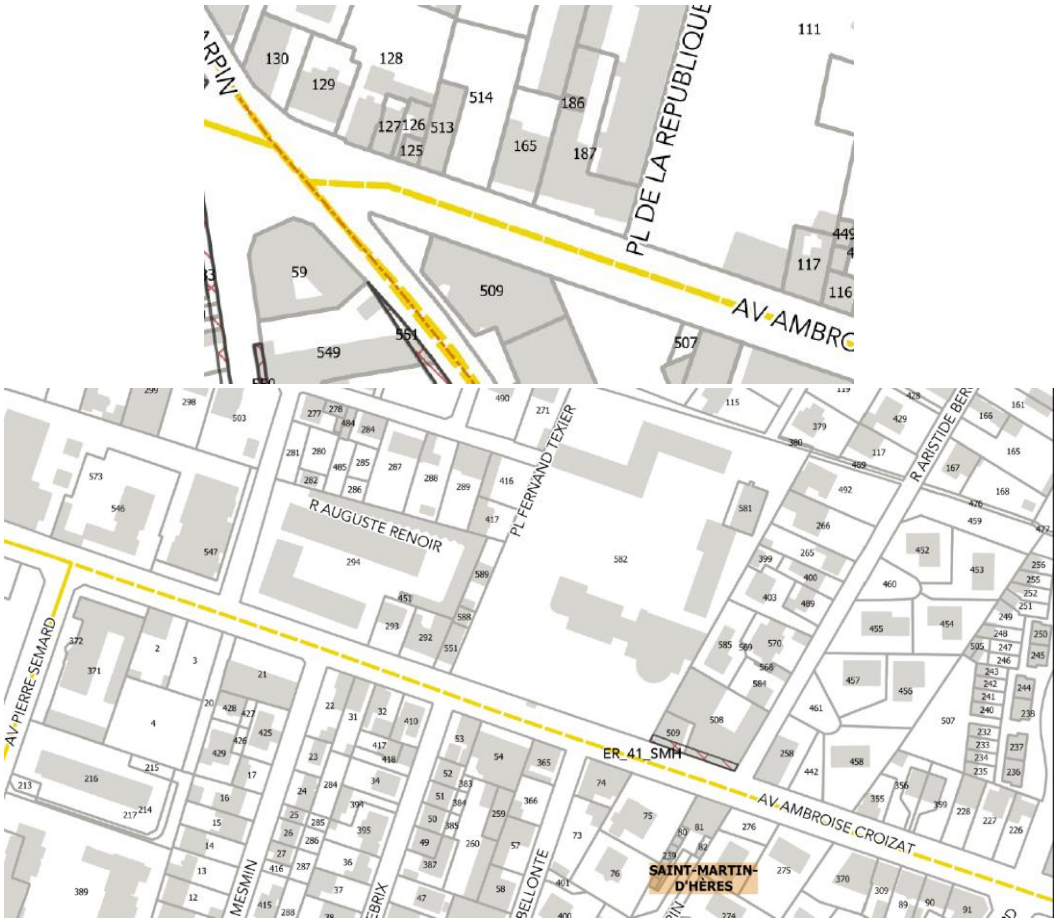


Après

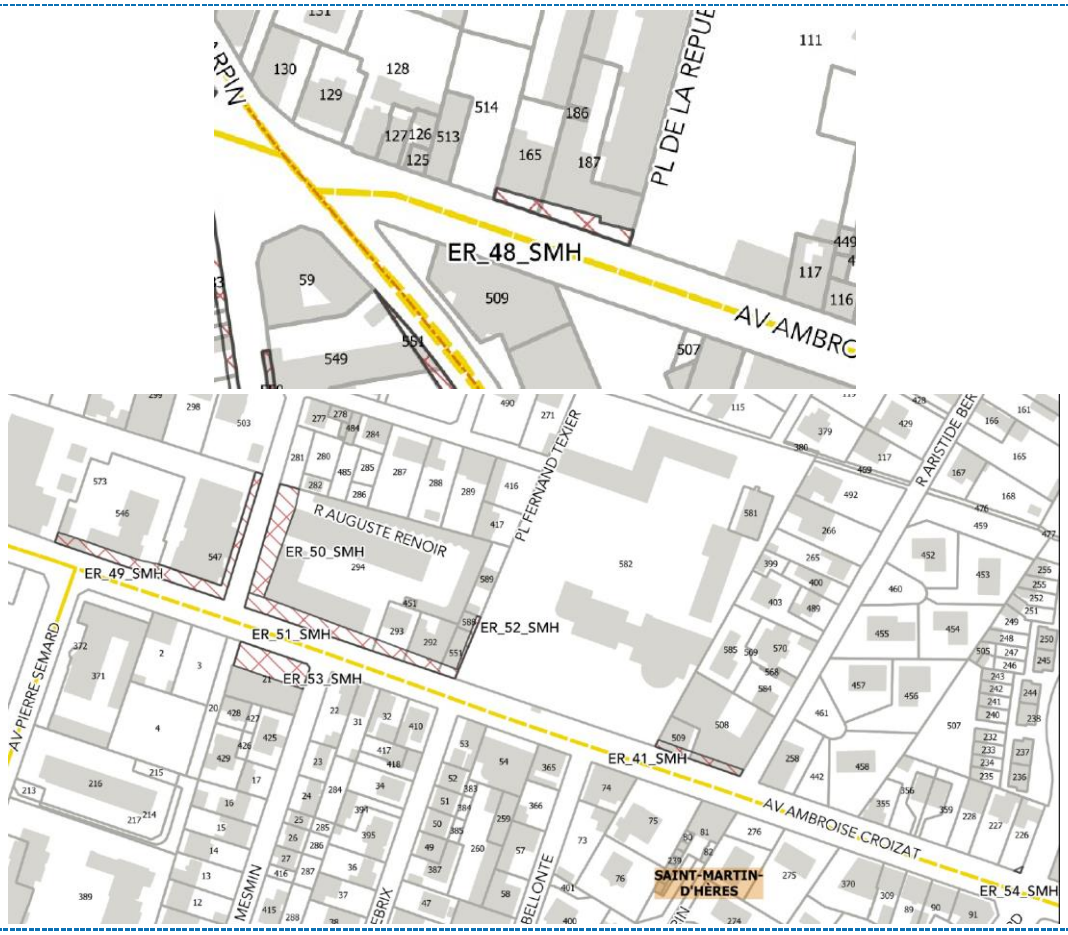


Extraits de **l'Atlas J des emplacements réservés** (T2 planches Q26-R26-S26):

Avant



Après



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

ER_48_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 121m², Métropole, avenue Ambroise Croizat / avenue Cité labeye
ER_49_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 506m², Métropole, avenue Ambroise Croizat / avenue Cité Labeye
ER_50_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 370m², Métropole, avenue Cité Labeye
ER_51_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 497m², Métropole, avenue Ambroise Croizat
ER_52_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 31m², Métropole, place Fernand Texier
ER_53_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 317m², Métropole, avenue Ambroise Croizat
ER_54_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 4m², Métropole, avenue Ambroise Croizat / rue Paul Gueymard

31_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 de Saint Martin d'Hères 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.

31_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 Saint Martin d'Hères 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.

31_5_Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Modification du dimensionnement de la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de Pré Ruffier (SMH-3)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur la réduction du dimensionnement de la CUC « Pré-Ruffier » de 1000m² à 400m² de surface de vente maximale autorisée par établissement, dans l'objectif de renforcer le commerce de proximité plutôt que le développement de grandes surfaces commerciales.

Justifications :

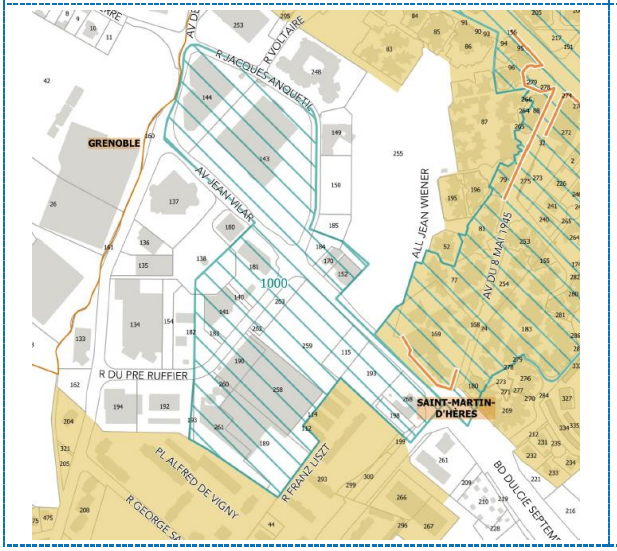
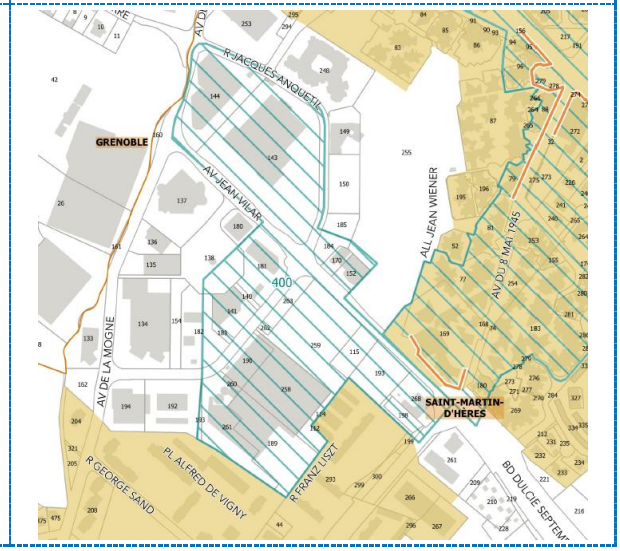
La CUC sur le secteur de Pré-Ruffier est identifiée comme une CUC intermédiaire, dimensionnée à 1 000 m² de surface de vente par établissement. Cette zone, qui accueille déjà une grande surface alimentaire (Leclerc), ne vise pas à accueillir d'autres établissements de cette ampleur. L'objectif sur ce secteur est de renforcer le commerce de proximité, en cohérence avec la CUC ≪ Renaudie – La Plaine ≫, située juste à côté.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I14-I15)
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale » ;

Extrait de l'**Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches I14-I15) :

Avant	Après
	

31_6_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Modification du règlement de l'Ensemble Bâti Homogène Renaudie (SMH-4)

Présentation de la modification :

Assouplissement du règlement du patrimoine portant sur l'ensemble bâti Renaudie à Saint Martin d'Hères, afin de permettre la mise en place de volets roulants.

Le règlement du patrimoine comporte actuellement les règles suivantes (extrait) :

> « En cas de ravalement de façade, les enduits utilisés devront, le cas échéant, s'inscrire en harmonie avec le béton brut des façades.
>
> En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront être de couleur blanche.
>
> Le maintien des dispositifs d'occultation (volets pliants) d'origine sera privilégié : toutefois, en cas de remplacement par des volets roulants, les coffrets devront être masqués ou placés à l'intérieur des logements. »

La modification consiste à assouplir cette dernière règle.

Justifications :

Le quartier Renaudie, œuvre de l'architecte Jean Renaudie, regroupe près de 500 logements et de nombreux équipements publics (poste, maison de quartier, commerces, écoles...) : sa construction, qui imbrique petits bâtiments en béton brut, circulations et espaces végétalisés, a été achevée dans les années 1980. Cet ensemble bâti marque une véritable rupture avec les grands ensembles de l'après-guerre, puisque chaque logement est pensé selon un plan unique et complexe, et dispose de généreux espaces extérieurs végétalisés.

Dans le cadre de réhabilitation de certaines copropriétés de Renaudie, il a été démontré l'impossibilité technique d'intégrer les coffrets des volets roulants à l'intérieur des logements, du fait de la géométrie atypique des intérieurs. La pose des coffrets dans l'embrasure des fenêtres modifie la proportion des croisillons.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement du patrimoine** (Tome 1_3 du règlement écrit)

Le règlement du patrimoine est modifié comme suit :

6. QUARTIER RENAUDIE, SAINT-MARTIN-D'HERES

(…)

Les principales caractéristiques de l'ensemble bâti devront être conservées :

Les extensions doivent respecter l'unité architecturale des lieux, les volumes, la composition et les matériaux.

Les rapports entre espaces public et privé doivent conserver une porosité visuelle.

Les caractéristiques des façades (modénatures, aspect béton brut) doivent être préservées, afin de maintenir l'uniformité de traitement de l'ensemble bâti.

En cas de ravalement de façade, les enduits utilisés devront, le cas échéant, s'inscrire en harmonie avec le béton brut des façades.

En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront être de couleur blanche.

Le maintien des dispositifs d'occultation (volets pliants) d'origine sera privilégié : toutefois, en cas de remplacement par des volets roulants, les coffrets devront être masqués ou placés à l'intérieur des logements, sauf impossibilité technique.

L'aspect végétal des espaces extérieurs publics ou privés (terrasses) devra être préservé, avec la plantation d'espèces locales.

L'implantation de cabanons ou pergolas extérieurs sont interdits.

En cas de remplacement des garde-corps métalliques d'origine, ces derniers devront être remplacés par des gardes corps en serrurerie, qui ménageront des transparences vers les terrasses.

➔ Inscription d'un patrimoine cultivé : jardins et vergers sur un cœur d'îlot rue Mozart (SMH-5 / EYB-02)

Présentation de la modification :

Ce point de modification concerne l'inscription d'une nouvelle protection patrimoniale sur du patrimoine végétal, concernant un cœur d'îlot rue Mozart. Ce périmètre est à cheval sur les communes d'Eybens et de Saint-Martin-d'Hères.

Il a été repéré dans le cadre de l'étude de l'axe Perrot-Jaurès sur Eybens et Grenoble, visant à la création d'un plan guide. Plusieurs 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 classement retenu pour le cœur d'îlot de la rue Mozart (côté Saint Martin d'Hères) et de la rue René Descartes (côté Eybens) est patrimoine cultivé : jardins et vergers.

Pour plus de détails sur ce point de modification sur la commune de Saint Martin d'Hères, il convient de se référer au point référencé EYB-02 dans le volet n°3 de la notice explicative.

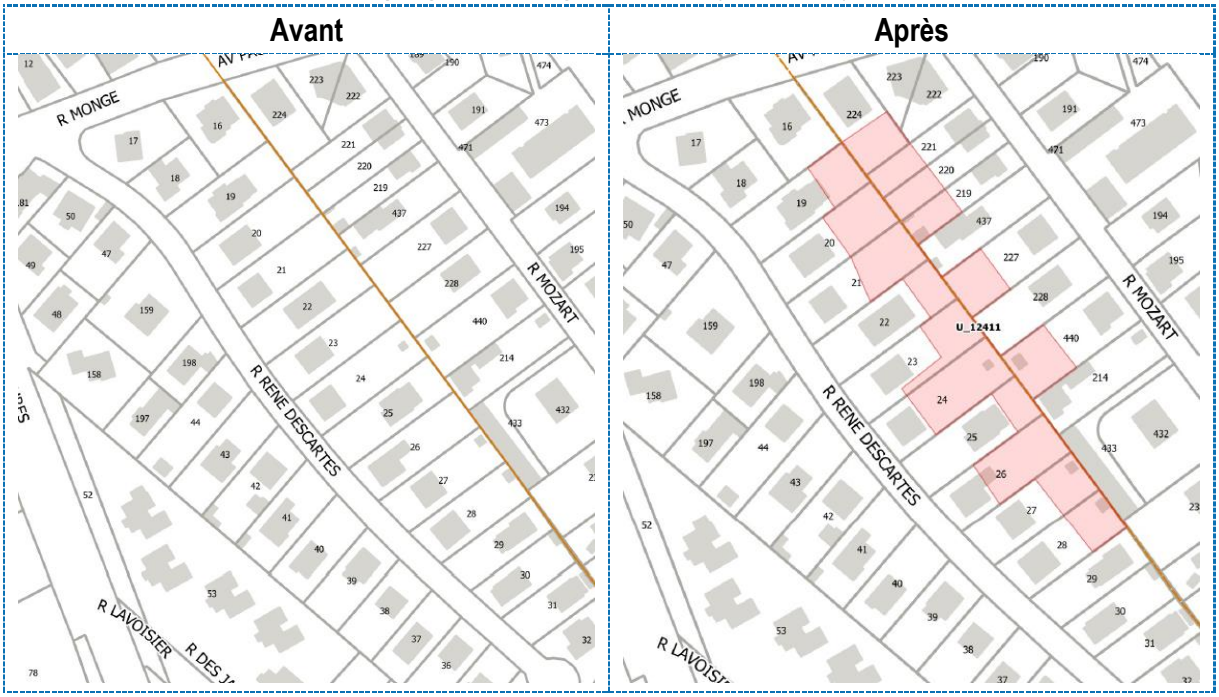
Conséquences sur le PLUi :

Description de toutes les pièces PLUI modifiées

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Tome 7 Liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique** – inscription de l'élément U_12411
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 2 (planche K7)
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (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 et inclure la nature en ville et renforcer la biodiversité / Innerver la trame verte dans les espaces urbanisés de la Plaine » ;

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



➔ Ajout de protections du patrimoine végétal d'intérêt métropolitain (GAM-13)

Inscription au Plan F2 du Patrimoine bâti, paysager et écologique de 106 arbres isolés et 4 ensembles boisés sur la commune de Saint Martin d'Hères, 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 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.

31_7_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de l'emplacement réservé ER_45_SMH, rue Chénier, pour aménagement de stationnement et chemin piéton (SMH-6)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles BL44, BL45, BL46 et BL352, rue André Chénier, d'une largeur de 3m au bénéfice de la Métropole, afin d'acquérir le foncier dans le but de recréer de l'espace public : rouvrir les places de stationnement et recréer une continuité piétonne.

Justifications :

Le trottoir aménagé rue André Chénier bute actuellement sur l'espace privé clôturé d'une copropriété, la résidence Vallès. En lien avec le projet de réhabilitation de cette copropriété et de réorganisation de ses espaces publics, l'opportunité de recréer une continuité piétonne se présente.

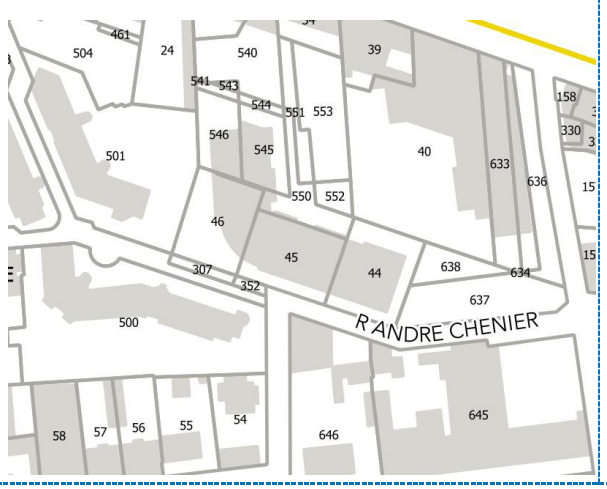
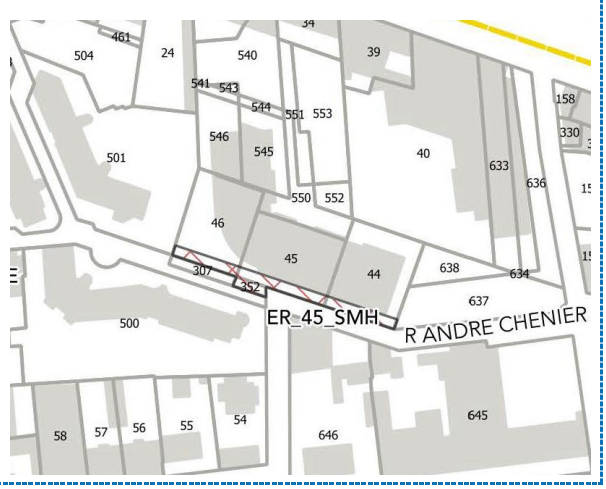
Par ailleurs, le quartier connait actuellement une saturation du stationnement, la réouverture de ces places permettrait r edonner un peu de latitude en termes de stationnement sur le secteur.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche Q26)
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « 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 apaisée au service des relations de proximité / Favoriser la maîtrise des déplacements » ;

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (T1 planche Q26) :

Avant	Après
	

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

ER_45_SMH	Emplacement réservé : Elargissement d'un chemin piéton et stationnement, 3m de large, Métropole, rue André Chénier

➔ Inscription de l'emplacement réservé ER_46_SMH, avenue Marcel Cachin, pour aménagement d'espace public (SMH-7)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'un nouvel emplacement réservé sur la parcelle BO242 de la copropriété Mimosa Acacias, avenue Marcel Cachin, pour aménagement d'espace public.

Justifications :

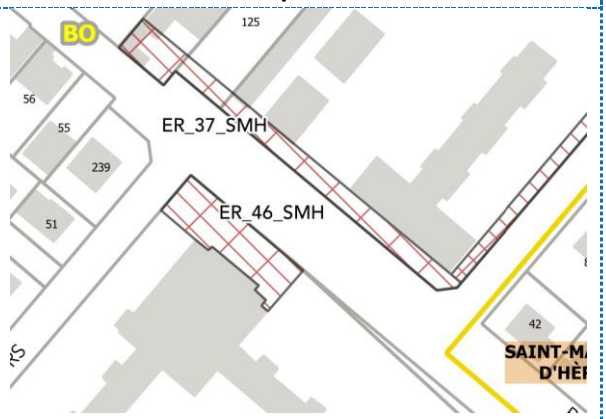
Cet emplacement réservé a pour but de recréer de l'espace public devant les commerces situés en rez-de-chaussée de cette copropriété. Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet de requalification Cœur de Ville / Cœur de Métropole Cachin.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche R30)

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (T1 planche R30) :

Avant	Après
	

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

ER_46_SMH	Emplacement réservé : Aménagement d'espace public, 630m², Métropole, avenue Marcel Cachin et rue du Vercors

➔ Inscription de l'emplacement réservé ER_55_SMH, rue Emile Combes, pour élargissement de voirie (SMH-8)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'un nouvel emplacement réservé sur les parcelles AT396, AT397 et AT520, situées rue Emile Combes, pour élargissement de voirie.

Justifications :

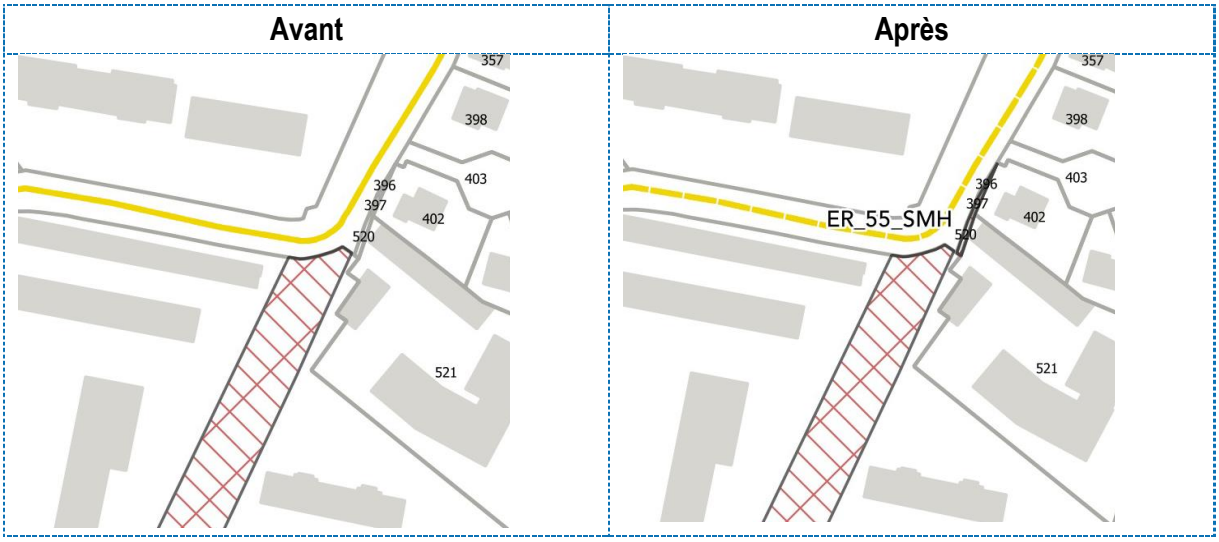
Cette emprise privée est nécessaire pour permettre le projet de réaménagement et la requalification des espaces publics de la rue Emile Combes, dans le cadre du projet Cœur de Ville Cœur de Métropole Malfangeat.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche S29)
- **Livret Communal de Saint Martin d'Hères** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Mettre l'offre de mobilité au service de la M2tropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise, et créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité / Favoriser la maîtrise des déplacements » ;

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (T1 planche S29) :



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

ER_55_SMH	Emplacement réservé : Réaménagement projet CVCM Malfangeat, 24m², Métropole, rue Emile Combes

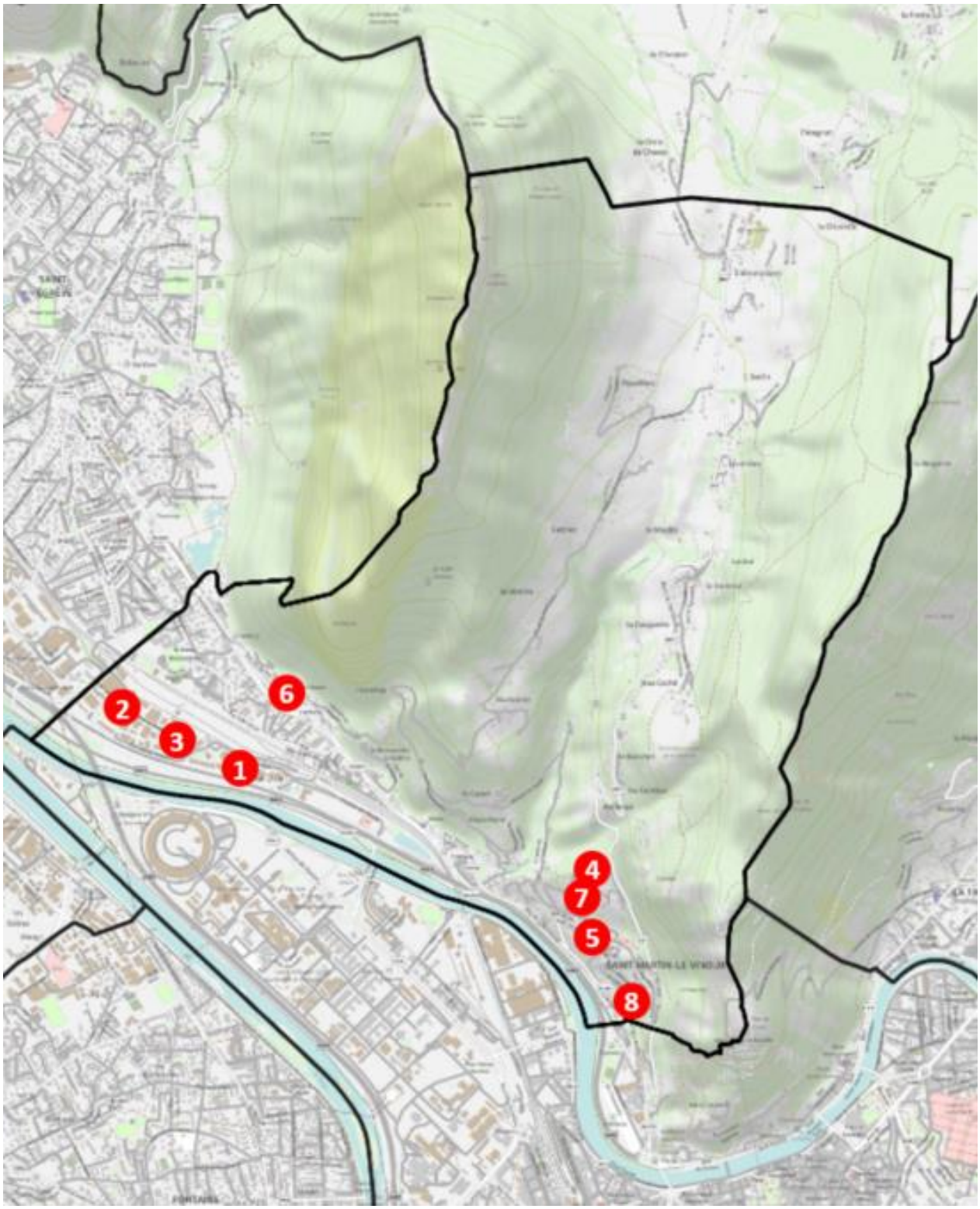
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Saint Martin d'Hères 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 Saint Martin d'Hères, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

32_Saint-Martin-le-Vinoux

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Saint-Martin-le-Vinoux



32_1_Évolutions liées au secteur de projet « Zone d'activités de Saint-Martin-le-Vinoux »

La Métropole a engagé une démarche de requalification de la zone d'activités économiques de Saint-Martin-le-Vinoux, à l'exclusion des secteurs du Parc d'Oxford et de l'étang de Pique-Pierre, avec l'appui d'un groupement de bureaux d'études (Aktis, MTM Infra, Setis Degaud, SEMAWE, Canopée et Ecosphere). Les études préalables réalisées, et les réflexions menées par la Métropole et la Commune, ont mis en évidence un certain nombre d'enjeux, à la fois en termes d'évolution des activités accueillies, et d'aménagement de la zone.

Le diagnostic réalisé a pointé les faiblesses et les atouts de la zone :

- Une zone d'activités créée dans les années 70-90 avec des logiques urbaines différentes et un bâti aujourd'hui vieillissant : activités productives et logistiques dans des constructions R / R+1, absence de cheminements piétons et cycles protégés sur un certain nombre de voies….
- Un site en fond de vallée, fortement anthropisé de longue date, sans grands enjeux environnementaux recensés : pas de zone humide, pas d'espèces rares protégées… isolé par de grandes infrastructures de circulation (RN 481 et voie ferrée), sans transversales ni accès aux espaces végétalisés environnants.
- Un ilot de chaleur urbain, malgré la présence ponctuelle d'arbres imposants.
- Une zone bénéficiant d'un embranchement rail, à proximité de la presqu'île scientifique de Grenoble stratégique pour le développement des activités productives (PMI).
- Un site d'activités qui devrait bénéficier dans les prochaines années d'une connexion cycles et piétons directe vers la Presqu'ile via la création d'un franchissement sur l'Isère et la rocade RN 481.

Au regard de ces enjeux, Grenoble Alpes Métropole souhaite affirmer cette zone d'activité comme « **back-up productif » de la Presqu'île**, en s'appuyant sur ses atouts en termes d'accessibilité et de desserte, de proximité avec le cœur de la Métropole, en :

- Maillant la zone d'activité de cheminements cycles et piétons sécurisés,
- Préservant la canopée existante et en renforçant ses qualités paysagères,
- Favorisant l'émergence de formes urbaines plus denses.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

PAYSAGE ET TRAME VERTE

- Protéger et valoriser autant que possible les éléments paysagers qualitatifs repérés sur le site (en particulier les arbres âgés qui offrent un panel de services écosystémiques significatifs, rôle qui ne peut être joué par des arbres plus jeunes)
- Développer la présence de la végétation, surtout sur les espaces de pleine terre existants, y compris sur les parcelles privées
- Développer la biodiversité en diversifiant les espèces végétales et créer des continuités écologiques et paysagères
- Requalifier les espaces publics pour renforcer la qualité spatiale de la zone
- Assurer une offre équilibrée de ces espaces sur l'ensemble du site
- Créer des noues plantées pour participer à la trame bleue et favoriser l'infiltration naturelle
- Préserver la canopée et favoriser son développement
- Maintenir la pleine terre et développer des emprises perméables

MOBILITE

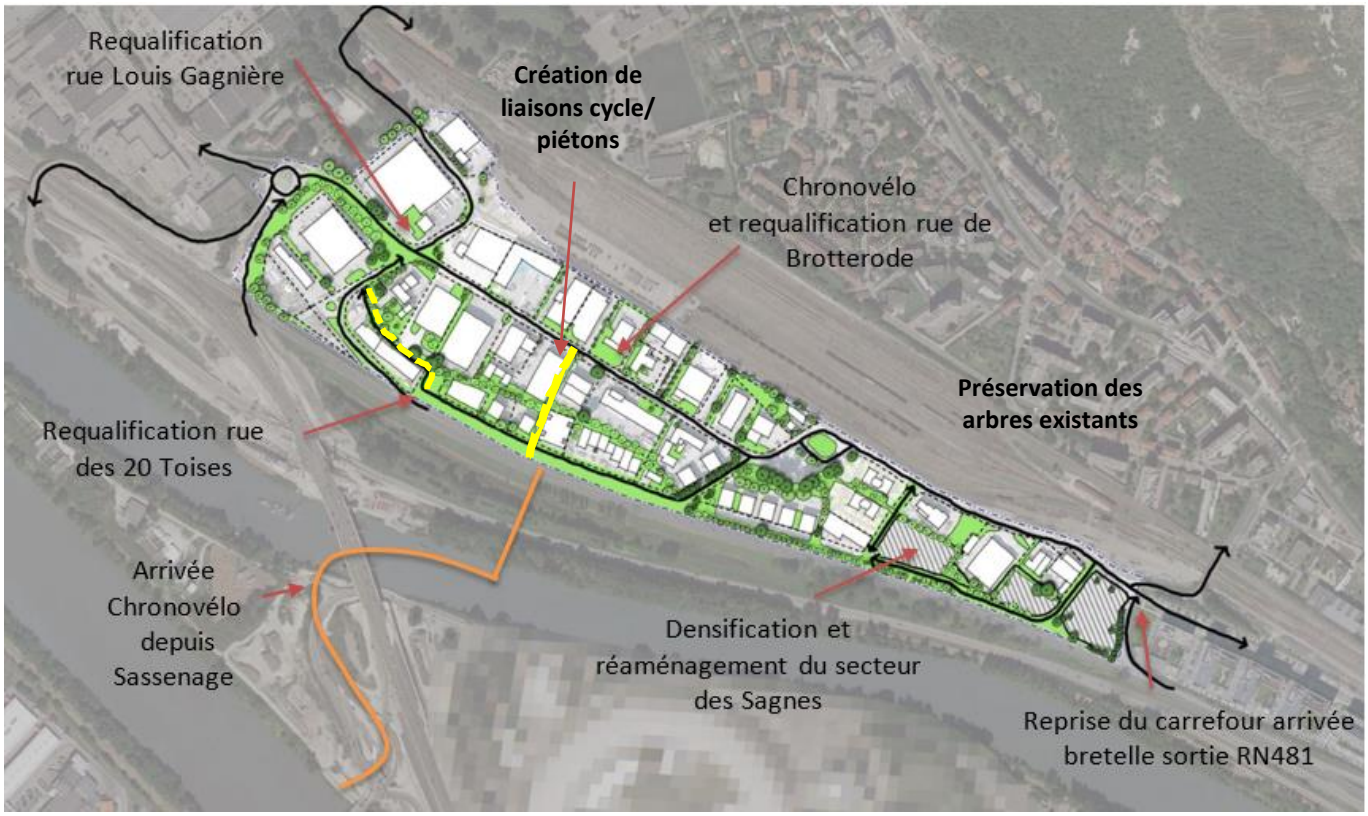
- Trouver des espaces confortables pour les mobilités douces à l'intérieur de la ZAE
- Optimiser les connexions entre la ZAE et son environnement, y compris (et surtout) pour les modes doux
- Repenser les carrefours d'entrée de site
- Améliorer l'accessibilité et la circulation de l'ensemble du site
- Réduire les points de conflits et de dangerosité

IDENTITE

- Marquer les entrées du site et repenser la signalétique
- Améliorer la qualité architecturale

- Densifier en hauteur comme initié dans le secteur central
- Offrir de nouvelles possibilités d'implantation

Scénario d'aménagement retenu :



Pour répondre à ces enjeux et permettre la mise en œuvre du Plan Guide élaboré, le PLUI doit être modifié sur plusieurs points :

1. Modification du zonage : passage de UE3 à UE2 de la partie sud de la zone, dite « zone des Sagnes », et application d'un indice î pour introduire de la souplesse dans le type de constructions pouvant être autorisées, notamment des bureaux, tout en maintenant la vocation productive de la zone,
2. Inscription d'emplacements réservés pour faciliter la réorganisation du plan de circulation interne à la zone, la requalification des voiries existantes et notamment l'aménagement du carrefour rue Louis Gagnière/rue de Brotterode, et la création de pistes cyclables,
3. Inscription d'arbres isolés et de haies hautes au plan F2 du patrimoine, afin de préserver les vieux arbres et de maintenir autant que possible une présence arborée à l'intérieur des ilots bâtis.

➔ Modification du zonage dans la ZAE des Sagnes, de UE3 en UE2¡ (SMV-1)

Présentation de la modification :

La zone d'activités de Saint-Martin-le-Vinoux est actuellement couverte par deux zonages distincts :

- Une zone UE2 à l'Ouest, dédiée aux activités industrielles, parmi lesquelles des activités artisanales et la logistique, et autres activités incompatibles avec l'habitat.
- Une zone UE3 à l'Est (secteur des Sagnes), dédiée aux activités productives et de services, permettant plus de diversité dans les activités accueillies, et accueillant actuellement de l'habitat, des locaux des administrations publiques (le Centre Technique Municipal de St Martin le Vinoux) et des activités industrielles.

La modification consiste à **étendre le zonage UE2 à l'ensemble de la zone d'activités de Saint-Martin-le-Vinoux, y compris le secteur des Sagnes,** afin de lutter contre l'érosion du foncier économique productif en limitant la diversification des activités

autorisées. Les habitations existantes dans la zone ont vocation à être achetées par la collectivité, via l'EPFL du Dauphiné, pour réaffecter le foncier à l'activité. Ces acquisitions sont en cours.

Le zonage UE2 sera assorti d'un indice î. Cet indice viendra modifier la règle relative aux possibilités d'implantation de bureaux, en précisant : « en secteur UE2î, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale des constructions (activités et bureau, existant et projet compris). » La règle générale en vigueur dans la zone UE2, qui précise en outre que « les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux bureaux sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le fonctionnement d'une activité d'entrepôt, d'industrie, ou de commerce de gros implantée sur la même unité foncière » ne s'appliquera pas sur ce secteur.

Cet indice viendra également modifier la règle relative aux équipements d'intérêt collectif et services publics interdits, en autorisant dans le secteur UE2Î les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à un équipement préexistant sur la même unité foncière.

La création de cet indice est détaillée dans le livret 2 de la notice, relatif aux modifications de portée métropolitaine (point n° GAM-30).

Justifications :

La zone d'activité de Saint-Martin-le-Vinoux constitue une opportunité d'offrir quelques potentialités foncières pour conforter son rôle de «back up productif» des entreprises de la Presqu'ile. Les tènements sous maitrise publique pourraient représenter à terme un gisement d'environ 2 ha. Pour cela il est nécessaire d'ancrer la vocation d'économie productive sur l'ensemble de la zone (existante et à densifier), en prenant en compte le projet de réaménagement du secteur aujourd'hui résidentiel situé entre la rue de l'Isère et le Chemin de Gargotier. Afin d'assurer la pérennité et le renouvellement des activités productives, impliquant des investissements lourds et souvent coûteux, il n'est pas pertinent d'y autoriser les activités de services, le commerce à la personne ou les activités hôtelières.

Sur la partie existante de la zone, quelques secteurs pourraient également muter, même si le contexte foncier (indivisions, locations) est complexe et rend la quantification de cette mutabilité hypothétique. Mais pour cela, il est nécessaire d'encourager des formes urbaines plus denses qu'actuellement. Ce renouvellement urbain permettrait également d'améliorer les possibilités de production d'énergies renouvelables rendues difficiles par l'obsolescence du bâti.

Ainsi la modification de zonage vise à ancrer la vocation d'économie productive de la zone sur l'ensemble de la zone d'activité économiques de Saint-Martin-le-Vinoux.

En revanche la possibilité d'implanter des opérations immobilières de type « hôtels d'activités », permettant aux entreprises de louer leurs locaux, est souhaitable. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, les seules constructions nouvelles de bureaux autorisées doivent avoir un lien fonctionnel avec les activités productives, artisanales, d'entrepôt ou de commerce de gros installées sur le même tènement. Cette restriction nuit à la densification de la zone concernée, notamment parce qu'elle ne permet pas le développement d'hôtels d'activités offrant sur une même unité foncière des locaux industriels ou artisanaux (le plus souvent situés au rez-de-chaussée, éventuellement en R+1), et des bureaux en étage.

Afin de permettre l'évolution du Centre technique Municipal de Saint-Martin-le-Vinoux présent sur le secteur à réaménager, il est en outre nécessaire de prévoir une dérogation à l'interdiction des locaux des administrations publiques en zone UE 2.

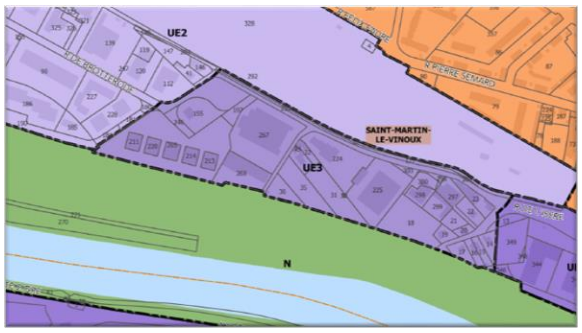
	UE2 (hors CUC)	UE3 (hors CUC)
Vocation des zones	**Activités de production industrielle**	**Economie productive et services**
Destinations autorisées	Commerce de gros Industrie Entrepôt Bureau (avec prescriptions particulières) Exploitations agricoles et forestières Extensions de logement	Commerce de gros Services avec accueil de clientèle Industrie Entrepôt Bureau Locaux techniques, bureaux des administrations Etablissement d'enseignement et santé Equipements sportifs et autres Exploitations agricoles Extensions de logement
Implantations	Recul de 5 m vis-à-vis des emprises publiques Possible en limite séparative	Recul de 5 m vis-à-vis des emprises publiques Possible en limite séparative
Emprises	non règlementé	non règlementé
Hauteurs	Maximum 20 m	Maximum 20 m
% Pleine Terre	Minimum 20% PT	Minimum 20% PT

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche D3)
- **Règlement des zones UE_UV_UZ** (Tome 3 du règlement écrit) : zone UE2 (cf point GAM-30)
- **Livret Communal de Saint-Martin-le-Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole » ; « Conforter le pôle économique du nord-ouest (…) »

Extraits du **plan A de zonage** (Planche D3) :

Avant	Après
	

➔ Création des emplacements réservés ER_30_SMV, ER_31_SMV, ER_32_SMV, ER_33_SMV pour l'amélioration des voiries dans la ZAE de St Martin le Vinoux, et d'une servitude de localisation SL_1_SMV pour la création d'une piste cyclable entre la rue des 20 Toises et la rue de Brotterode (SMV-2)

Présentation de la modification :

Création d'emplacements réservés et d'une servitude de localisation :

Identifiant	Objet	Bénéficiaire	Surface
ER_30_SMV	Création d'une voirie entre la rue des 20 Toises et la rue Gagnière	Métropole	1787 m²
ER_31_SMV	Elargissement de voirie, rue Gagnière	Métropole	323 m²
SL_1_SMV	Création d'une piste cyclable, 5 m de large, entre la rue des 20 Toises et la rue de Brotterode	Métropole	570 m²
ER_32_SMV	Création d'une voirie, boucle des Sagnes (rue de l'Isère)	Métropole	210 m²
ER_33_SMV	Création d'une voirie, boucle des Sagnes (rue de l'Isère)	Métropole	224 m²

Justifications :

Le projet de requalification des voiries de la zone d'activités nécessite la création d'emplacements réservés afin de faciliter les acquisitions :

- Pour réaménager le carrefour Brotterode-Gagnière
- Pour créer une voirie entre la rue Gagnière et la rue des 20 Toises, afin permettre le bouclage de celle-ci, actuellement en impasse
- Pour créer une voie de bouclage dans le secteur des Sagnes, conformément au Plan Guide.

Parallèlement, les projets de développement d'itinéraires cyclables nécessitent également des acquisitions foncières afin d'aménager les voies nécessaires :

- Des emplacements réservés ER_15 et ER_28 existent sur chaque côté de la rue de Brotterode, afin d'élargir la piste cyclable actuelle et d'y accoler un cheminement piéton.
- En complément, il est nécessaire de prévoir une servitude de localisation (SL_1) afin de raccorder cette Chronovélo 2 avec la passerelle qui permettra de relier Sassenage, en traversant l'Isère et l'A481. La servitude de localisation est préférable à un emplacement réservé car elle permet une plus grande souplesse dans la localisation précise de l'aménagement, compte-tenu des opportunités.

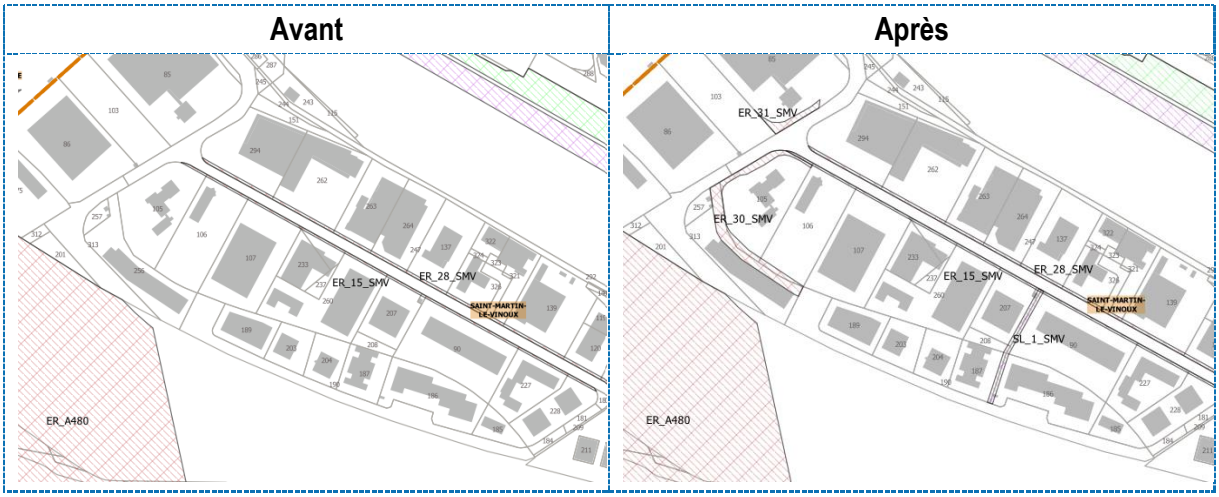
Dans le cadre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé des mesures de réduction de l'imperméabilisation, en compensation de l'artificialisation générée par la création de nouvelles voiries. Ces mesures pourront être intégrées dans les fiches de lots, pour les lots aménagés par la Métropole. Ainsi l'aménagement des aires de stationnement, voiries et accès pour véhicules légers privilégiera l'utilisation de matériaux poreux. Le traitement des circulations piétonnes privilégiera également l'emploi de revêtements perméables.

Conséquences sur le PLUi :

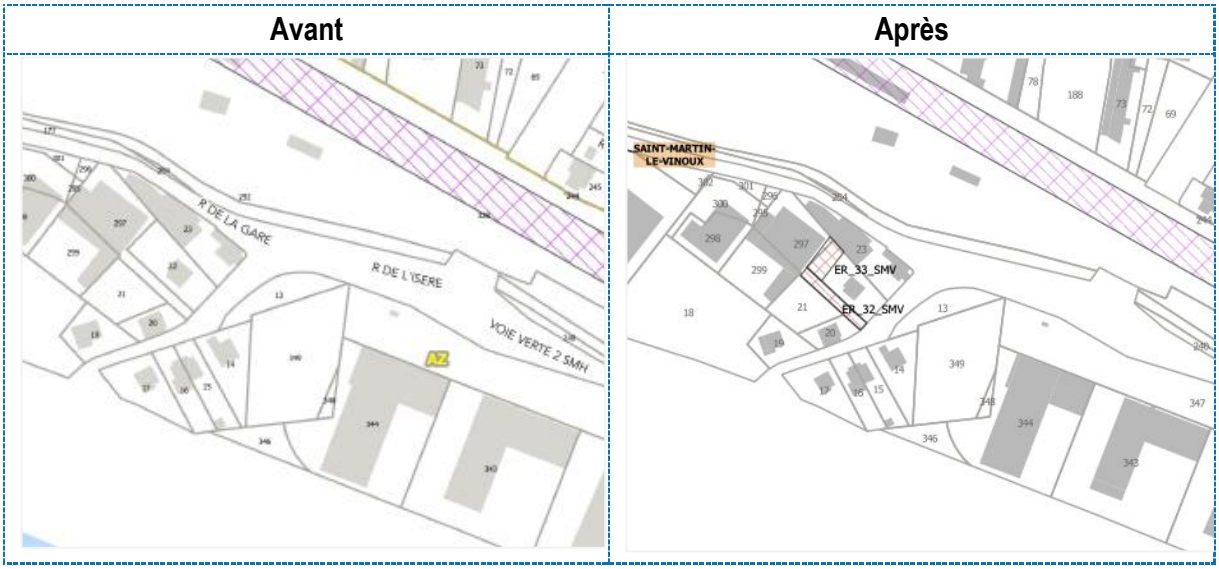
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan J des emplacements réservés** (Tome 1 planches L21 et M21)
- **Liste T6-1 des emplacements réservés**, commune de Saint-Martin le Vinoux
- **Livret communal de Saint-Martin le Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole » ; « Favoriser les déplacements doux entre les pôles économiques du cœur métropolitain…».

Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planche L21) :



Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planche M21) :



➔ Inscription au plan F2 de protections du patrimoine végétal au sein de la ZAE de St Martin le Vinoux (SMV-3)

Présentation de la modification :

Ajouts au plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique :

- De **3 tronçons de plantations d'alignement**, qui sont des haies hautes et qui participent à la structuration paysagère du site, en complément des haies déjà inscrites au plan F2 lors de la modification n°2 du PLUI :
  - Sur la parcelle AZ155 et 246, à l'extrémité Est de la rue de Brotterode,
  - Dans le secteur des Sagnes au niveau de la bretelle autoroutière,
  - En fond de parcelle 260, en limite entre 2 unités foncières.

  Ces 3 tronçons de plantations seront classés en catégorie R - Ordonnancements et plantations d'alignements, en niveau 1.

- De 54 arbres isolés, situés généralement à proximité des limites parcellaires, soit en front de rue soit entre deux propriétés, qui jouent un rôle important d'une part en termes écologiques (biodiversité, refuge pour la faune, etc.) et d'autre part dans le rafraichissement des espaces publics comme privés.
  Aucun arbre isolé n'était jusqu'à présent inscrit au plan du patrimoine sur la zone d'activité.
  Ces 54 arbres seront classés en catégorie Q – arbres isolés remarquables, en niveau 1.

Justifications :

Dans le cadre des études préalables à la requalification de la zone d'activités, le bureau d'études Ecosphere a réalisé une expertise écologique détaillée du secteur des Sagnes, qui conclut, concernant les espèces floristiques, à la présence d'habitats semi-naturels rudéraux, perturbés, avec la présence d'espèces indigènes communes à très communes.

Le bureau d'études a émis plusieurs recommandations, et notamment :

- Maintenir les haies arborées en y traitant les Espèces Exotiques Envahissantes présentes,
- Préserver les arbres remarquables isolés, aux abords des axes routiers ainsi que dans les jardins particuliers.

Par ailleurs, dans le cadre du diagnostic urbain réalisé sur ce secteur, un écart de température de +5 à +10 ° par rapport à la température moyenne locale a été observé sur la zone. Cet effet d'ilot de chaleur urbain s'explique par la faiblesse de la couverture végétale. Ainsi, un état des lieux de la canopée existante réalisé en 2023, établit l'indice de canopée à 8 % à l'échelle de l'ensemble de la zone, dont 3 % créé par des arbres remarquables. Compte-tenu de l'importance des arbres remarquables dans la canopée à l'échelle du site, il est fondamental de les préserver. Ces arbres remarquables isolés ont fait l'objet d'un repérage et ont été inscrits dans le Plan Guide élaboré pour la zone.

Toutefois pour permettre d'atteindre les objectifs poursuivis par le projet, notamment :

- ✓ la densification de la zone, en préservant la possibilité de remembrement pour créer un ou plusieurs « macro-lots » regroupant plusieurs parcelles, afin de faciliter l'implantation d'entreprises productives,
- ✓ la création d'une chronovélo et le réaménagement global de la rue de Brotterode, en décalant la voirie vers le sud et en recréant un trottoir côté sud (la piste cyclable, côté nord, étant élargie),

certains des arbres identifiés initialement ne font pas l'objet de mesures de protection. En compensation, pour les parcelles maîtrisées par la Collectivité (secteur Chemin du Gargotier / rue de l'Isère), des fiches de lots ont été élaborées, qui précisent l'objectif « d'obtenir un espace qualitatif le plus végétalisé possible ».

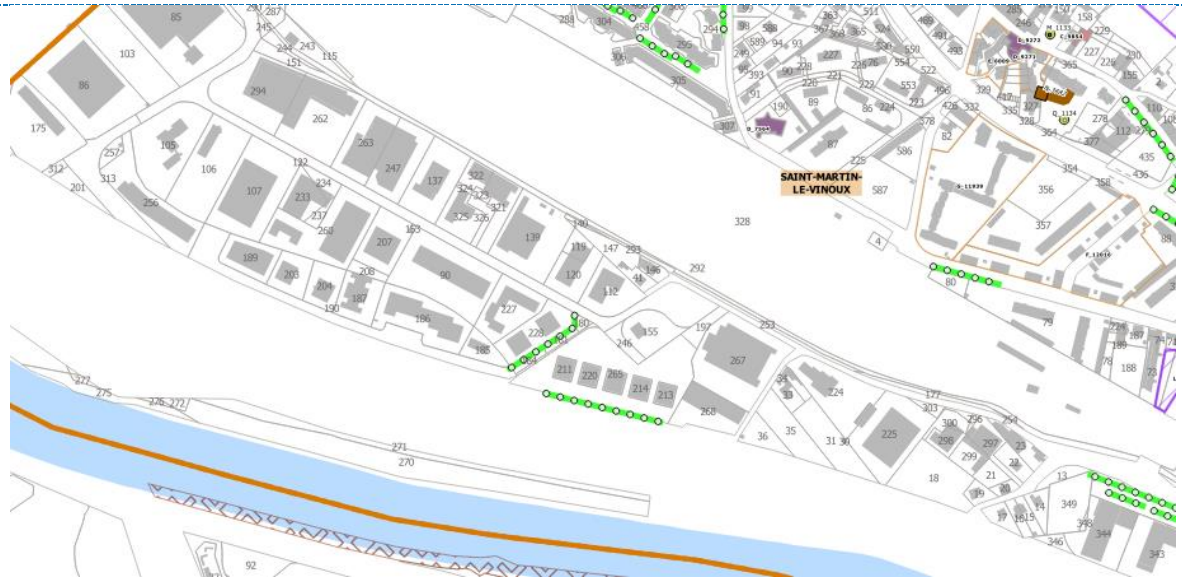
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

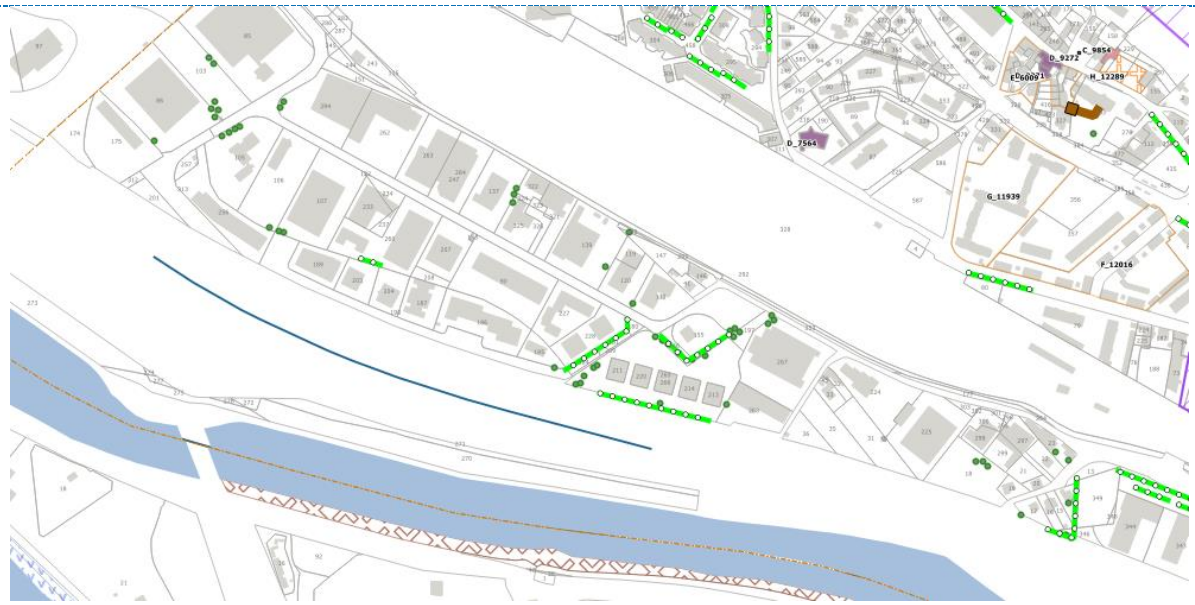
- **Plan F2 des emplacements réservés** (Volume 2 planches G5 et H5)
- **Livret communal de Saint-Martin le Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole », « conforter le pôle économique du nord-ouest en renouvelant et diversifiant les espaces économiques dédiés »

Extraits du **plan F2 du patrimoine** (Planches G5 et H5) :

Avant



Après



32_2_Evolutions du zonage

➔ Modification du zonage dans le secteur du Mas d'Oris : de UD3 en UD4 (SMV-4)

Présentation de la modification :

Il s'agit de transformer une partie de la zone UD3, zone d'habitat pavillonnaire en évolution modérée, située au Mas d'Oris, au-dessus du cœur de village ancien de Saint-Martin-le-Vinoux, en zone UD4, destinée à l'habitat pavillonnaire au développement limité. La zone UD4 impose un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 5% et un coefficient de pleine terre de 60%.

La surface concernée est de 1,45 ha. Elle comprend les parcelles AT1, AT2, AT3, AT5, AT6, AT7, AT8, AT321 et AT322.

En conséquence, le plan de mixité sociale C2 est modifié, afin de réduire le Secteur de Mixité Sociale LS3.30, qui ne peut réellement s'appliquer sur les zones UD4, la réalisation d'opérations de plus de 3 logements étant très improbable compte tenu de la faiblesse du CES.

Justifications :

C'est un faisceau de contraintes cumulées qui justifie le zonage UD4 ; tous les critères justifiant ce type de zonage, tels qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation du PLUI (T4, justification des dispositions retenues), s'appliquent à ce site : « exposition à des risques naturels moyens ou faibles, éloignement des transports en commun et dépendance quasi exclusive à la voiture, réseau de voiries contraint, enjeu important d'insertion des constructions dans la pente, problématiques liées au traitement des eaux pluviales, enjeux de paysage et de biodiversité particulièrement prégnant. »

En effet le site cumule les contraintes :

- Accès difficile par une voirie étroite se raccordant à la route de Clémencières,
- Fortes pentes et existence de risques naturels G1 (risque faible de glissement de terrain), V1 (risque faible de ruissellement sur versant), P2 et P3 (risque moyen à fort de chute de blocs),
- Parcelles non desservies en assainissement collectif, les parcelles situées plus bas dans la pente étant elles-mêmes desservies par des réseaux privés, via des servitudes,
- Fort impact paysager potentiel des constructions dans la pente, en covisibilité majeure avec le grand paysage,
- Enjeu écologique, le secteur étant à proximité de la ZNIEFF de type 1 Mont Jalla/Mont Rachais.

Il convient ainsi de réduire les possibilités de création de nouveaux logements, qui seraient susceptibles d'augmenter les contraintes et dysfonctionnements.

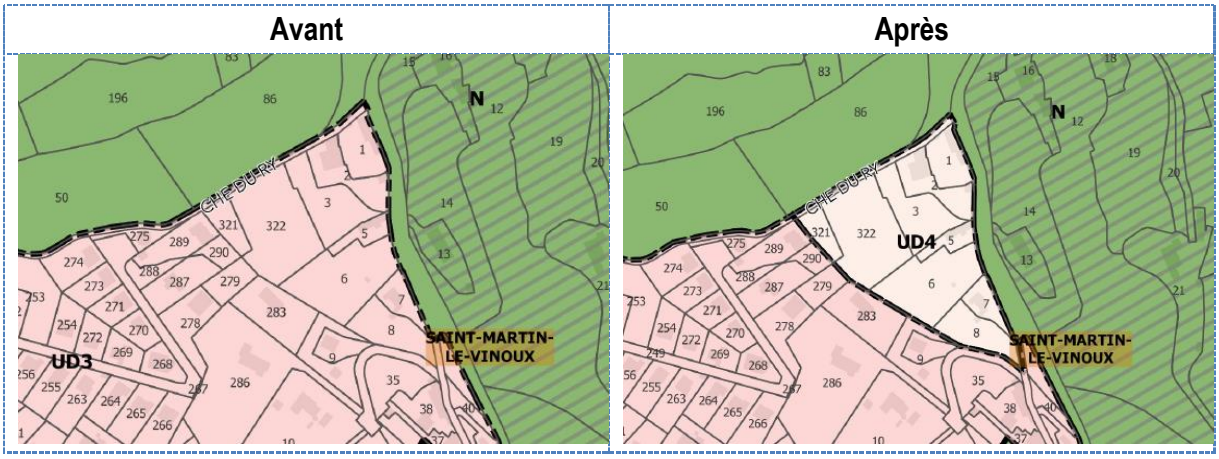
Concernant la réduction du périmètre de mixité sociale, l'enjeu est négligeable compte-tenu du faible nombre de parcelles concernées, et du fait que la commune de Saint-Martin-le-Vinoux n'est pas carencée au sens de la Loi SRU, et de ce fait non soumise à un rattrapage en matière de logement social sur son territoire.

Conséquences sur le PLUi :

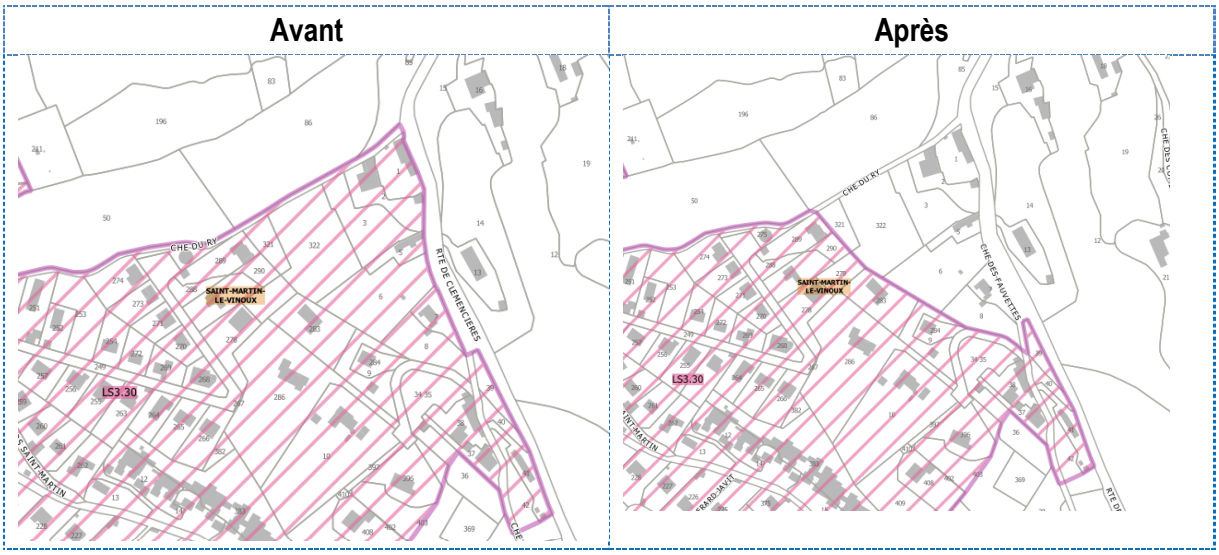
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan de zonage A** (planche E3)
- **Plan de mixité sociale C2** (planches G11 et H11)
- **Livret Communal de Saint-Martin-le-Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » » ; « encadrer strictement l'urbanisation du haut de Saint-Martin-le-Vinoux »

Extraits du **plan de zonage A** (Planche E3) :



Extraits du **plan de la mixité sociale C2** (Planche G11 et H11) :



32_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ **Renforcement au plan F2 des protections patrimoniales de la propriété « Fayolle », rue de Vassieux : extension de l'emprise du parc d'accompagnement et inscription de l'ancienne grange en bâti agricole, niveau 1** (SMV-5)

Présentation de la modification :

La propriété dite « Fayolle » constitue un ensemble bâti et paysager cohérent, à proximité immédiate du cœur du village ancien (entre la place de l'Eglise et la rue du Vercors). La maison principale est protégée par le PLUI (demeure bourgeoise, n° C_9365, niveau 2, protégée pour son intérêt architectural et historique). Le parc est protégé au titre des « parcs d'accompagnement », n°H_9358, niveau 1.

La présente modification consiste d'une part à modifier l'emprise du parc d'accompagnement identifié (ajout des parcelles AT2391 et AT73), et d'autre part à protéger également la grange, au titre du bâti agricole, niveau 1.

Justifications :

La propriété située entre la rue du Vercors et la place du Village, se compose de plusieurs bâtisses ainsi que d'une grange à l'arrière d'un parc descendant sur la rue de la Résistance.

L'ajout des parcelles AT391 et AT 73 permettra d'étendre la protection du parc, de façon plus cohérente, en intégrant l'ensemble des parcelles incluses dans le parc historique. La parcelle AT74 en revanche, n'est pas incluse dans le parc protégé : il s'agit du

secteur par lequel se fait l'accès à la propriété, et dans le cadre d'un réinvestissement possible de la propriété, il n'est pas souhaitable à ce stade de limiter les possibilités d'aménagement de cette partie de la propriété.

La grange (photo ci-contre), bien que moins remarquable que le reste des bâtiments de la propriété, constitue un témoignage de l'architecture traditionnelle et agricole de la commune, et fait partie de l'ensemble cohérent formé par la propriété.

La protection en niveau 1 permettra, si un projet de réhabilitation se réalise dans cette grange, qu'il soit étudié en respectant le volume et les caractéristiques principales de celle-ci.



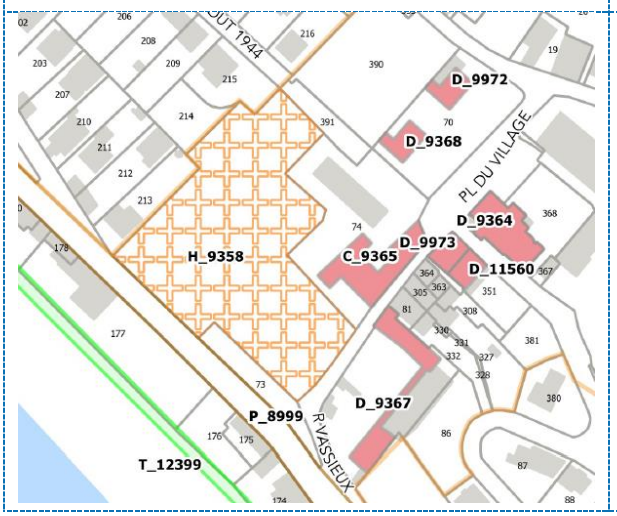
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

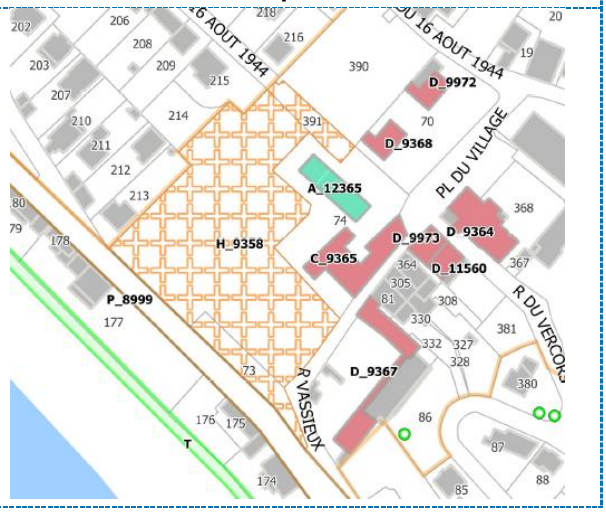
- **Atlas F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, volume 2** (planche I5)
- **Règlement écrit, liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique**
- **Livret Communal de Saint-Martin-le-Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » ; « préserver la diversité du patrimoine bâti et végétal (…)»

Extraits du **plan F2** (Planche I5) :

Avant



Après



Extrait de la **liste T7 du Patrimoine** bâti, paysager et écologique **:** (lignes ajoutées surlignées en bleu)

IDENTIFIANT	NOM DE L'ELEMENT	CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	NIVEAU DE PROTECTION	CRITERES D'ANALYSE INFORMATION COMPLEMENTAIRE
C_9365	Propriété Fayolle	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{A, H}
H_9358	Parc propriété Fayolle	3_Parcs	H_Parcs d'accompagnement	1	{S}
A_12365	Grange propriété Fayolle	1_Patrimoine bâti	A_Bâti agricole	1	{A, H, S} : l'ensemble constitue un témoignage de l'architecture traditionnelle de la commune

➔ Inscription au plan F2 d'une protection patrimoniale « parc d'accompagnement de niveau 1 » sur le parc de la propriété Estay, rue du 26 mai 1944 (SMV-6)

Présentation de la modification :

Une grande propriété située en amont de la place Pasteur comporte un grand parc boisé. Le bâtiment attenant au parc est déjà identifié au règlement du patrimoine dans la catégorie « demeure bourgeoise » (n° C_9854, maison Estay, niveau 2).

La présente modification consiste à inscrire au plan du patrimoine le parc d'accompagnement de la maison « Estay », en niveau 1 (parcelles AX 226 AX 227 et en partie AX 228, soit au total 1140 m²).

Justifications :

Il s'agit de préserver le parc qui forme un poumon végétal, au sein de secteurs densément bâtis (zone UA2) et éviter que beaucoup de haies et d'arbres puissent disparaître, alors que ces végétaux constituent une vraie richesse pour la commune, tant en termes de paysage, que de refuge pour la biodiversité, de confort d'été et de lutte contre les ilots de chaleur.

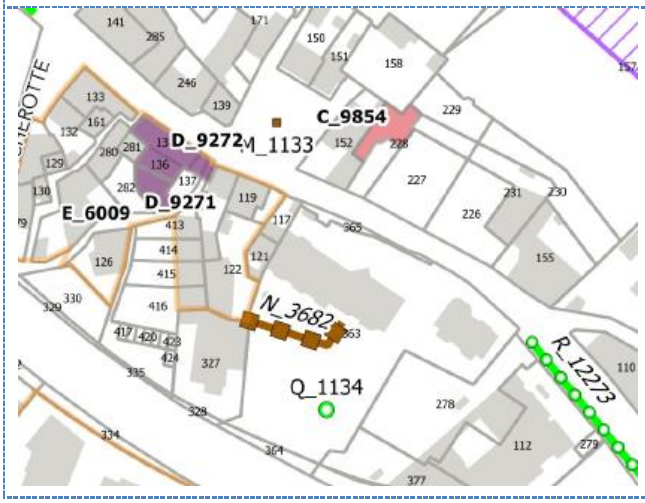
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

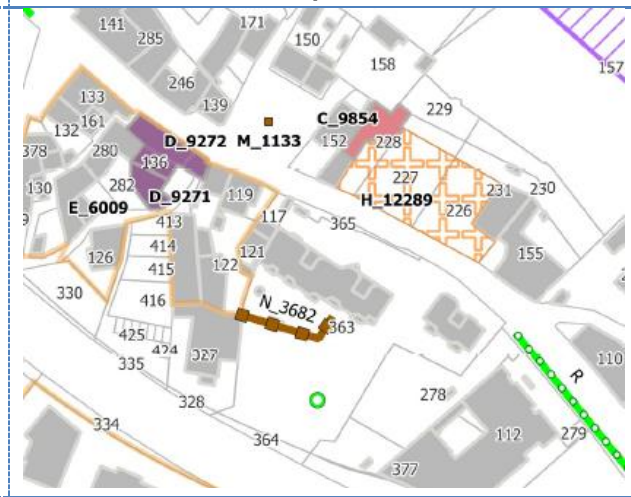
- **Atlas F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, volume 2** (planche H5)
- **Règlement écrit, liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique**
- **Livret Communal de Saint-Martin-le-Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » ; « préserver la diversité du patrimoine bâti et végétal (…)»

Extraits du **plan F2** (Planche H5) :

Avant



Après



Extrait de la **liste T7 du Patrimoine** bâti, paysager et écologique **:** (lignes ajoutées surlignées en bleu)

IDENTIFIANT	NOM DE L'ELEMENT	CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	NIVEAU DE PROTECTION	CRITERES D'ANALYSE INFORMATION COMPLEMENTAIRE
C_9854	Maison Estay	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{A}
H_12289	Parc propriété Estay	3_Parcs	H_Parcs d'accompagnement	1	{H, S, V}

➔ Inscription au plan F2 de protections « parcs et jardins remarquables de niveau 1 » sur deux jardins situés au Mas d'Oris (SMV-7)

Présentation de la modification :

Il s'agit de protéger les jardins de deux propriétés situées en limite de la zone dense du village de Saint-Martin-le-Vinoux, au voisinage direct d'une opération d'ampleur qui marque fortement le paysage.

La partie boisée des parcelles AT10 et AT286 est classée en parcs et jardins remarquables de niveau 1 (catégorie I, niveau 1).

Justifications :

Ces parcelles sont situées en haut du village sur le Mas d'Oris.

La protection de ces boisements permettra le respect du contexte naturel et de la sensibilité paysagère du site (les arbres sont visibles depuis le grand paysage). Ces arbres, pour certains de haute tige, participent à l'intégration qualitative des constructions existantes dans le paysage du coteau. De plus, ils jouent un rôle dans la stabilisation du terrain, dans un secteur de pente concerné par des aléas de glissement de terrain et de ruissellement sur versant.

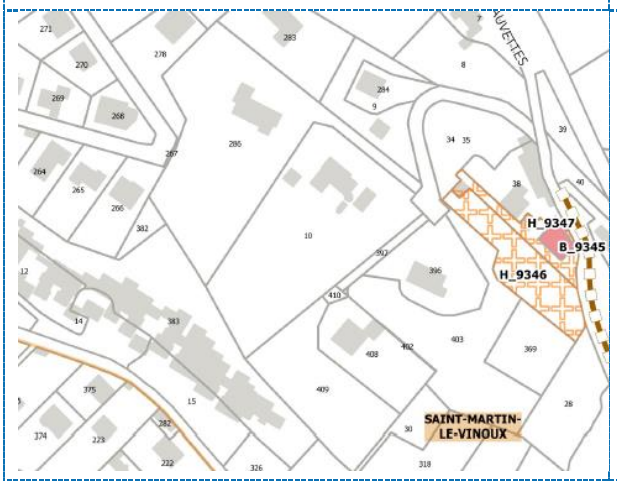
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

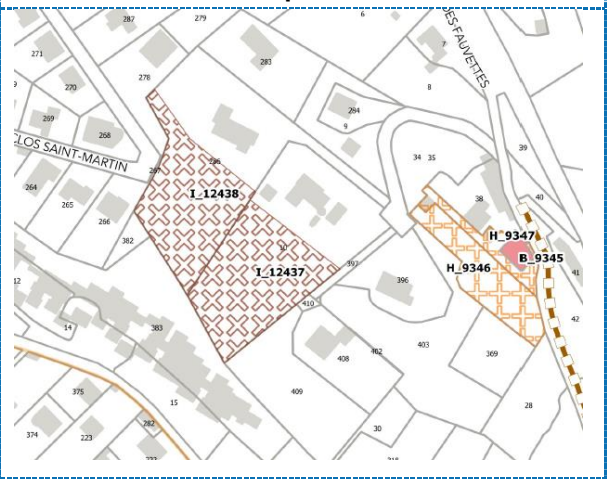
- **Atlas F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, volume 2** (planche I5)
- **Règlement écrit, liste T7 des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique**
- **Livret Communal de Saint-Martin-le-Vinoux** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » ; « préserver la diversité du patrimoine bâti et végétal (…)»

Extraits du **plan F2** (Planche I5) :

Avant



Après



Extrait de la **liste T7 du Patrimoine** bâti, paysager et écologique **:** (lignes ajoutées)

IDENTIFIANT	NOM DE L'ELEMENT	CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	NIVEAU DE PROTECTION	CRITERES D'ANALYSE INFORMATION COMPLEMENTAIRE
I_12437	Parc Mas d'Oris	3_Parcs	I_Parcs et jardins remarquables	1	{V}
I_12438	Parc Mas d'Oris	3_Parcs	I_Parcs et jardins remarquables	1	{V}

➔ 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 12 arbres situés en différents points du territoire de St Martin le Vinoux, 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 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.

32_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Modification de l'Emplacement Réservé ER_23_SMV et création de l'ER_34_SMV pour la création d'un cheminement piéton entre la rue de la Résistance et la rue du 8 mai 1945 (SMV-8)

Présentation de la modification :

L'Emplacement réservé ER_23_SMV a pour objet la création d'un cheminement piéton destiné à relier la rue de la Résistance à la rue du 8 Mai 1945. La modification consiste à modifier l'ER existant, en le scindant en deux parties :

- Sur la partie ouest, de la rue de la Résistance à l'impasse de la Libération, l'Emplacement Réservé est modifié dans son tracé, pour prendre en compte le projet détaillé élaboré pour le cheminement. Il prend le numéro ER_34_SMV.
- Sur la partie Est, de l'impasse de la Libération à la rue du 8 mai 1945, l'Emplacement Réservé est inchangé.

Justifications :

La copropriété "les terrasses du Belvédère » s'étend sur 2 parcelles cadastrées AT156 et AT159. Le bâti occupe la parcelle AT159. La parcelle AT156 accueille des jardins privatifs au sud et une plateforme dans son extrémité surplombant les fortifications. A la construction, cette plateforme était destinée à recevoir 6 places de stationnement.

Un cheminement piéton initialement à usage privatif traverse cette plateforme puis longe les clôtures et descend sur la rue de la résistance par des escaliers appartenant à la ville de Grenoble. Un emplacement réservé (ER_23_SMV) a été inscrit sur cette parcelle dans le but d'aménager un chemin piétonnier d'accès au tram reliant la rue de la Résistance à la rue du 8 mai 1945. La parcelle est classée en zone N. La copropriété a proposé un nouveau tracé, validé par la commune.

Le dévoiement du projet de cheminement piéton permettra de limiter le morcellement de la parcelle, le recours à de multiples clôtures et permettra à la copropriété de réaliser un projet de jardin partagé.

De plus, le tracé propose un cheminement plus doux par rapport à la pente et plus rythmé en terme de paysage et de vue notamment sur l'eau vive (dans l'esprit du projet Mikado) et les murs d'enceinte.

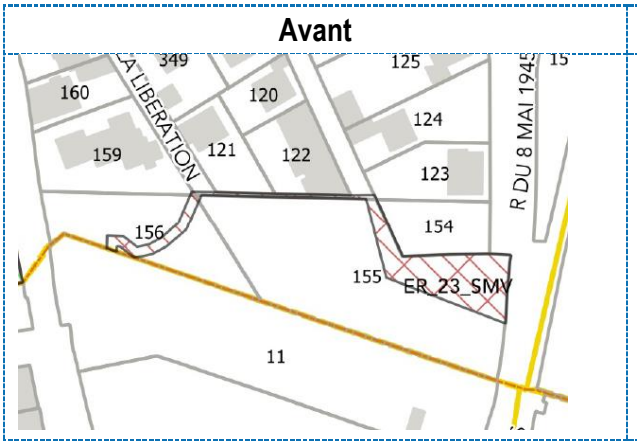
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

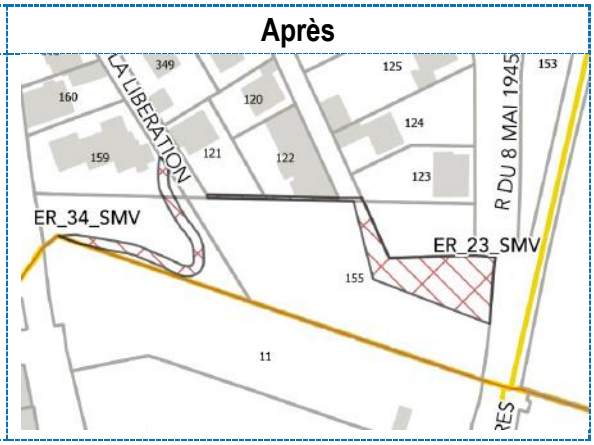
- **Atlas J des emplacements réservés** (tome 1, planche O23)
- **Règlement écrit, tome T6-1** liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation

Extraits du **plan J** (Planche O23) :

Avant



Après



Extrait de la **liste T6-1 des emplacements réservés :**

Avant

SAINT-MARTIN-LE-VINOUX (SMV) - Code INSEE 38423	
ER_23_SMV	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 740m², Métropole, entre la Rue du 8 mai 1945 et la Rue de la Résistance

Après

SAINT-MARTIN-LE-VINOUX (SMV) - Code INSEE 38423	
ER_23_SMV	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 618 m², Métropole, entre la Rue du 8 mai 1945 et l'impasse de la Libération
ER_34_SMV	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton, 222 m², Métropole, entre l'impasse de la Libération et la rue de la Résistance

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

La commune de Saint Martin le Vinoux 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 Saint Martin le Vinoux, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

32_5_Evolutions liées à la qualité de l'air

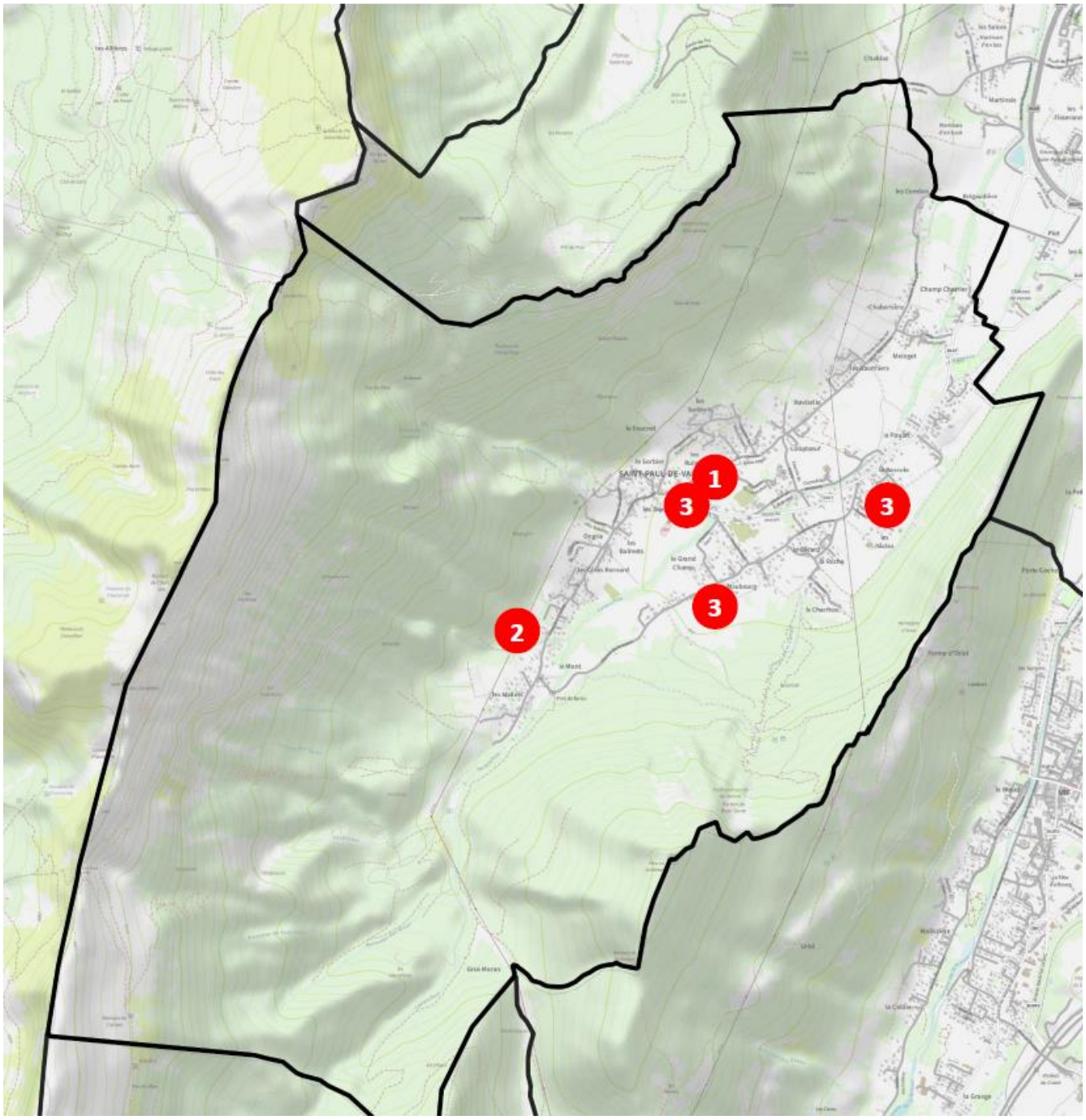
➔ Modification de l'OAP « Qualité de l'air » et du Plan B3 de prévention des pollutions suite à l'actualisation de la Carte Stratégique de la qualité de l'air de 2023 (GAM-14)

La commune de Saint-Martin-le-Vinoux 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, 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.

33_Saint-Paul-de-Varces

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Saint-Paul-de-Varces



33_1_Évolutions liées au secteur de projet du Villarey

➔ Reclassement des parcelles de l'opération du Villarey de l'AUD1 vers UD1 (SPV-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur la zone de projet du Villarey, située le long du chemin de Saint Ange, à proximité immédiate du centre bourg et des principaux équipements communaux. Elle consiste à changer le zonage depuis la zone AUD1 (zone à urbaniser de type UD1 soumise à opération d'aménagement d'ensemble) vers la zone UD1 (secteurs pavillonnaires en mutation) sur le plan de zonage A. Cette modification a pour conséquence la mise à jour du livret communal et de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) 69 « Le Villarey ».

Justifications :

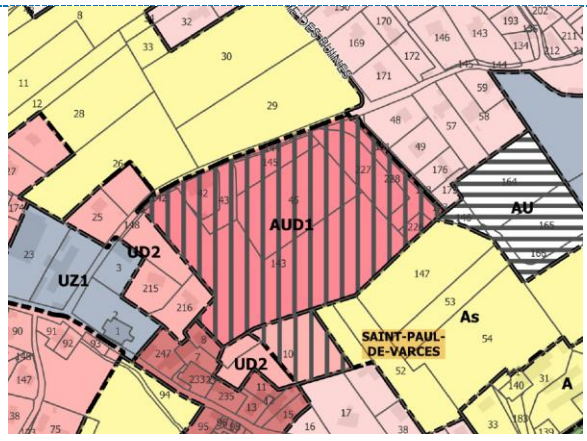
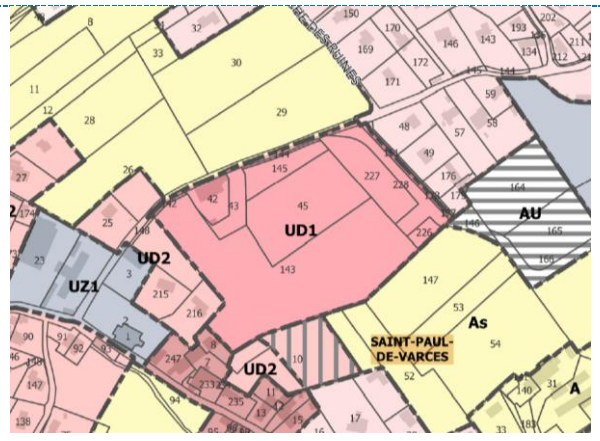
Ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui est en cours de réalisation. Ce site ne nécessite donc plus de faire partie d'une zone AUD1 qui soumet à opération d'aménagement d'ensemble l'intégralité de la zone et contraint donc les éventuels aménagements à venir sur ce secteur. Elle est donc reclassée en zone UD1 dont la règlementation correspond à la forme urbaine de l'opération. Toutefois l'OAP est maintenue sur la zone afin d'assurer la cohérence avec les aménagements réalisés.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche C6)
- **OAP sectorielle n°69 « Le Villarey »**
- **Livret Communal de Saint-Paul-de-Varces** (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 » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 69 et le règlement sur le secteur de projet le Villarey

Extraits du **plan A de zonage** (Planche C6) :

Avant	Après
	
En rose clair: zone UD3	En rose clair: zone UD3

Le rappel des dispositions règlementaires applicables dans le périmètre de l'OAP est supprimé.

33_2_Evolutions liées aux risques

➔ Modification du périmètre de l'emplacement réservé ER_3_SPV pour un dispositif de protection des risques naturels sur le secteur du Mont Brigagier (SPV-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur l'emplacement réservé ER_3_SPV inscrit pour la réalisation d'un dispositif de protection des risques naturels (risques de chutes de blocs) sur le secteur du Brigagier et situé en zone agricole (A) et naturelle (N) au PLUi. Elle consiste à modifier le périmètre de l'emplacement réservé en réduisant son emprise sur les parcelles E 98, 91, 92, 107 et 96 tout en élargissant sur les parcelles E90, AI27 et 28. Cette modification a pour conséquence la mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (T6_1) ainsi que du livret communal de Saint-Paul-Varces.

Justifications :

Cette modification prend en compte l'évolution du projet des travaux de protection des habitations en aval du Brigagier. Seules les parcelles concernées par la zone de régulation qui fera l'objet d'un ouvrage de protection de type merlon pare-blocs, sont à inscrire dans l'emplacement réservé ER_3_SPV.

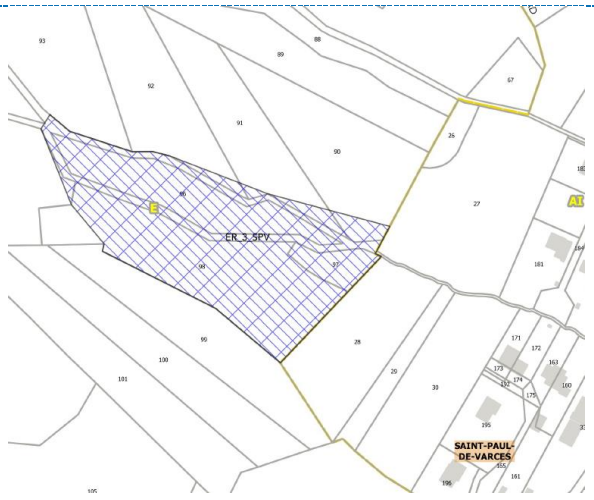
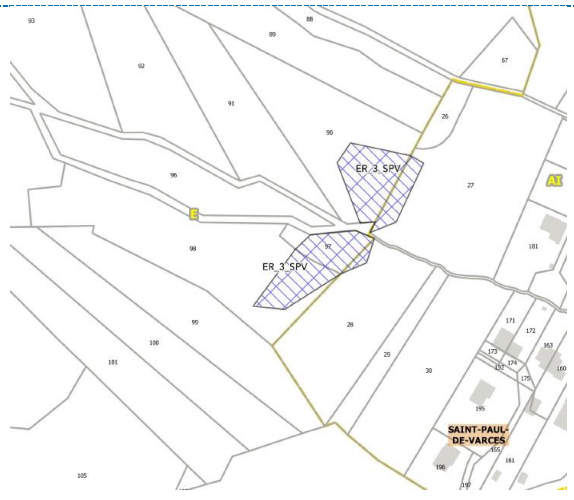
Bien que cette évolution concerne une zone agricole et naturelle, il s'agit d'ajuster l'ER aux études récentes réalisées sur ce secteur afin de protéger les populations vis-à-vis du risque de chute de blocs, ce qui permet de diminuer l'emprise de l'emplacement réservé et par conséquence son impact sur la zone.

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 G48)

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés - T2** (Planches G48) :

Avant	Après
	

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

~~ER_3_SPV~~	~~Emplacement réservé : Dispositif de protection des risques naturels, 1.4ha, Commune, Brigagier~~
ER_3_SPV	Emplacement réservé : Dispositif de protection des risques naturels secteur du Brigagier, 1711m², Commune, Brigagier
ER_3_SPV	Emplacement réservé : Dispositif de protection des risques naturels secteur du Brigagier, 1744m², Commune, Brigagier

➔ 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 Saint-Paul-de-Varces 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 des zonages règlementaires issus des croisements entre aléas et zones urbanisées (GAM-42)

La commune de Saint-Paul-de-Varces 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.

33_3_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de trois nouveaux emplacements réservés pour des accès agricoles, ER_22_SPV sur le secteur de la Mairie, ER_23_SPV chemin de Maubourg et ER_24_SPV sur le secteur de Tapaux (SPV-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur des accès agricoles situés à l'intérieur de la zone urbaine sur les secteurs : Mairie (parcelles cadastrées AL 92 et 130), chemin de Maubourg (parcelles cadastrées AM 138, 164, 163, 140, 136, 137, 133, 132 et 131) et des Tapaux (parcelles cadastrées AV 216, 219, 220 et 222). Elle consiste à inscrire trois nouveaux emplacements réservés pour des voies de desserte agricole. La Métropole est bénéficiaire de ces emplacements réservés. Cette modification a pour conséquence la mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (T6_1) ainsi que du livret communal de Saint-Paul-Varces.

Justifications :

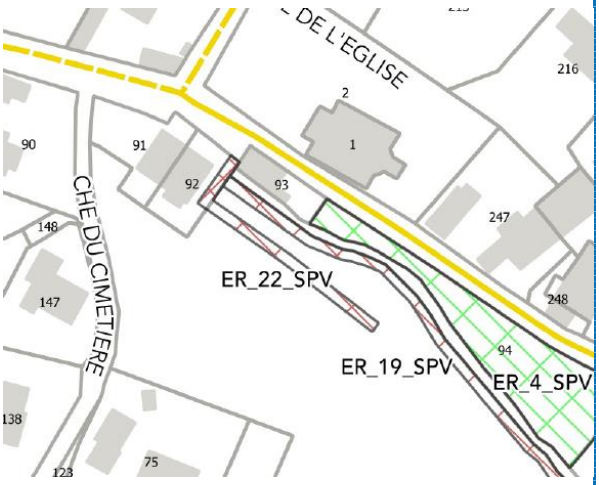
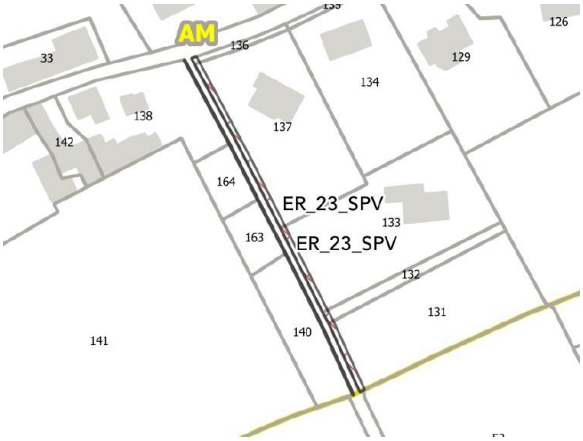
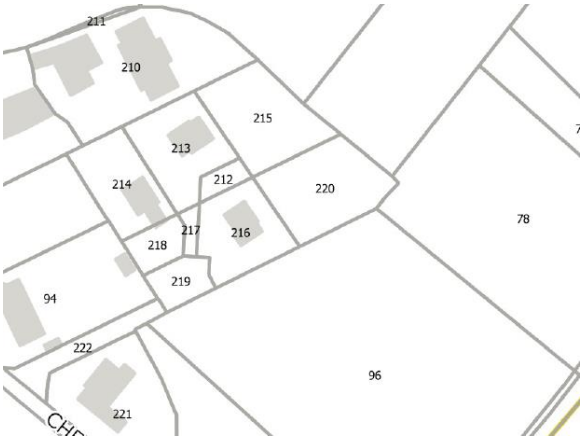
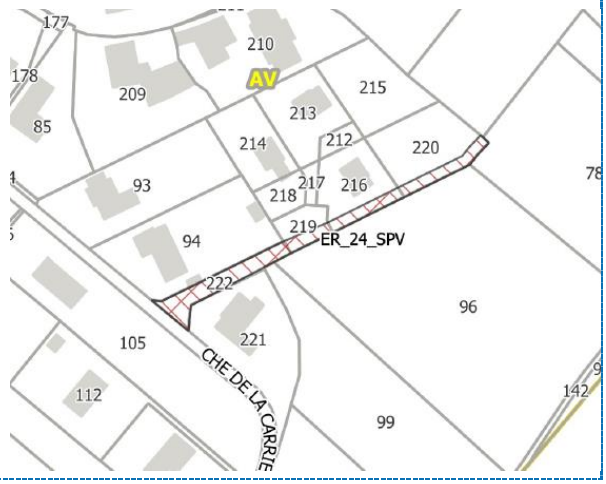
En collaboration avec la Métropole et 9 communes de la rive Gauche du Drac dont Saint Paul de Varces fait partie, le Département a lancé le projet de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN). Dans le cadre de cette démarche, des ateliers de travail avec des agriculteurs ont mis en avant la problématique de la pérennité de accès aux parcelles agricoles sur des secteurs urbanisés. L'inscription de ces 3 nouveaux emplacements réservés doit donc permettre de sécuriser les accès agricoles qui sont nécessaires pour la desserte des terrains exploités. Ces chemins d'accès actuellement privés sont situés dans un milieu urbain contraint et l'objectif est d'assurer leur pérennité. Il n'y a pas de solution alternative à la protection de ces dessertes puisqu'il s'agit d'accès uniques aux parcelles agricoles que les exploitants occupent.

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 H47, H48 et J47)
- **Livret Communal de Saint-Paul-de-Varces** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles »;

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés - T2** (Planches H47, H48 et J47) :

Avant	Après
Planche H47	Planche H47
	
Planche H48	Planche H48
	
Planche J47	Planche J47
	

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

ER_22_SPV	Emplacement réservé : création de voie de desserte agricole, 3 m de large, Métropole, parcelles AL 92 et 130
ER_23_SPV	Emplacement réservé : création de voie de desserte agricole, 0,4 m de large, Métropole, parcelles AM 138, 164, 163, 140.
ER_23_SPV	Emplacement réservé : création de voie de desserte agricole, 1,6 m de large, Métropole, parcelles AM 136, 137, 133, 132 et 131
ER_24_SPV	Emplacement réservé : création de voie de desserte agricole, 4 m de large, Métropole, parcelles AV 216, 219, 220 et 222

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

La commune de Saint-Paul-de-Varces 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 Saint-Paul-de-Varces, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

34_Saint-Pierre de Mésage

34_1_Evolutions liées aux risques

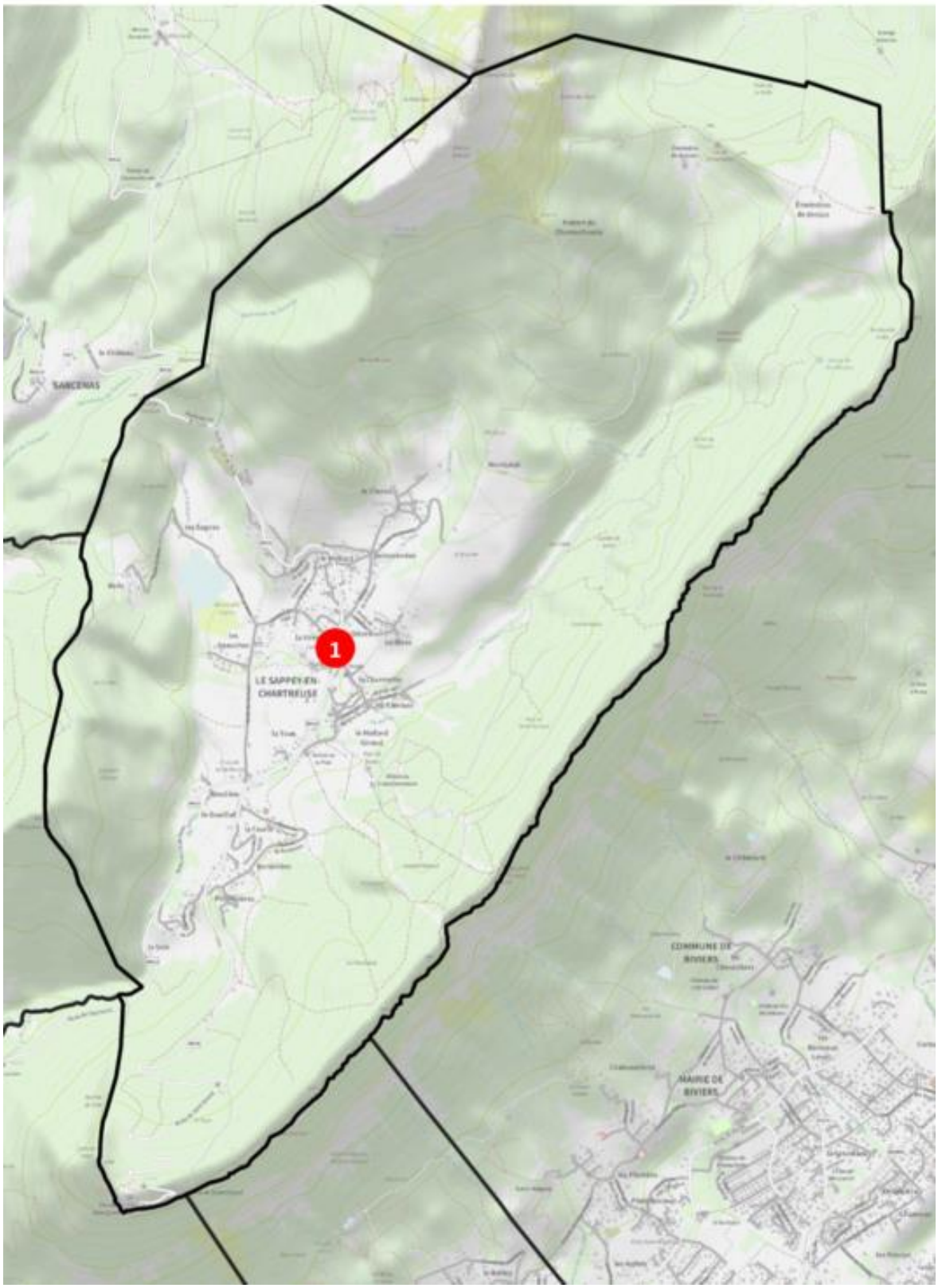
➔ **Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées** (GAM-42)

La commune de Saint-Pierre de Mésage 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.

35_Le Sappey-en-Chartreuse

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune du Sappey-en-Chartreuse



35_1_Évolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Création d'un linéaire de mixité fonctionnelle au centre-village (type L3) (SPC-1)

Présentation de la modification :

Il s'agit de préserver la vocation commerciale des principaux rez-de-chaussée commerciaux situés au centre-village avec la mise en place d'un linéaire de maintien de la mixité fonctionnelle et commerciale au règlement graphique C1 de type L3.

Justifications :

Située à moins de 10 minutes en voiture du col de Porte, la station-village du Sappey présente un rayonnement qui attire au-delà de la métropole. Le village regroupe un pôle multifonctionnel organisé entre plusieurs équipements publics et commerces. La Centralité Urbaine Commerciale (CUC) du centre-village comprend moins d'une dizaine de locaux commerciaux dont trois ont déjà été transformés en logements. La commune doit faire face à une pression foncière qui compromet la vocation commerciale de plusieurs commerces.

De ce fait, plusieurs locaux à vocation commerciale ou de service situés au centre-village vont être mis en vente avec le risque de mutation des rez-de-chaussée en logements. La modification vise donc sanctuariser l'actuelle vocation commerciale et de service des -principaux locaux en rez-de-chaussée (RDC) du village du Sappey-en-Chartreuse par la mise en place d'un linéaire de mixité fonctionnelle de type L3. La vocation de ce linéaire, défini dans les règles communes du PLUi, est d'interdire les logements et le stationnement (hors stationnement des vélos) en rez-de-chaussée côté rue lors de la transformation des constructions existantes. Ce type de linéaire permet de protéger les locaux à vocation professionnelle tout en permettant l'installation d'un panel de services ou d'activités étendu.

Ces différentes cellules commerciales sont situées le long de la route du Col de Porte et de la route de la Charmette. Actuellement, ces espaces abritent des activités essentielles à la vie quotidienne du village ainsi qu'à son accueil touristique, telles que la location de ski, un café, des restaurants, une épicerie de proximité, etc. La mise en place du linéaire de mixité fonctionnelle concerne également certains rez-de-chaussée précédemment transformés en logements, dans le but de favoriser à long terme l'établissement de nouveaux commerces ou de services de proximité.

Le linéaire de mixité fonctionnelle s'applique sur les parcelles suivantes :

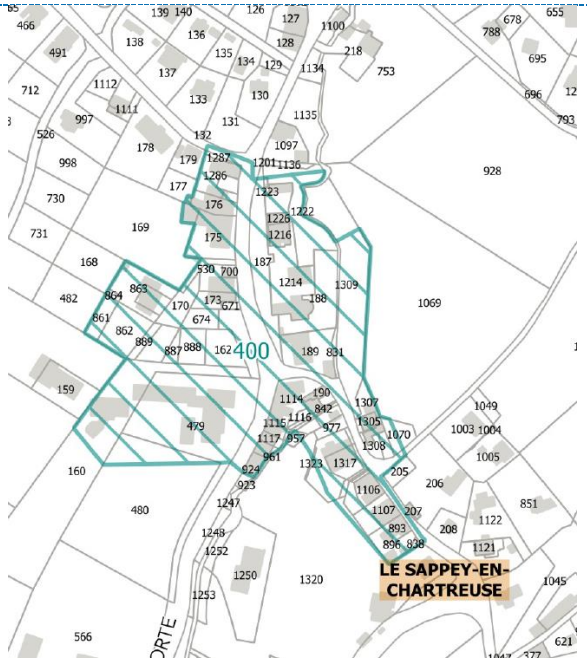
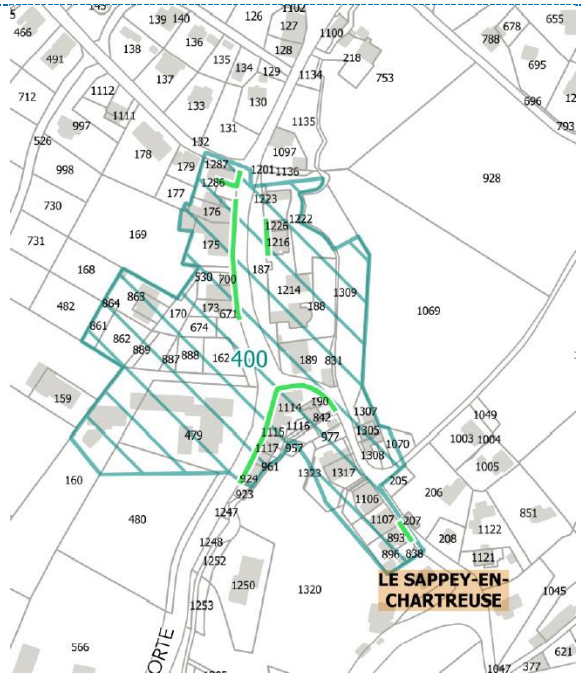
- AD 1286
- AD 840, 176, 175
- AD 700
- AD 701, 173, 671
- AD 1226, 1216
- AD 924, 1119, 1117, 193
- AD 1115, 1114
- AD 190, 1084

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

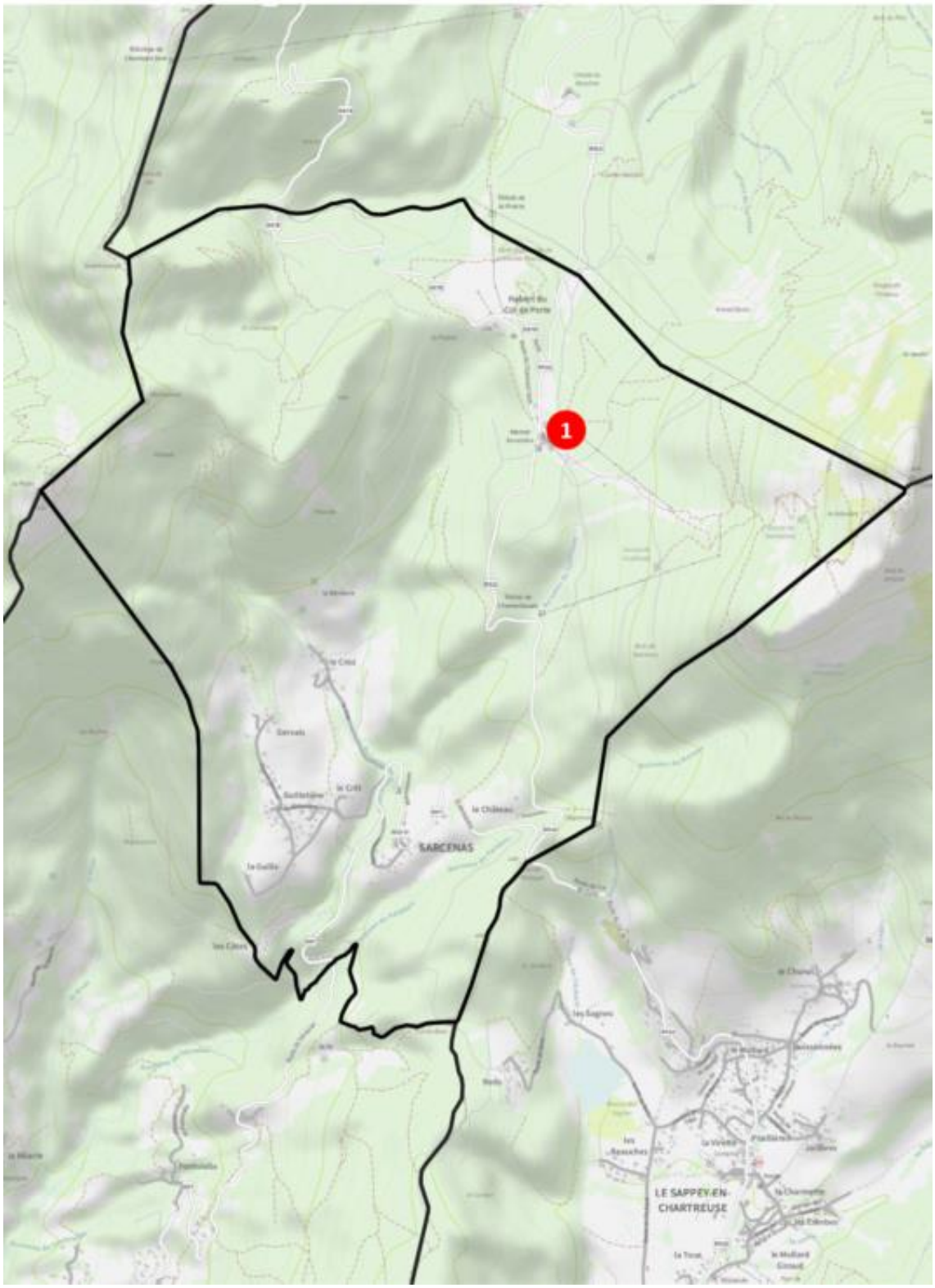
- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planche J6)
- **Livret Communal du Sappey-en-Chartreuse** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
    - « « Conforter le positionnement touristique « Grenoble, une métropole au cœur des alpes » par une offre adaptée »,
    - « Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards », « limiter fortement l'urbanisation pour préserver les ressources, l'agriculture et le paysage », Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale

Extraits de l'Atlas C1 **de la mixité commerciale** (Planche J6) :

Avant	Après
	
	En vert : le linéaire de mixité fonctionnelle et de service

36_Sarcenas

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Sarcenas



36_1_Évolutions du zonage

➔ Changement de destination hôtel Cartusia situé au col de Porte, parcelle B209 (SAR-1)

Présentation de la modification :

La modification porte sur l'identification au plan A de zonage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de l'hôtel Cartusia situé sur le site de Col de Porte sur la parcelle cadastrée B209, classée en zone naturelle avec domaines skiables (Nk).

Justifications :

Construit dans les années 80, l'hôtel Cartusia est implanté au cœur du site emblématique du Col de Porte. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) présente dans sa 1er partie « Métropole Montagne forte de ses diversités » le site Col de Porte comme un moteur de développement économique et de vitalité. Pour répondre à cet enjeu majeur, le site du col de Porte a été identifié comme d'importance métropolitaine, exigeant en conséquence une remise à niveau de ses équipements existants, au rang desquels s'inscrit l'hôtel Cartusia.

L'identification d'un changement de destination pour l'hôtel Cartusia vise à faciliter une transformation de son utilisation, en relation notamment avec le projet d'installation de la « Maison de la Montagne » dont le programme est encore en phase d'étude. S'agissant d'un projet multi-activité, il est prévu d'intégrer au bâtiment davantage de services liés au tourisme et au sport (offre de restauration, résidence de tourisme, foyer de fond) avec des acteurs locaux. L'ambition portée est d'en faire un site « quatre saisons » afin de répondre aux besoins de la demande actuelle et d'améliorer l'accueil des visiteurs. Il est précisé que le changement de destination permet à terme de valoriser ce bâtiment sans qu'il n'ait d'impact négatif sur la qualité du paysage.

Ce changement de destination ne pourra se réaliser que dans le volume existant et sera soumis à un avis conforme de la CDPNS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

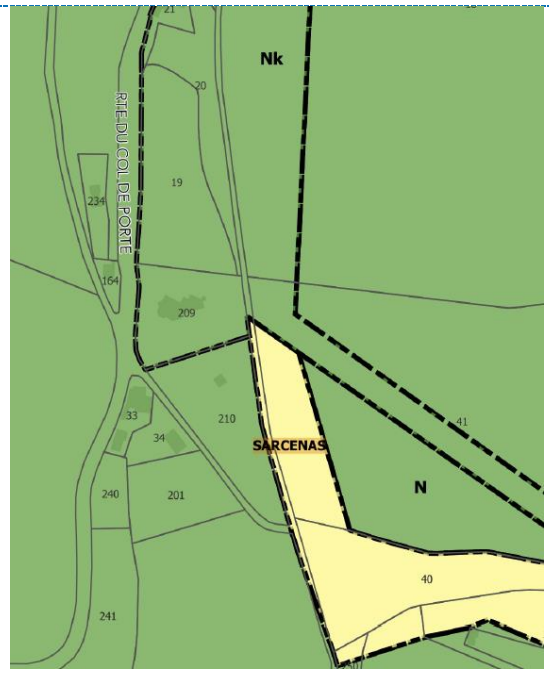
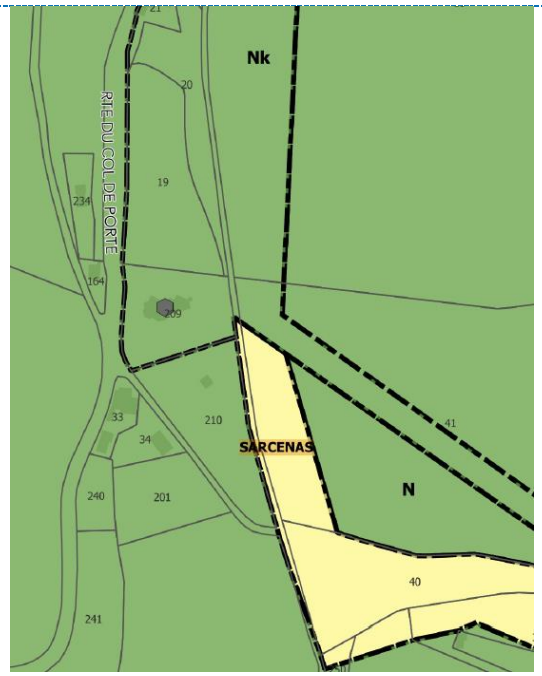
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche F1) : ajout du figuré graphique
- **Livret Communal de Sarcenas** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 traduction réglementaire du PADD métropolitain
  - « Affirmer le positionnement touristique « Grenoble, une métropole au cœur des Alpes » par une offre adaptée », « Permettre le développement du site de col de Porte »
  - « Faire métropole autour de la diversité des paysages et du patrimoine », encart « justification complémentaire relative à l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle »

- **Livret Métropolitain T4**
  - Partie 9_Zones agricoles et naturelles A et N, b_Justification de potentiels changement de destination de bâtiments

Extraits du **plan A de zonage** (Planche F1) :

Avant	Après
	
Batiment situé en zone Nk pouvant faire l'objet d'un changement de destination	

37_Séchilienne

37_1_Evolutions liées aux risques

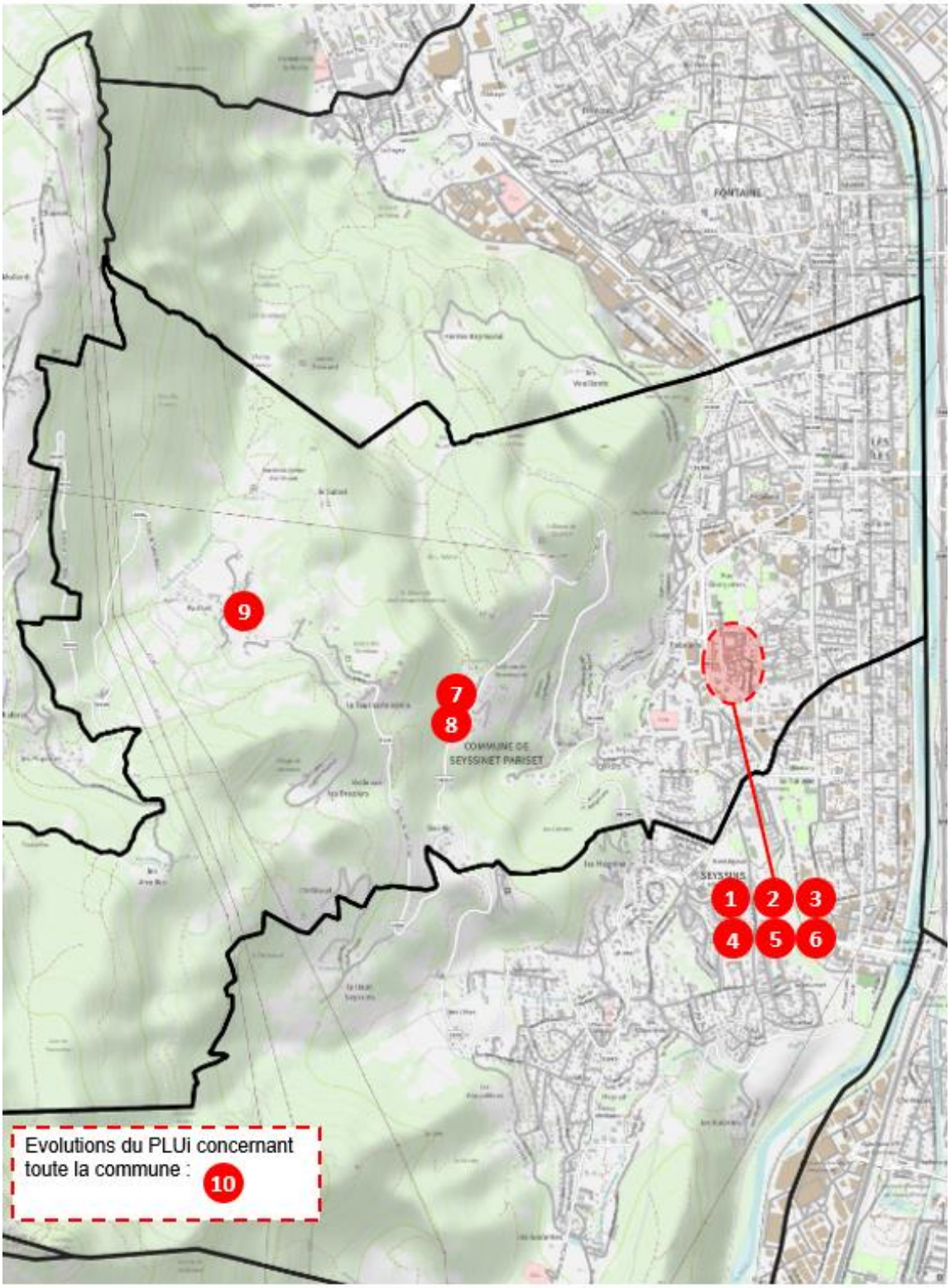
➔ **Modification du plan B1 des risques naturels : Corrections des zonages règlementaire issu des croisements entre aléas et zones urbanisées** (GAM-42)

La commune de Séchilienne 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.

38_Seyssinet-Pariset

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Seyssinet-Pariset



38_1_Évolutions liées au secteur des Tuileries

➔ Modification de zonage de UE4 en UC1 rue Paul Valérien Perrin et rue de la Tuilerie (SSP-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne un ensemble de parcelles situées en frange Est de la zone d'activités de la Tuilerie, le long de la rue Paul Valérien Perrin et de la rue de la Tuilerie.

Elle vise à reclasser ce tènement actuellement inscrit en zone urbaine dédiée UE4 (activités tertiaires et technologiques) en zone urbaine mixte UC1 (habitat collectif en R+5).

L'atlas E du périmètre d'intensification urbaine est modifié en conséquence de ce changement de zonage afin d'inclure les parcelles classées en zone UC1 dans le secteur d'intensité urbaine de catégorie F3 correspondant aux espaces situés autour des arrêts de transport en commun les mieux desservis.

Justifications :

Les parcelles concernées par la modification accueillent des logements sous forme de maisons individuelles et de logements intermédiaires, des bâtiments mixtes, et sur la parcelle cadastrée AI272 un bâtiment économique dont les locaux sont actuellement vacants.

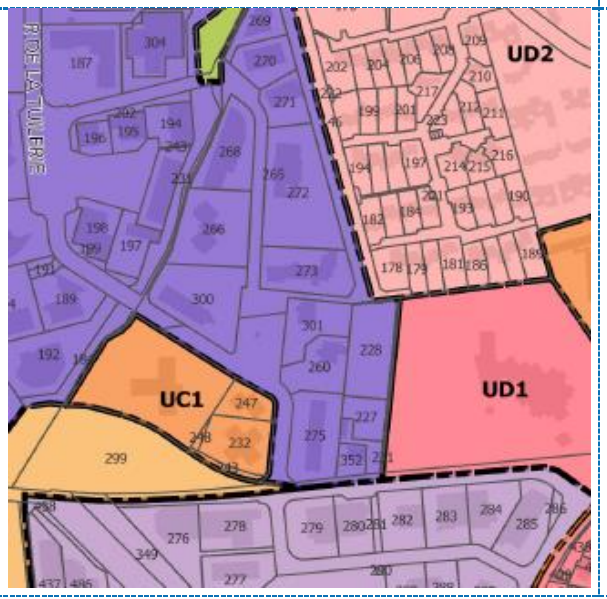
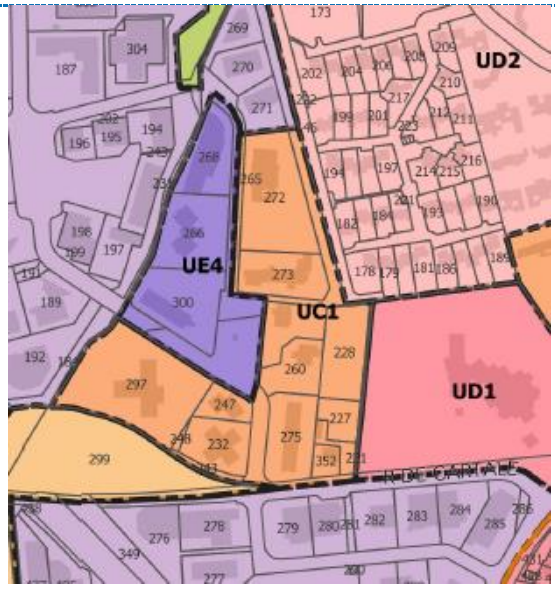
Cette modification de zonage au profit d'une zone urbaine mixte vise à permettre à la commune de Seyssinet-Pariset de remplir ses obligations au regard de la loi SRU en produisant de nouveaux logements sociaux, en complément des évolutions des règles de mixité sociale déjà effectuées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi sur l'ensemble du territoire communal.

Conséquences sur le PLUi :

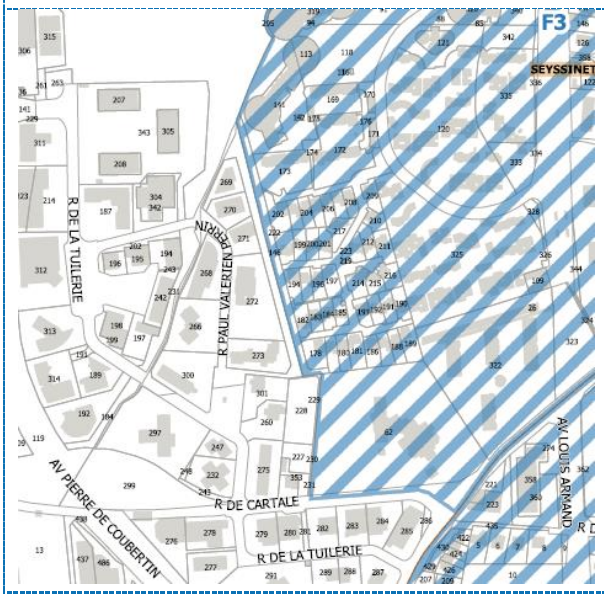
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche D4)
- **Atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche F15)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité, poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; Encart « Justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine ».
    - « Renforcer l'attractivité économique de la métropole » ;

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

Avant	Après
	

Extraits de l'**atlas E du périmètre d'intensification urbaine** (planche F15) :

Avant	Après
	

➔ Modification de zonage de UE4 en UE1 rue Pierre de Coubertin et rue de la Tuilerie (SSP-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne un ensemble de parcelles situées en partie Ouest de la zone d'activités de la Tuilerie, le long de l'avenue Pierre de Coubertin et de la rue de la Tuilerie. Ces parcelles constituent la totalité de l'actuelle zone d'activité de la Tuilerie, à l'exception de celles faisant l'objet d'un classement en zone UC1 dans le cadre de la présente procédure et des parcelles cadastrées AI266, AI268 et AI300 situées rue Paul Valérien Perrin sur lesquelles viennent de s'implanter des constructions à usage tertiaire correspondant au zonage UE4.

La modification vise à reclasser ce tènement actuellement inscrit en zone UE4 (activités tertiaires et technologiques) en zone UE1 (activités productives et artisanales).

Justifications :

L'évolution de cette partie de la ZA de la Tuilerie d'un zonage économique UE4 vers un zonage économique UE1 vise à lutter contre l'érosion du foncier productif et à privilégier la réalisation d'opérations mixtes d'activités productives et tertiaires plutôt que des opérations uniquement tertiaires. La commune de Seyssinet-Pariset a en effet développé une offre tertiaire conséquente depuis une dizaine d'années, notamment à proximité du pont de Catane et sur les ZA des Catalpas et de la Tuilerie.

Hors espace de développement commercial (EDC) ou centralité urbaine commerciale (CUC), la modification de zonage vers une zone UE1 a principalement pour effet de soumettre à des conditions particulières les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes destinées aux bureaux et d'autoriser les constructions destinées au commerce de gros « sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits » lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 mètres d'une zone urbaine mixte. De plus, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les centres de congrès et les équipements sportifs ne seront plus autorisés.

Par ailleurs, ce changement de zonage impacte peu les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales :

- les règles d'implantation sont inchangées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement vis-à-vis des emprises publiques et la possibilité d'une implantation en limite séparative ;
- les emprises demeurent non règlementées ;
- les règles de végétalisation restent identiques avec une obligation de 20% de pleine terre par rapport à la surface de l'unité foncière ;

- en revanche la hauteur maximale de 20 mètres autorisée en zone UE4 est abaissée à 15 mètres en zone UE1, voire à 12 mètres lorsque la construction se situe à une distance de moins de 15 mètres d'une zone urbaine mixte.

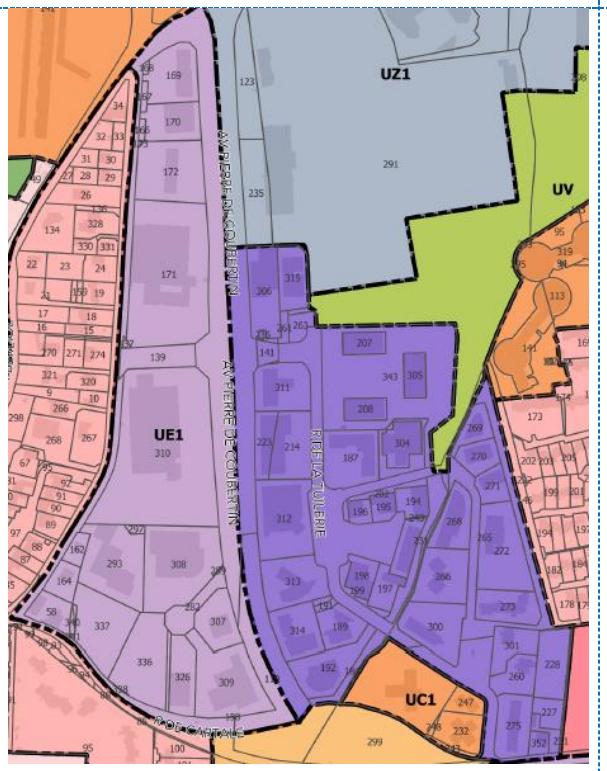
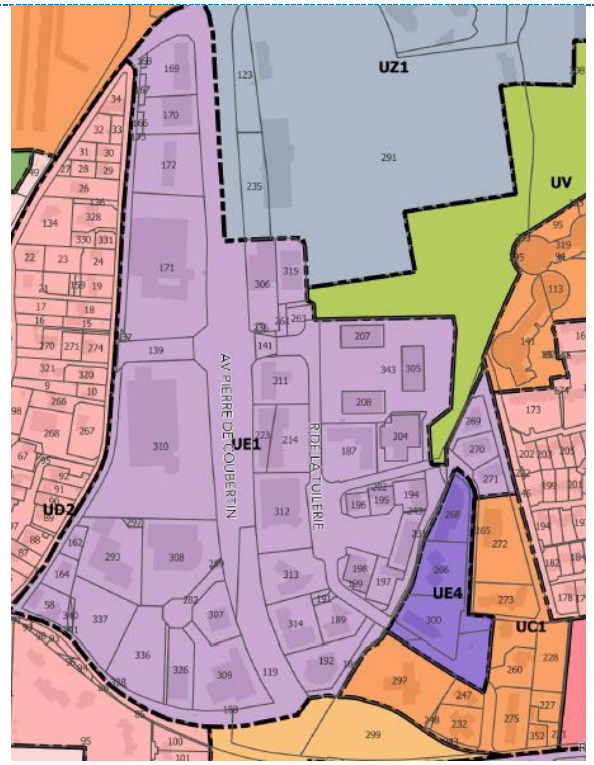
Les parcelles cadastrées AI266, AI268 et AI300 maintenues en zone UE4 constitueront une zone tampon entre les secteurs nouvellement classés en zone UC1 et la zone productive.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planches D3, D4)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Renforcer l'attractivité économique de la métropole » ;

Extraits du **plan A de zonage** (planches D3, D4) :

Avant	Après
	

➔ **Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale pour un programme d'au moins 56 logements sur la parcelle cadastrée AI 272 rue Paul-Valérien Perrin (SSP-3)**

Présentation de la modification :

La modification porte sur la parcelle cadastrée AI 272 située rue Paul-Valérien Perrin, à l'Est de la zone d'activités de la Tuilerie.

Elle consiste à créer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 56 logements et 3920 m² de surface de plancher, dont au moins 35% en locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAi, au moins 15% en accession sociale via le bail réel solidaire (BRS) et le reste en accession libre.

L'emplacement réservé pour mixité sociale ainsi créé est identifié sous la référence ERS_26_SSP.

La parcelle concernée par cette évolution, d'une superficie de 3281 m² et destinée à être classée en zone UC1, pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+5 et 20 mètres.

Justifications :

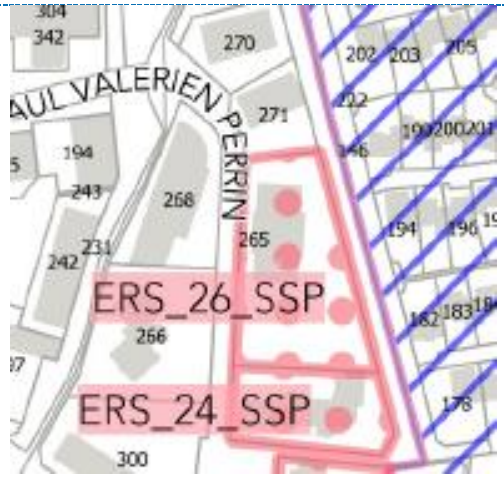
La commune de Seyssinet-Pariset doit répondre à l'obligation de la loi SRU et doit atteindre 25% de logements locatifs sociaux de son parc de résidences principales. La commune dispose d'un taux de 13,9% au 1er janvier 2023. L'inscription d'emplacements réservés pour la mixité sociale permet de contribuer à cet objectif de rattrapage.

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)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15) :

Avant	Après
	

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

Projet de modification n°3

Etiquette	Descriptif
ERS_26_SSP	Programme comportant au moins 56 logements et 3920 m² de surface de plancher, dont au moins 35% en locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAI, et au moins 15% en accession sociale via le bail réel solidaire (BRS), 3247m²

➔ **Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale pour un programme d'au moins 30 logements sur la parcelle cadastrée AI 273 rue Paul-Valérien Perrin (SSP-4)**

Présentation de la modification :

La modification porte sur la parcelle cadastrée AI 273 située rue Paul-Valérien Perrin.

Elle consiste à créer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, dont au moins 50% dédié au logement locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAi.

L'emplacement réservé pour mixité sociale ainsi créé est identifié sous la référence ERS_24_SSP.

La parcelle concernée par cette évolution, d'une superficie de 1695 m² et destinée à être classée en zone UC1, pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+5 et 20 mètres.

Justifications :

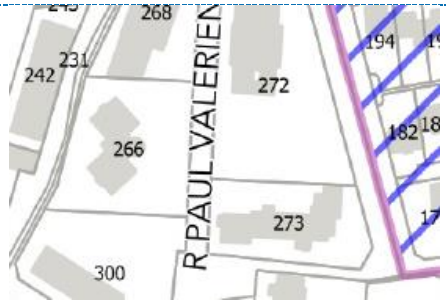
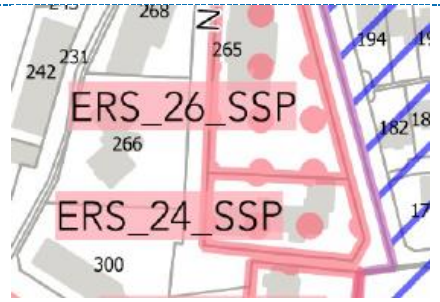
La commune de Seyssinet-Pariset doit répondre à l'obligation de la loi SRU et doit atteindre 25% de logements locatifs sociaux de son parc de résidences principales. La commune dispose d'un taux de 13,9% au 1er janvier 2023. L'inscription d'emplacements réservés pour la mixité sociale permet de contribuer à cet objectif de rattrapage.

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)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15) :

Avant	Après
	

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

Projet de modification n°3

Etiquette	Descriptif
ERS_24_SSP	Programme comportant au moins 30 logements et 2100 m² de surface de plancher, dont au moins 50% en locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAI, 1679m²

➔ Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale pour un programme d'au moins 50 logements sur les parcelles cadastrées AI 260 et AI 301 rue Paul Valérien Perrin (SSP-5)

Présentation de la modification :

La modification porte sur les parcelles cadastrées AI 260 et AI 301 situées rue Paul Valérien Perrin.

Elle consiste à créer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 50 logements et 3500 m² de surface de plancher, dont au moins 50% dédié au logement locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAi.

L'emplacement réservé pour mixité sociale ainsi créé est identifié sous la référence ERS_25_SSP.

Le tènement concerné par cette évolution, d'une superficie totale de 2400 m² et destiné à être classé en zone UC1, pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+5 et 20 mètres.

Justifications :

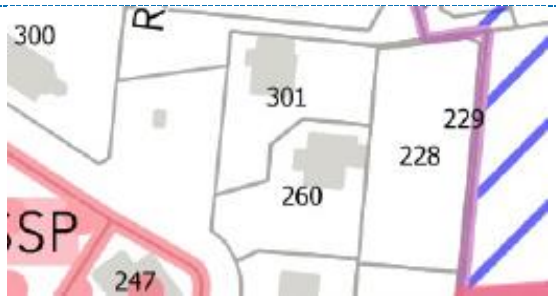
La commune de Seyssinet-Pariset doit répondre à l'obligation de la loi SRU et doit atteindre 25% de logements locatifs sociaux de son parc de résidences principales. La commune dispose d'un taux de 13,9% au 1er janvier 2023. L'inscription d'emplacements réservés pour la mixité sociale permet de contribuer à cet objectif de rattrapage.

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)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15) :

Avant	Après
	

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

Projet de modification n°3

Etiquette	Descriptif
ERS_25_SSP	Programme comportant au moins 50 logements et 3500 m² de surface de plancher, dont au moins 50% en locatif social (PLUS-PLAI) comportant au moins 40% de PLAI, 2430m²

➔ Extension du secteur de mixité sociale LS3.35.40 sur les parcelles cadastrées AI 227 à 231, AI 275, AI 352 et AI 353 rue de la Tuilerie (SSP-6)

Présentation de la modification :

La modification porte sur les parcelles cadastrées AI 227 à 231, 275, 352 et 353, situées à l'angle de la rue de la Tuilerie et de la rue de Cartale.

Elle consiste à étendre sur ces parcelles le secteur de mixité sociale (SMS) adjacent, imposant la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dont au moins 40% de PLAi, à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher (LS3.35.40). Le tènement concerné par cette évolution, d'une superficie totale d'environ 5000 m² et destiné à être classé en zone UC1, pourra accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+5 et 20 mètres.

Justifications :

La commune de Seyssinet-Pariset doit répondre à l'obligation de la loi SRU et doit atteindre 25% de logements locatifs sociaux de son parc de résidences principales. La commune dispose d'un taux de 13,9% au 1 er janvier 2023.

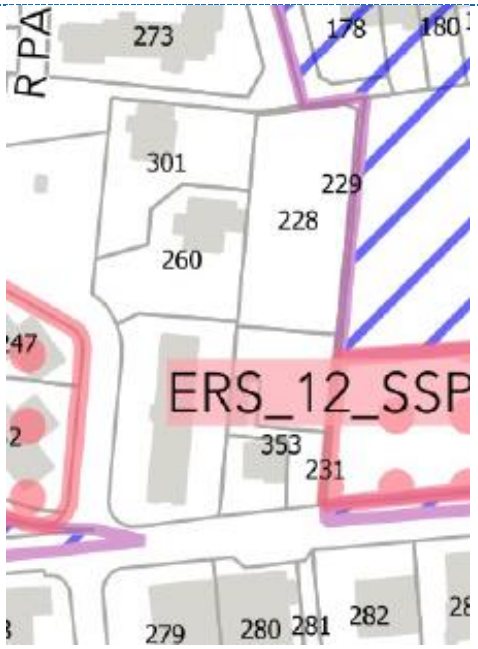
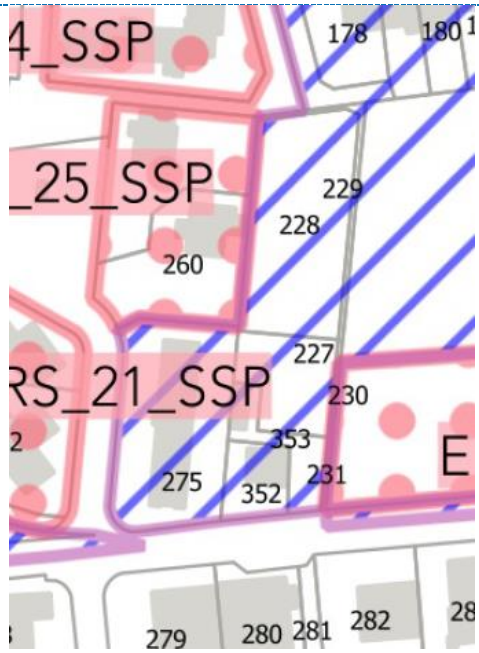
Le PLUi prévoit donc de poursuivre la production de logements sociaux dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune, en délimitant un secteur de mixité sociale (SMS) dans les zones UA2, UC1, UC2, UC3, UD1 et UD2 qui ne sont pas concernées par un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ; Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (planche F15) :

Avant	Après
	

38_2_Évolutions liées à l'aire d'accueil des gens du voyage des Vouillants

➔ Délimitation d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) NLv5 sur une partie de l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage des Vouillants (SSP-7)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées C250 et C251, situées route de Saint-Nizier, dans le secteur du Désert, à proximité du parking du Bois des Vouillants.

Elle consiste à délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sur une partie de l'emprise de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage des Vouillants. A cette occasion, la capacité de l'aire d'accueil sera en effet réduite de 9 à 5 emplacements, d'environ 150 m² chacun.

La modification se traduira par une évolution du zonage de N à NLv5 sur l'emprise ainsi délimitée.

Le règlement de la zone NL est complété en conséquence (articles 2 à 6).

Justifications :

Cet équipement métropolitain a été réalisé en 2020 compte tenu du risque important de chutes de blocs impactant l'aire d'accueil des gens du voyage des Perrières et de la nécessité de reloger ses occupants.

Suite à la demande de la commune, il a été décidé de pérenniser l'aire d'accueil des Vouillants, tout en réduisant de 9 à 5 le nombre d'emplacements. L'aire d'accueil étant située en zone naturelle N, ce confortement implique la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Il convient de noter que l'emprise de la future zone NLv5 est inférieure à celle qui se trouve actuellement aménagée et artificialisée.

Par ailleurs, le règlement modifié de la zone NL précise que le secteur NLv5 pourra accueillir un maximum de 5 unités, que l'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 10% de l'unité foncière et que leur hauteur sera limitée à 4 mètres. Ces dispositions permettent d'assurer l'insertion de l'équipement public dans son environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le cadre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC), l'évaluation environnementale a recommandé que les emplacements soient implantés en dehors de la zone bleue Bt du PPRN correspondant à l'aléa de crue des torrents et des rivières torrentielles. Cette préconisation a conduit à limiter le nombre d'emplacements autorisés dans ce STECAL à cinq au lieu des six envisagés initialement et qui se trouvaient indiqués dans le dossier de concertation préalable.

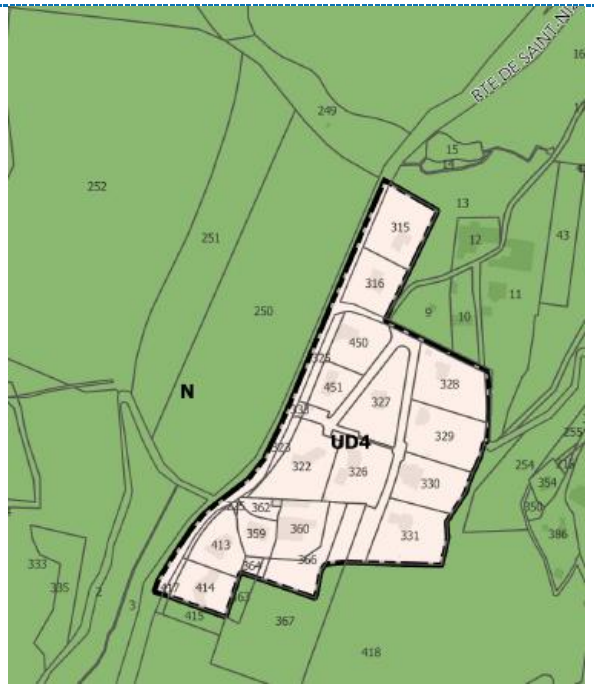
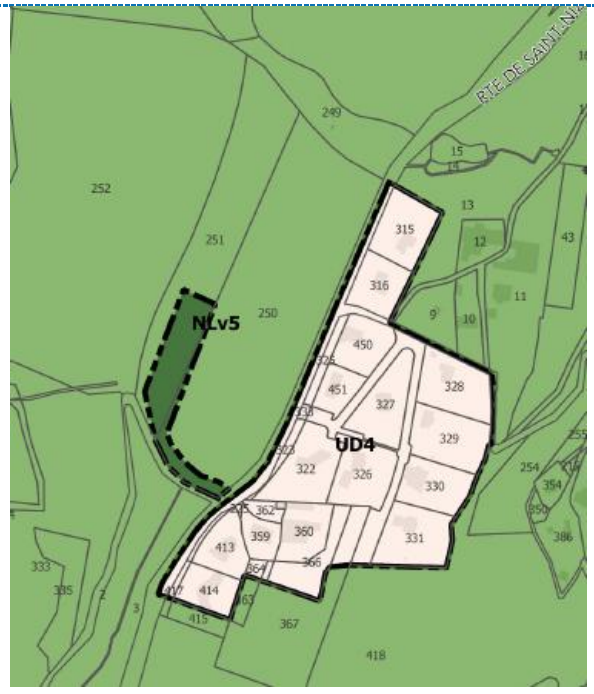
L'évaluation environnementale a également recommandé que les clôtures soient réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base afin de faciliter le passage de la petite faune. L'article 5.3 de la zone NL est donc complété en ce sens.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)
- **Plan A de zonage** (planches C4, D4)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus)
  - Partie 3 – Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP
    - 1. « Le zonage et les règles afférentes aux zonages »
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ;
    - Encart de justification complémentaire relative au secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Extraits du **plan A de zonage** (planches C4, D4) :

Avant	Après
	

Extraits de l'article 2.1 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant
2.1. Constructions soumises à des conditions particulières En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement). Sont uniquement autorisées : - les reconstructions à l'identique après sinistre. • Habitation : Les constructions destinées au logement, sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs NLv, et qu'elles soient réservées à l'accueil des gens du voyage : - Dans le secteur NLv1 : dans la limite de 200 unités - Dans les secteurs NLv2 et NLv3 : dans la limite de 20 unités. - Dans le secteur NLv4 : dans la limite de 30 unités.
Après
2.1. Constructions soumises à des conditions particulières En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement). Sont uniquement autorisées : - les reconstructions à l'identique après sinistre. • Habitation : Les constructions destinées au logement, sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs NLv, et qu'elles soient réservées à l'accueil des gens du voyage : - Dans le secteur NLv1 : dans la limite de 200 unités - Dans les secteurs NLv2 et NLv3 : dans la limite de 20 unités. - Dans le secteur NLv4 : dans la limite de 30 unités - Dans le secteur NLv5 : dans la limite de 5 unités.

Extraits de l'article 2.2 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant
2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales). Sont uniquement autorisés : Les affouillements et exhaussements du sol : - Dans les secteurs NLv1 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage. - Dans les secteurs NLv2, NLv3 et NLv4 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage.
Après
2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales). Sont uniquement autorisés : Les affouillements et exhaussements du sol : - Dans les secteurs NLv1 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage. - Dans les secteurs NLv2, NLv3, ~~et~~ NLv4 et NLv5 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage.

Extraits de l'article 4.4 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant
4.4. Emprise au sol des constructions En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3 et NLv4 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

Après

4.4. Emprise au sol des constructions
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).
Dans les secteurs NLv2, NLv3, ~~et~~ NLv4 et NLv5 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

Extraits de l'article 4.6 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant

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).
La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), n'est pas règlementée.
Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3 et NLv4 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Après

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).
La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), n'est pas règlementée.
Dans les secteurs NLv2, NLv3, ~~et~~ NLv4 et NLv5 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Extraits de l'article 5.3 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant

5.3. Caractéristiques des clôtures
La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :
Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3 et NLv4 :
En limite du domaine public et en limites séparatives, les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein du site occupé par les gens du voyage et doivent garantir la fermeture de l'intégralité du site hors période d'occupation.
Seules sont autorisées les clôtures composées de grillage, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.
Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales.
La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les portails doivent être les plus simples possible et en harmonie avec la clôture.
L'édification de murs et de murets est interdite.

Après

5.3. Caractéristiques des clôtures
La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :
Dans les secteurs NLv2, NLv3, ~~et~~ NLv4 et NLv5 :
En limite du domaine public et en limites séparatives, les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein du site occupé par les gens du voyage et doivent garantir la fermeture de l'intégralité du site hors période d'occupation.
Seules sont autorisées les clôtures composées de grillage, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.
Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales.
La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les portails doivent être les plus simples possible et en harmonie avec la clôture.
L'édification de murs et de murets est interdite.
Dans le secteur NLv5 les clôtures doivent être conçues avec des dispositifs pour partie perméables à la base, de manière à faciliter le passage de la petite faune.

Extraits de l'article 6.1 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant
6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs (…) Dans les secteurs NLv2, NLv3 et NLv4 : Les talus ou clôtures entourant l'aire d'accueil ou le terrain familial doivent être végétalisés et plantés d'arbustes composés d'essences variées. Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.
Après
6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs (…) Dans les secteurs NLv2, NLv3, ~~et~~ NLv4 et NLv5 : Les talus ou clôtures entourant l'aire d'accueil ou le terrain familial doivent être végétalisés et plantés d'arbustes composés d'essences variées. Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

Extraits de l'article 6.2 du **règlement de la zone NL** (Tome 5 du règlement écrit)

Avant
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. Pour tous les projets hors exploitations agricoles et forestières et équipements d'intérêt collectif : (…) Dans les secteurs NLv2, NLv3, NLv4, NLt1, NLt2, NLt3 et NLt6 : il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces végétalisés ni d'espaces de pleine terre.
Après
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. Pour tous les projets hors exploitations agricoles et forestières et équipements d'intérêt collectif : (…) Dans les secteurs NLv2, NLv3, NLv4, NLv5, NLt1, NLt2, NLt3 et NLt6 : il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces végétalisés ni d'espaces de pleine terre.

➔ Inscription de deux nouvelles protections au titre du patrimoine végétal aux abords de l'aire d'accueil des gens du voyage des Vouillants (SSP-8)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées C250 et C251, situées route de Saint-Nizier et faisant par ailleurs l'objet de la délimitation du STECAL NLv5.

Elle vise à identifier au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique deux nouvelles protections du patrimoine végétal.

Le boisement situé au Sud-Ouest de la zone d'accès est ainsi identifié en tant que « Boisements et bosquets » de niveau 1, et la lisière végétale située à l'Est du site est identifiée en tant que « Ordonnancements et plantations d'alignement » de niveau 1.

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
C250, C251	Boisement	7-T : Patrimoine végétal / Boisements et bosquets	1	F7, G7
C250	Alignement d'arbres	7-R : Patrimoine végétal / Ordonnancements et plantations d'alignement	1	F7, G7

Justifications :

L'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage étant majoritairement artificialisée, il apparait important de protéger les boisements existants le long de la voie d'accès et sur la partie Sud-Ouest du site, en dépit de leur faible enjeu écologique, afin de marquer la limite avec la forêt des Vouillants. La préservation de la lisière arborée implantée le long de l'équipement côté Est répond également à un enjeu paysager en formant un écran végétal depuis la route de Saint-Nizier.

L'inscription de ces nouvelles protections patrimoniales s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain, en assurant notamment la protection du patrimoine végétal.

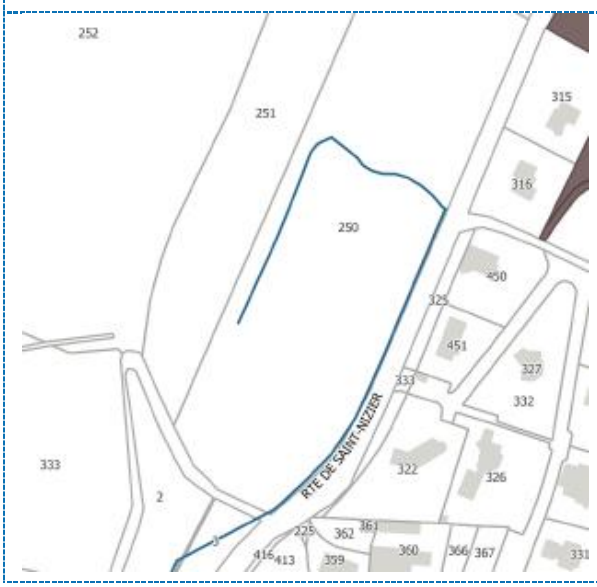
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** - Vol 2 (planches F7 et G7)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » - Encart de justification complémentaire relative au secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** - Vol 2 (planches F7 et G7) :

Avant



Après



38_3_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Modification de l'emplacement réservé pour mixité sociale ERS_8_SSP situé hameau de Pariset (SSP-9)

Présentation de la modification :

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées AP 48, AP 152 (pour partie) AP 213 et AP 214, situées hameau de Pariset.

Elle consiste à modifier l'emplacement réservé ERS_8_SSP afin de supprimer l'obligation de réaliser des logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en raison de la situation excentrée de ce tènement par rapport aux équipements de la commune et de sa faible desserte en transport en commun.

L'ERS en vigueur impose en effet la réalisation d'un programme comportant au moins 17 logements sociaux et 1190 m² de surface de plancher dont au moins 20% de PLAI. Après modification, l'ERS imposera un programme comportant au moins 17 logements sociaux et 1190 m² de surface de plancher dont 100% de PLUS.

Justifications :

L'emplacement réservé pour mixité sociale ERS_8_SSP actuellement en vigueur impose la réalisation d'une opération comportant au moins 17 logements sociaux et 1190 m² de surface de plancher dont au moins 20% de PLAI.

Situé à plus de 5 km de l'école du Village, le site apparait relativement éloigné des pôles de vie de la commune. Si l'obligation de 40% de PLAi est parfaitement adaptée sur le territoire de la plaine bien desservi par le réseau de transport en commun, elle devient en revanche plus difficile à mettre en œuvre sur le hameau de Pariset éloigné des équipements et des commerces, et uniquement desservi par la ligne T65 des cars régionaux. Compte tenu des conséquences de cet éloignement sur l'attribution des futurs logements PLAi, il apparait préférable de ne pas en imposer dans l'ERS du hameau de Pariset.

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 métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus)
    - Partie 3 – Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP
        - 2. « Les autres dispositions règlementaires » - 4. Mixité sociale

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

Avant

ERS_8_SSP	Programme comportant au moins 17 logements sociaux et 1190 m² de surface de plancher dont au moins 20% de PLAI, 8923 m²

Après

ERS_8_SSP	Programme comportant au moins 17 logements sociaux et 1190 m² de surface de plancher dont 100% de PLUS, 8923 m²

38_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de treize protections de patrimoine végétal (SSP-10)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger treize nouveaux éléments paysagers sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections se situent pour l'essentiel dans la plaine.

Sont ainsi identifiés au plan F2 :

- le parc public Lesdiguières
- le parc d'accompagnement du château des Balmes
- deux alignements d'arbres situés mail du Vercors et à l'angle des avenues de la République et Aristide Bergès,
- neuf arbres isolés

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Planche plan F2
AH367, AI135, AI136, AI298, AK291	Parc public urbain	I_12436	7-I : Patrimoine végétal / Parc remarquable	1	G6
B23, B24, B25, B26, B27, B28	Parc du château des Balmes	H_12296	7-H : Patrimoine végétal / Parc d'accompagnement	2	G6
AB3	Alignement d'érables	nc	7-R : Patrimoine végétal / Ordonnancements et plantations d'alignement	1	G6
Domaine public	Alignement de tilleuls	nc	7-R : Patrimoine végétal / Ordonnancements et plantations d'alignement	1	G6
C182, C186	Frêne de la ferme des Visons	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AI298	Cèdre	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AC99	Cèdre	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
Domaine public	Tilleul	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AB6	Cèdre	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AB6	Cèdre	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AN13	Frêne	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AN13	Cyprès	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6
AP175	Tilleul à grandes feuilles	nc	7-Q : Patrimoine végétal / Arbres isolés	1	G6

Justifications :

La commune de Seyssinet-Pariset a complété l'inventaire de son patrimoine végétal, en particulier au sein des tissus urbanisés de la plaine.

Le parc Lesdiguières, situé entre le complexe sportif Joseph Guétat et le quartier Vauban, est ainsi identifié au plan F2 en tant que « parc remarquable » de niveau 1 et le parc du château des Balmes est identifié en tant que « parc d'accompagnement » de niveau 2.

Un alignement d'érables situé sur le mail du Vercors et un alignement de tilleuls situé à l'angle de l'avenue de la République et de l'avenue Aristide Bergès sont identifiés au plan F2 en tant que « ordonnancements et plantations d'alignement » de niveau 1, et neuf arbres sont également identifiés en tant que « arbres isolés » de niveau 1.

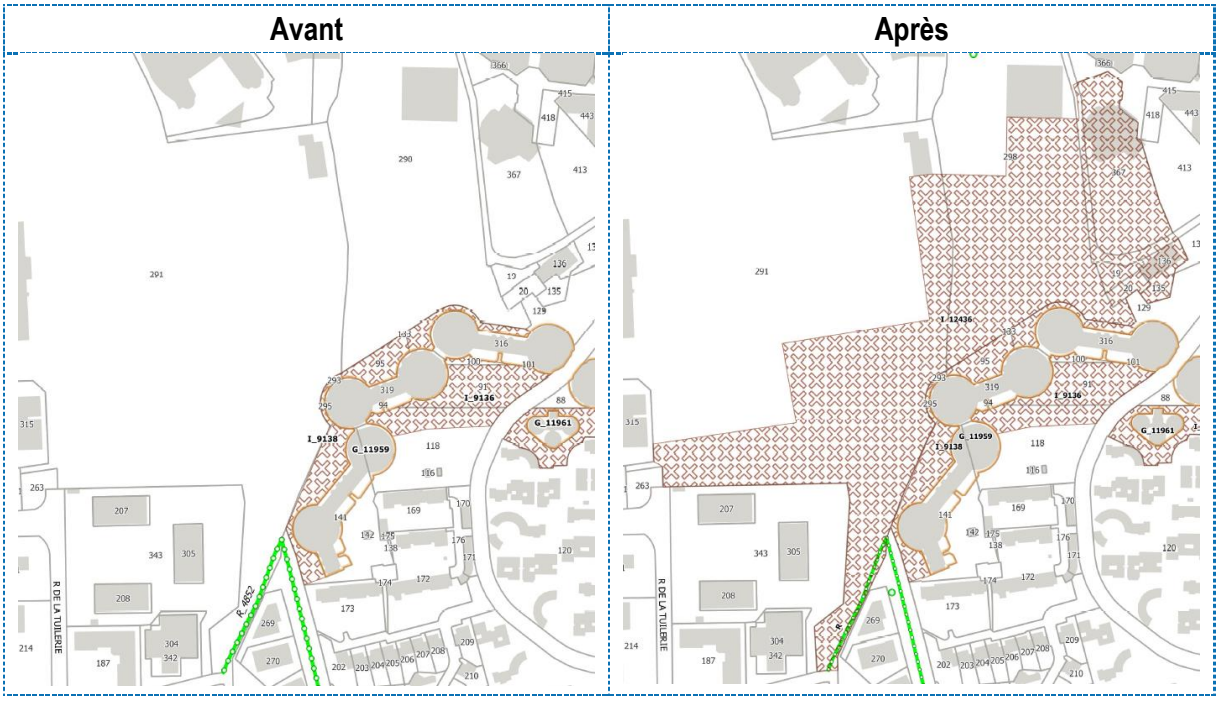
L'inscription de ces nouvelles protections s'inscrit dans l'orientation du PADD « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines » qui entend placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain, en assurant notamment la protection du patrimoine végétal.

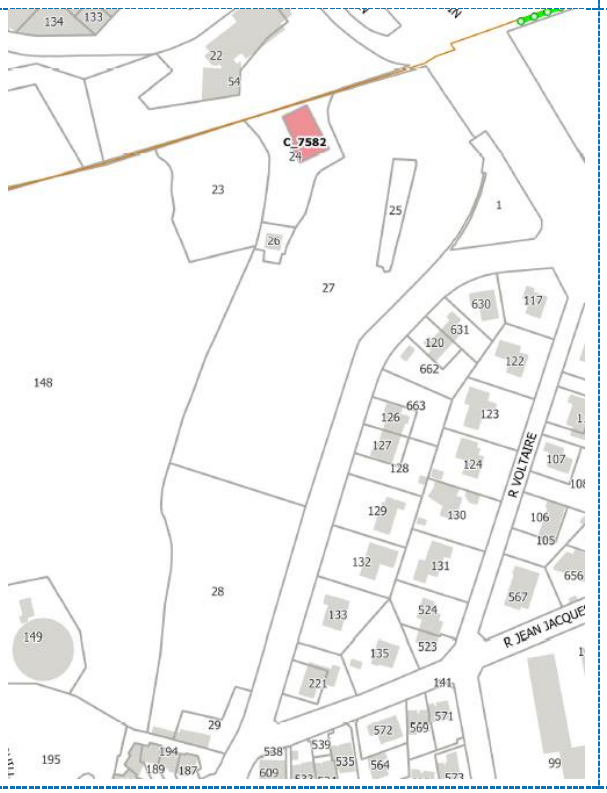
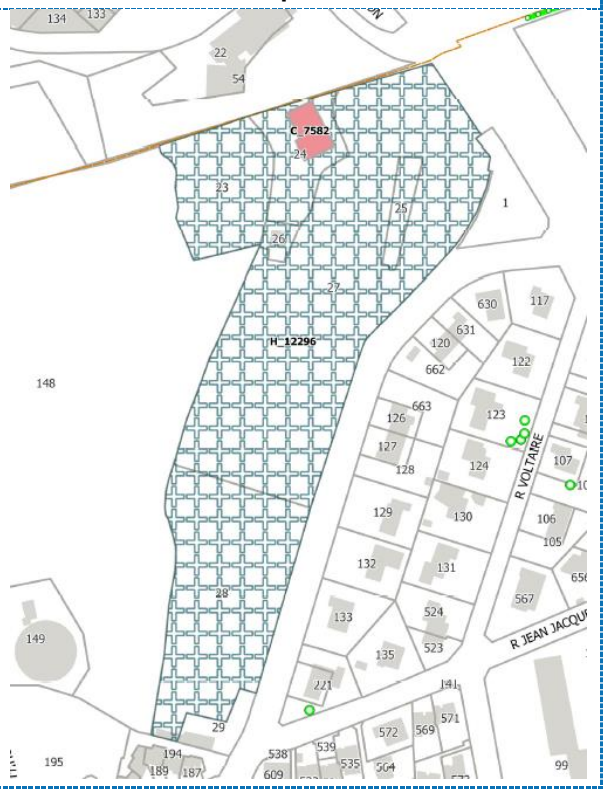
Conséquences sur le PLUi :

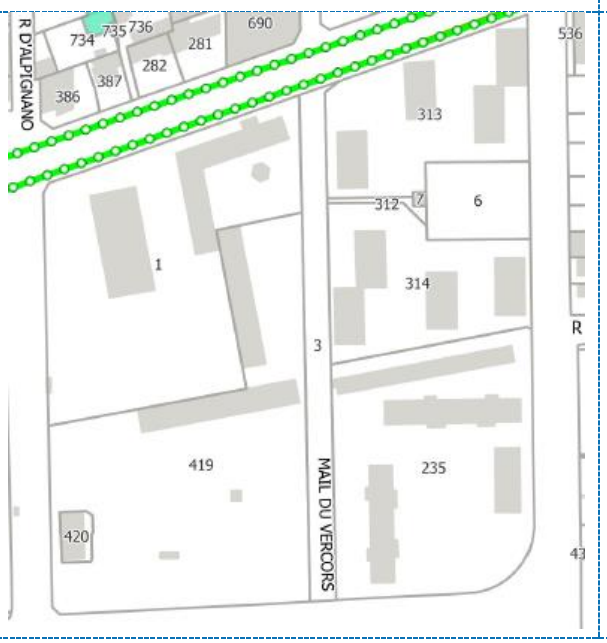
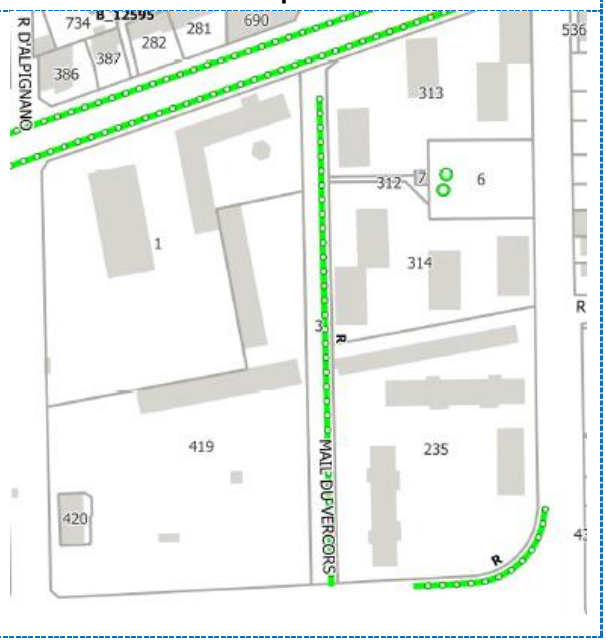
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **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 G6, H6, G7 et H7)
- **Livret Communal de Seyssinet-Pariset** (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 » ;

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** –Vol 2 (planche G6, H6, G7 et H7) :



Avant	Après
	

Avant	Après
	

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

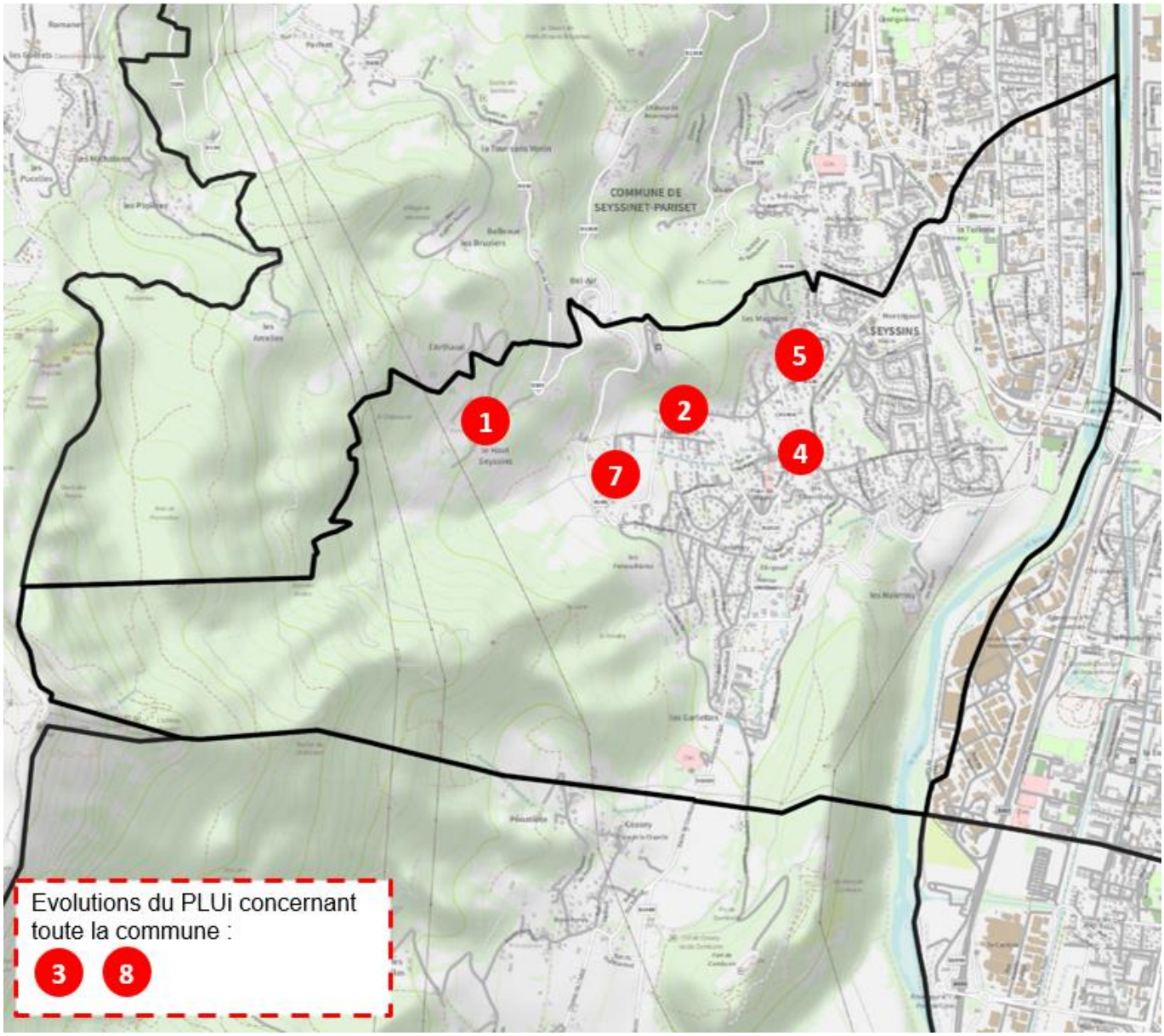
Inscription au Plan F2 du Patrimoine bâti, paysager et écologique de 68 arbres isolés et un ensemble boisé sur la commune de Seyssinet-Pariset, identifiés par l'inventaire de l'Arboretum d'intérêt métropolitain réalisé dans le cadre du Plan Canopée de la métropole.

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

Les 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.

39_Seyssins

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Seyssins



39_1_Evolutions du zonage

➔ Inscription d'une trame de constructibilité limitée relative à la gestion des eaux pluviales sur la zone UD3 du Haut-Seyssins (SEY-1 / GAM-15)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'une trame de constructibilité limitée au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme sur la zone UD3 du hameau du Haut Seyssins, en raison d'une impossibilité technique de gérer les eaux pluviales des futures constructions.

Suite à plusieurs refus d'autorisations d'urbanisme en raison de l'impossibilité technique de répondre aux nécessités de gestion des eaux pluviales exigées par les différentes réglementations en vigueur, une étude a été réalisée, à la demande de la commune, par le Cabinet SEPIA Conseils. Il en résulte une impossibilité technique globale de gérer les eaux pluviales du secteur : infiltration interdite en raison de la présence de risques de glissements de terrains (zones Bg1 et Bg2 identifiées sur le Plan de Prévention des Risques Naturels communal), absence d'exutoire naturel à proximité et exutoire plus aval qui n'est pas en capacité de gérer plus d'apports au risque de mettre en danger les secteurs fortement peuplés alentours.

En conséquence, l'urbanisation de la zone UD3 du secteur est limitée par la mise en place d'une trame de constructibilité limitée interdisant les nouvelles constructions et autorisant uniquement les réhabilitations, les changements de destination et les extensions en surélévation des constructions existantes, à condition de ne créer aucune nouvelle emprise au sol.

Pour plus de détails sur les règles associées à la trame de constructibilité limitée relative à la gestion des eaux pluviales, il convient de se référer au point référencé GAM-15 dans le volet n°2 de la notice explicative.

Justifications :

Le hameau du Haut-Seyssins est constitué de constructions à destination principale d'habitation permanente ; il est implanté sur les coteaux du Vercors. Il compose un tissu bâti éparse, classé actuellement en zone UD3 au PLUi qui offre des possibilités d'évolution modérées, ceci dans un objectif initial de le conforter.

En matière de gestion des eaux pluviales, et conformément au règlement métropolitain d'assainissement, le PLUi impose le traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Il permet toutefois, en cas d'impossibilité technique ou règlementaire au regard des enjeux de risques naturels, le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'assainissement ou dans un exutoire naturel à proximité avec un débit régulé.

La zone UD3 du Haut-Seyssins est soumise à des risques de glissements de terrain identifiés Bg1 et Bg2 au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune, approuvé par arrêté préfectoral le 29 février 2008. Le règlement de ces zones impose la maîtrise des rejets des eaux pluviales dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

L'analyse du site, réalisée par le Cabinet SEPIA Conseil et partagée par la commune et les services associés de la Métropole, indique qu'il n'existe pas de réseau hydrographique organisé à proximité du hameau qui permettrait d'évacuer les eaux de ruissellement dans le respect de la réglementation du PPRN. Des tronçons de réseaux d'eaux pluviales existent mais sont dédiés à la traversée des chaussées, dirigés vers des chemins communaux encombrés et embroussaillés utilisés comme exutoires qui ne peuvent cependant être considérés comme tels.

Aucun exutoire répondant aux exigences du PPRN n'étant identifiable, il n'existe pas de solution, à ce jour, pour évacuer les eaux supplémentaires issues de nouvelles constructions ou d'extensions des constructions existantes de ce hameau.

En conséquence, il apparaît nécessaire de limiter l'urbanisation de la zone UD3 du Haut Seyssins par l'inscription d'une trame de constructibilité limitée au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (…) »

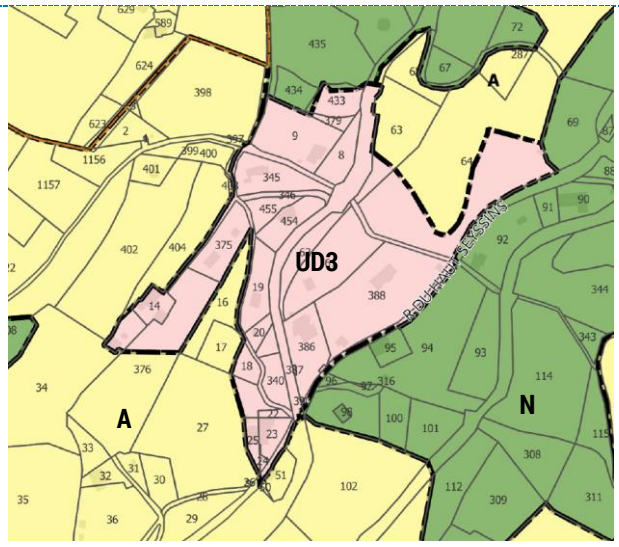
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

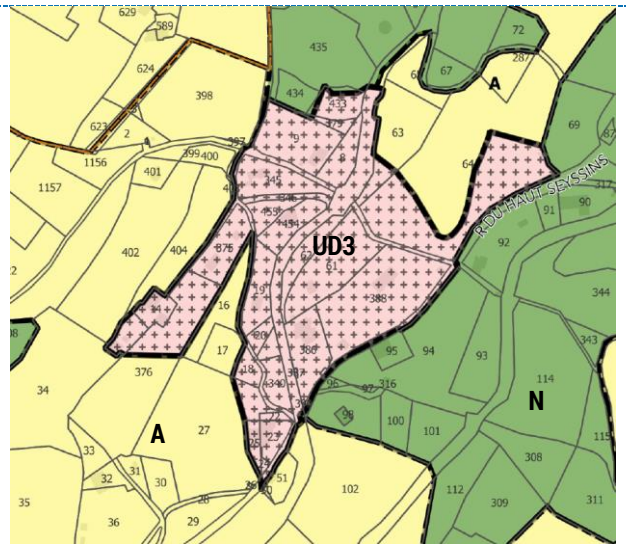
- **Plan A de zonage** (planche C4)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) aux chapitre suivants :
  - Partie3 Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement
    - « 1.4 Zones urbaines mixtes UD, habitat pavillonnaire » ;
    - « 2.12 Desserte par les réseaux ».
- **Livret Communal de Seyssins** (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 / Assurer la qualité de vie en préservant les fonctionnalités écologiques et les espaces naturels dans les zones urbanisées ».

Extrait du **Plan A de zonage** (Planche C4) :

Avant



Après



39_2_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Suppression des Emplacements réservés pour l'habitat ERS_2_SEY aux Côtes et ERS_4_SEY aux Gaveaux (SEY-2)

Présentation de la modification :

Les emplacements réservés pour l'habitat ERS_2_SEY et ERS_4_SEY sont à supprimer suite à la réalisation des opérations de logements prévues sur ces secteurs.

Les emprises concernées sont recouvertes par la trame du secteur de mixité sociale associé : LS.3.30.40.

Justifications :

L'ERS_2_SEY, qui impose un programme comportant au moins 11 logements sociaux ou 770m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, a été mis en œuvre dans le cadre de l'opération « Les terrasses du Priou ». Le permis de construire initial a été délivré le 26/10/2016. Le programme comporte un total de 39 logements dont 25 sont en accession et 14 sont des logements locatifs sociaux (8 PLUS et 6 PLAI soit 440,9m² de SPL), livrés au 1er semestre 2022.

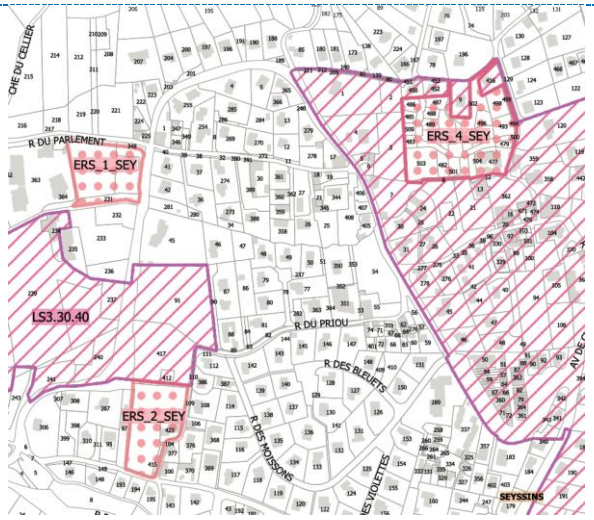
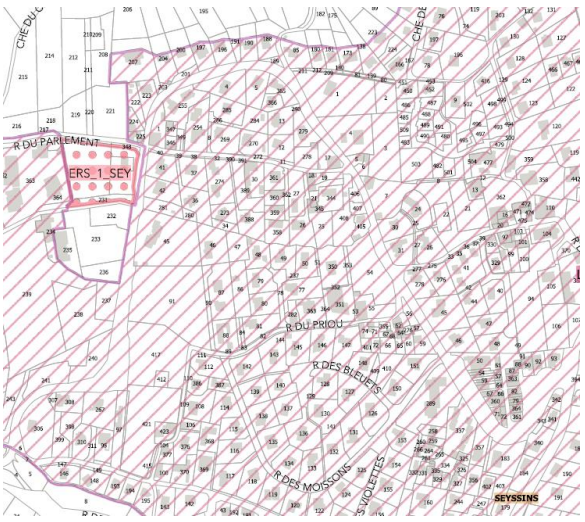
L'ERS_4_SEY, qui impose un programme comportant au moins 24 logements locatifs sociaux ou 1680 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, n'a pu être mis en œuvre, un permis de construire ayant été accordé le 17/07/2015, soit antérieurement à l'approbation du PLUi. Ce permis de construire a été mis en œuvre : l'opération « Le Village », de 16 maisons individuelles en accession et 10 logements locatifs sociaux (3 PLAI et 7 PLUS) est achevée et les logements livrés depuis 2021.

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 des ERS_2_SEY et ERS_4_SEY.
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F16)
- **Livret Communal de Seyssins** (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 / Faire une ville pour tous dans un cadre de vie de qualité » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de **l'Atlas C2 de la mixité sociale** (Planche F16) :

Avant	Après
	

	Inclut également la modification des secteurs de mixité sociale (SEY-03)

➔ Modification des secteurs de mixité sociale de la Plaine et des Coteaux, et des Emplacements Réservés Sociaux de la Plaine associés (SEY-3)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte en premier lieu sur la modification des secteurs de mixité sociale (SMS) inscrits sur le territoire de la commune de Seyssins. Dans un objectif de répondre à la législation concernant les obligations de production de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants, les secteurs de mixité sociale sont modifiés pour couvrir les zones urbaines mixtes et la zone AU en apportant une distinction entre les secteurs des coteaux avec une exigence généralisée à 30% minimum de réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations de 3 logements et plus, et le secteur de la Plaine avec une exigence renforcée à 40% minimum de réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations de 3 logements et plus. En conséquence, les taux des Emplacements Réservés Sociaux ERS_3_SEY et ERS_5_SEY, situés dans le secteur de la Plaine, sont ajustés à 40%, en cohérence avec le taux modifié du SMS.

Justifications :

La commune de Seyssins accuse un certain retard vis-à-vis des objectifs fixés par la loi SRU avec un pourcentage de logements sociaux de 16,7% au 1er janvier 2023. Il s'agit donc d'étendre le périmètre de SMS sur toute la commune afin de maximiser la création de logements sociaux.

Concernant l'augmentation du taux à 40% dans le secteur de la Plaine, le but recherché est un rééquilibrage du nombre de logements sociaux entre la Plaine et les Coteaux. En effet, alors que le secteur de la Plaine est le mieux équipé en terme d'infrastructures publiques et de transports en communs, il comptabilise seulement 14% des logements sociaux présents sur la commune.

En conséquence de ce passage de 30 à 40% du taux du SMS du secteur de la Plaine, le taux des ERS_3_SEY et ERS_5_SEY est augmenté lui aussi à 40%, le but de ces ERS n'étant pas de produire moins de logements sociaux que ce qui est attendu sur le secteur de mixité sociale. Pour une meilleure lisibilité des objectifs de mixité sociale à atteindre dans chacun de ces ERS, leur intitulé est reformulé pour faire apparaître clairement ce taux de 40% au regard de la densité attendue.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

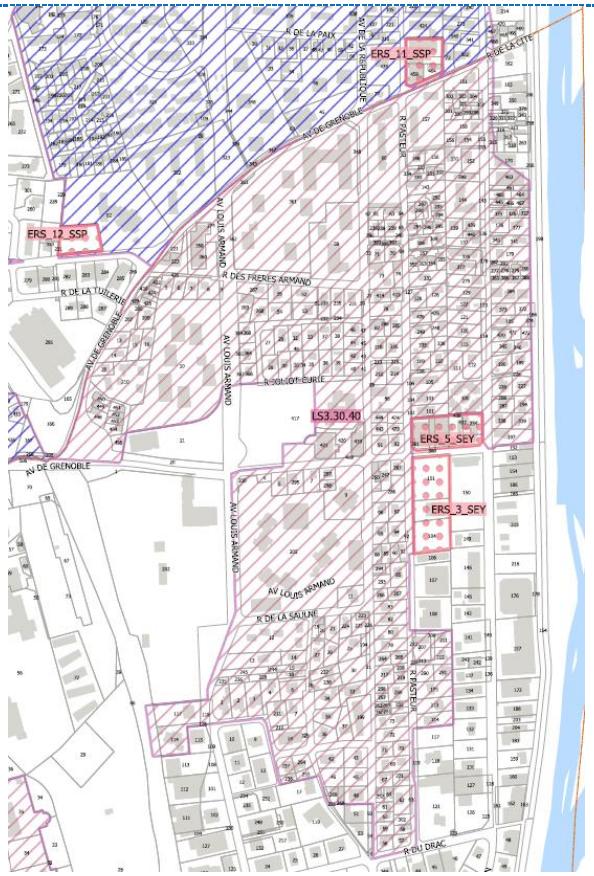
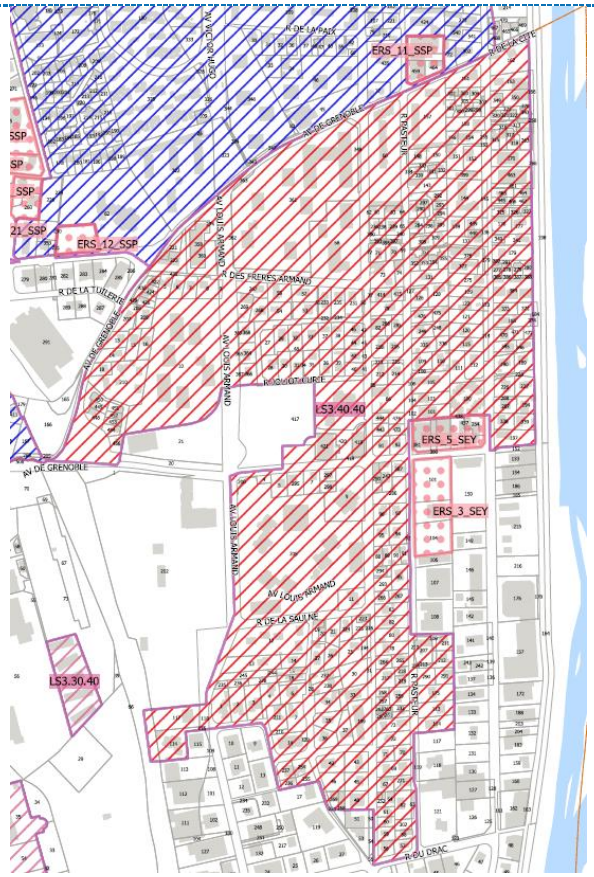
- **Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale** (Tome 6-2 du règlement écrit)
- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planches E16-F15-F16-G15-G16-F17)
- **Livret Communal de Seyssins** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Faire une ville pour tous dans un cadre de vie de qualité » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de la liste des emplacements réservés pour la mixité sociale (Tome 6-2 du règlement écrit) :

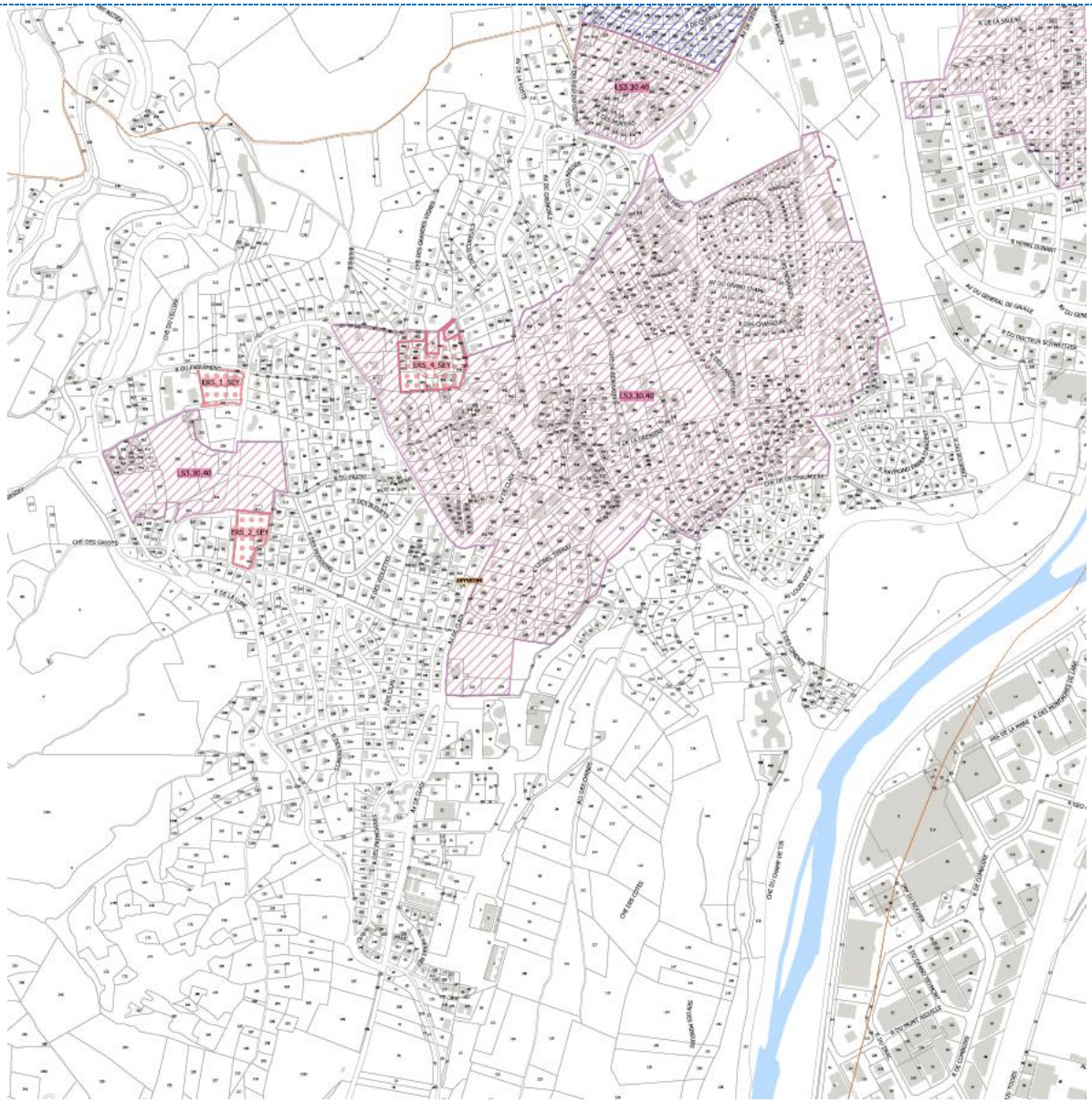
PLUi en cours	
ERS_3_SEY	Programme comportant au moins 24 logements locatifs sociaux ou 1680 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 7540 m².
ERS_5_SEY	Programme comportant au moins 16 logements locatifs sociaux ou 1120 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 4816 m².

Modification n°3	
ERS_3_SEY	Programme comportant au moins 80 logements ou 5600 m² de surface de plancher : comportant 40% minimum dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) dont au moins 40% de PLAI, 7540 m².
ERS_5_SEY	Programme comportant au moins 53 logements ou 3710 m² de surface de plancher : comportant 40% minimum dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI-PLS) dont au moins 40% de PLAI, 4816 m².

Extraits du **plan C2 du règlement graphique** (planches E16-F15-F16-G15-G16-F17) :

Avant (la Plaine)	Après (la Plaine)
	

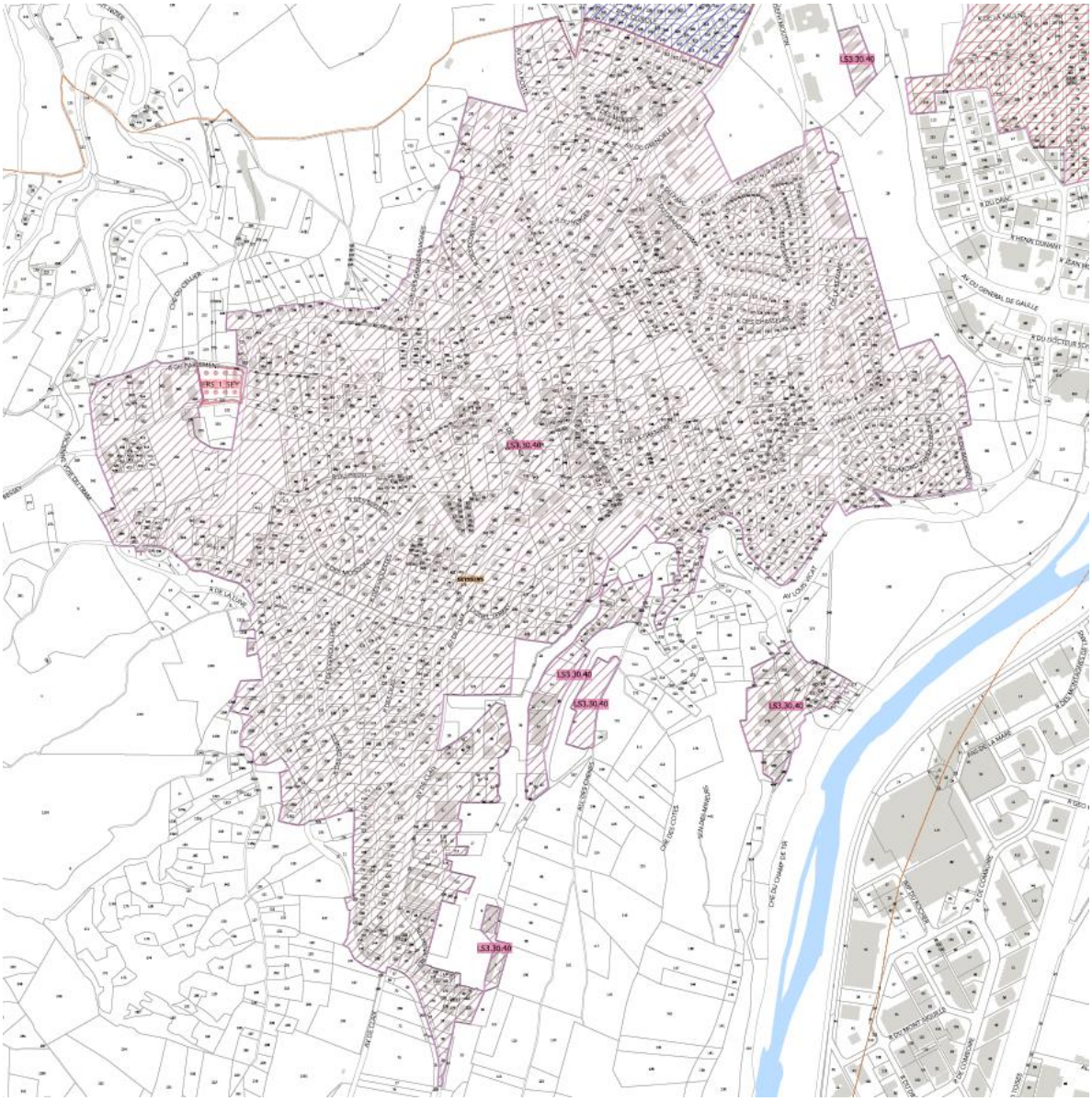
Avant (les Coteaux)



Secteur LS.3.30.40

ERS LS 30

Après (les Coteaux)



Secteur LS.3.30.40 : extension à l'ensemble des zones Urbaines mixtes des coteaux, exceptée la zone UD3 du Haut Seyssins.

ERS LS 30

39_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Renforcement de la protection patrimoniale de la parcelle AL382, avenue de Grenoble (SEY-4)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur la requalification de la protection apposée sur la parcelle AL382 au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, actuellement identifiée avec une protection de parc d'accompagnement niveau 1 (H_11990), pour une évolution en protection Espace de nature ordinaire, qui semble plus appropriée à la réalité de ce terrain, et qui rend cette emprise inconstructible.

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
AL382	Jardin	~~H_11990~~ L12331	~~H_Parcs d'accompagnement~~ 4-L : Espaces paysagers / Espaces de nature ordinaire	~~1~~ RG	S : Situation V : Valeur écologique	G7

Justifications :

La parcelle AL382, d'une superficie de 772m2, propriété de la commune, est située au cœur d'un tissu bâti ancien qui se caractérise par des alignements de maisons de village qui, pour la plupart ne disposent pas ou peu de terrain. La parcelle se situe en cœur d'îlot et constitue une « respiration verte » au sein de ce tissu bâti dense. Actuellement inaccessible au public, cette parcelle n'est cependant rattachée à aucun bâti. De ce fait, cet espace ne constitue pas un parc d'accompagnement au sens du PLUi.

Le classement de cette parcelle en Espace Paysager - Espace de nature ordinaire semble plus approprié puisque sa position en cœur d'îlot constitue une respiration verte pour les habitants des maisons et copropriétés riveraines du village historique de Seyssins, et joue un rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Bien qu'il n'y ait pas d'espèces végétales dites remarquables, la végétation présente et notamment les arbres fruitiers, jouent un rôle fondamental pour la biodiversité en place.

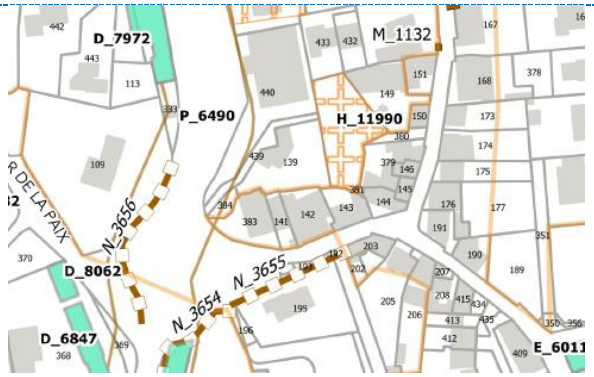
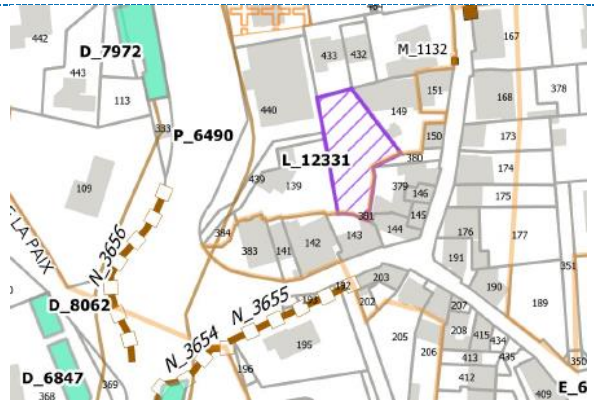
Cette parcelle accueille un milieu comportant les 3 strates de végétation (Herbacée de 0 à 1m, Arbustive de 1 à 6m et Arborescente 6m) et comprenant quelques espèces de fleurs sauvages (présence d'espèces pollinisatrices) mais qui reste majoritairement composé de graminées (allure de pelouse sèche). On note également la présence de 5 arbres fruitiers (3 figuiers, 2 poiriers) qui constituent une source de nourriture pour les espèces présentes sur site (observation de figues à demi mangées au sol). Pour les espèces présentes sur le site, on y retrouve des orthoptères (Criquets/Grillon/Sauterelle) et quelques oiseaux (Moineau domestique, Mésange charbonnière).

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 G7)
- **Livret Communal de Seyssins** (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 / Assurer la qualité de vie en préservant les fonctionnalités écologiques et les espaces naturels dans les zones urbanisées ».

Extrait du **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche G7) :

Avant	Après
	

➔ Inscription d'une protection patrimoniale sur un alignement d'arbres, avenue de Grenoble (SEY-5)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'identification à l'inventaire du patrimoine végétal d'un alignement de 9 mûriers situés sur un cheminement piéton reliant deux pans de l'avenue de Grenoble et la rue du Berger. Ils sont implantés sur de l'espace public non cadastré.

Justifications :

Les arbres à protéger accompagnent un cheminement piéton qui permet de relier 2 pans de l'avenue de Grenoble afin de permettre aux piétons de cheminer en toute sécurité. En effet, le pan de l'avenue que les piétons évitent par ce cheminement ne possède pas de trottoir.

Cet alignement de mûriers têtards a une valeur écologique puisque les mûriers sont l'habitat de certaines espèces d'oiseaux qui nichent dans les cavités du tronc. Ils sont également la source de nourriture de certains insectes, qui eux-mêmes sont la source de nourriture des chauves-souris. Ces arbres participent donc au maintien d'un certain écosystème. De plus certaines espèces végétales se développent sur le tronc des arbres (mousse, primevère).

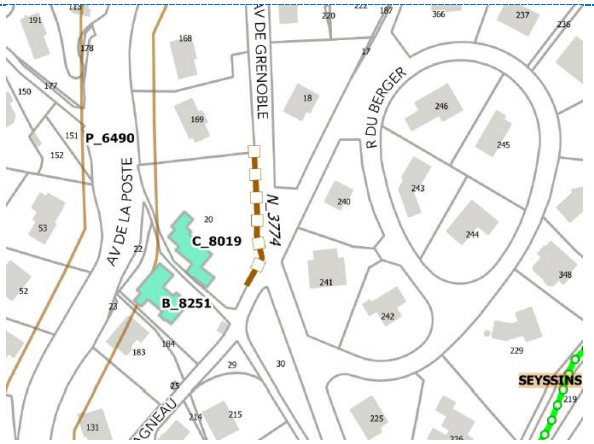
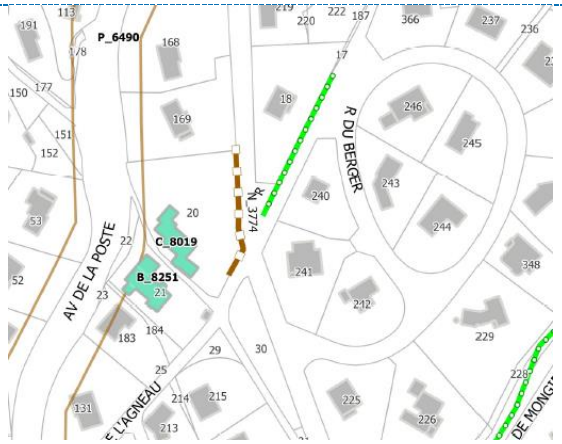
Du fait de leur impact paysager, puisque cet alignement de 9 mûriers accompagne le cheminement piéton, et de leur valeur écologique, il est souhaité un classement de type Ordonnancement et plantations d'alignement de niveau 1, protection suffisante du fait qu'ils soient implantés sur le domaine public.

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)
- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 2 (planche G7)
- **Livret Communal de Seyssins** (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 / Assurer la qualité de vie en préservant les fonctionnalités écologiques et les espaces naturels dans les zones urbanisées ».

Extraits **du plan F2 du règlement graphique** (Volume 2, Planche G7) :

Avant	Après
	

➔ 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 d'une cinquantaine d'arbres isolés sur la commune de Seyssins, 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 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.

39_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de la servitude de localisation SL_3_SEY pour aménagement d'un chemin piéton, parcelle AA239 sur le secteur des Côtes (SEY-7)

Présentation de la modification :

Ce point de modification porte sur l'inscription d'une servitude de localisation pour l'aménagement d'un chemin piéton sur le secteur des Côtes, le long du ruisseau du Bessay, afin d'assurer la connexion des chemins piétons du quartier et permettre notamment une liaison facilitée entre les quartiers résidentiels situés à l'amont et les équipement publics situés à l'aval de la route de Saint-Nizier du Moucherotte.

Justifications :

L'objectif de cette servitude de localisation est de prolonger la promenade piétonne existante le long du ruisseau du Bessay au niveau du lotissement « La Belle Echappée » et de connecter ces habitations, ainsi que les éventuelles futures constructions de la parcelle objet de l'emplacement réservé, au chemin du Parlement. Cet itinéraire de promenade permettra notamment d'accéder aux dessertes de transport en commun situées sur la Route de Saint-Nizier en toute sécurité, la route de Saint-Nizier étant un axe très emprunté avec des véhicules circulant vite.

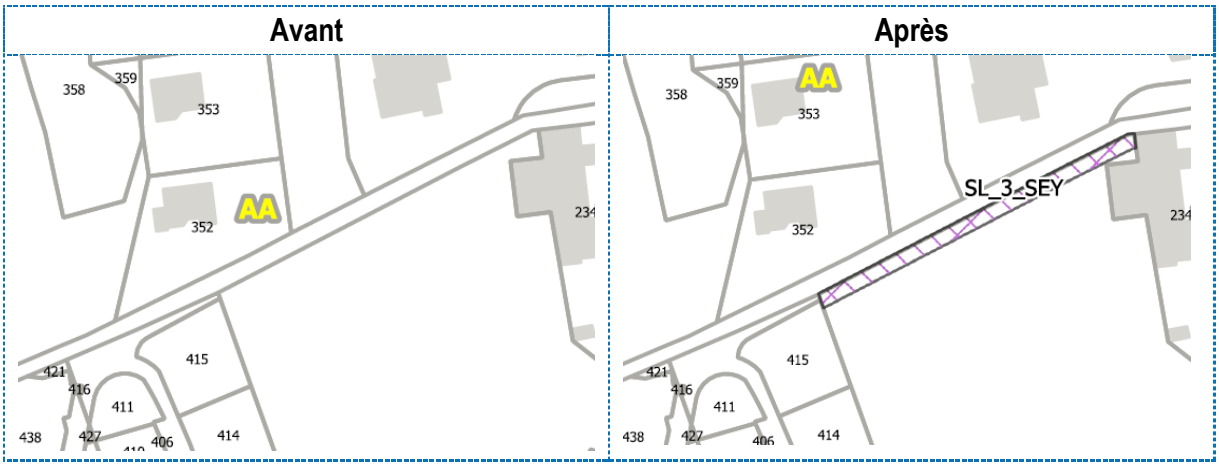
La largeur de la servitude est de 4,00m pour aménager un chemin piéton de 1,50m de large en toute sécurité par rapport aux berges du ruisseau du Bessay.

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 K31)
- **Livret Communal de Seyssins** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « 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 apaisée au service des relations de proximité / Favoriser la maîtrise des déplacements et conforter les voiries de desserte locale, les cheminements piétons et cycles ».

Extraits de **l'Atlas J des emplacements réservés** (T1 Planche K31) :



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

SL_3_SEY	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piéton de 1,50m de large sur fuseau de 4m, Métropole, chemin du Bessey.

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

La commune de Seyssins 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 Seyssins, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

39_5_Evolutions du livret communal

➔ Mise à jour du livret communal de Seyssins suite à l'approbation du PPRI Drac (SEY-8)

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 Seyssins 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 Seyssins** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - 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 » ;

Extrait du **Livret Communal de Seyssins (Tome 4 du rapport de présentation)**, 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 » :

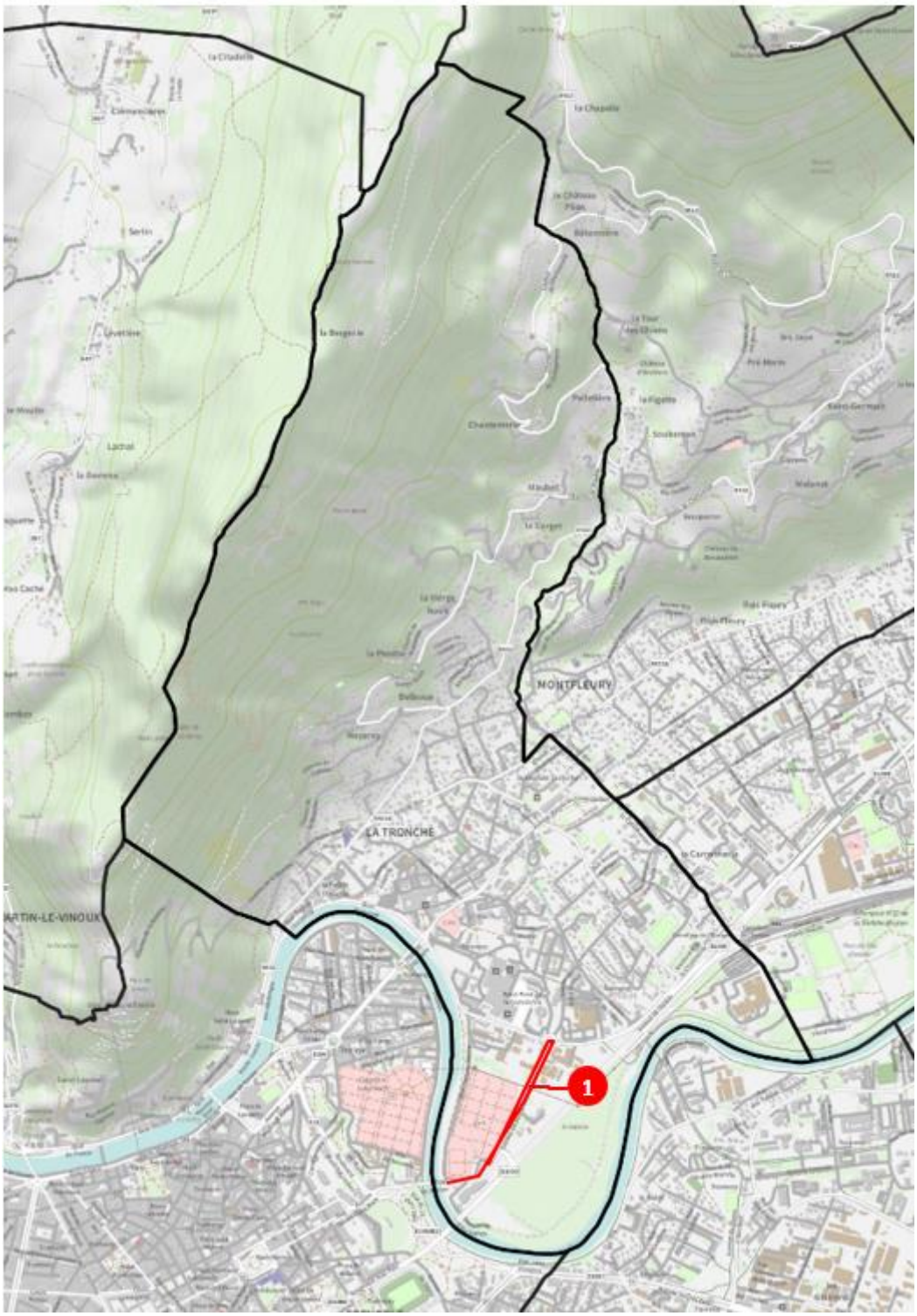
(…)

Sur le plan des risques naturels, la commune de Seyssins est très peu impactée par l'aléa d'inondation identifié ~~dans le Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du printemps 2018 relatif à la carte des aléas d'inondation par le Drac~~ dans le Plan de prévention des risques d'inondation du Drac-Aval approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023.

(…)

40_La Tronche

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de La Tronche



40_1_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Ajout des Emplacements Réservés ER_12_LTR et ER_13_LTR pour l'élargissement de l'avenue du Grand Sablon (LTR-1)

Présentation de la modification :

Des emplacements réservés sont ajoutés de part et d'autre de l'avenue du Grand Sablon pour permettre son élargissement et son alignement. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la Métropole au titre de sa compétence de création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain.

Justifications :

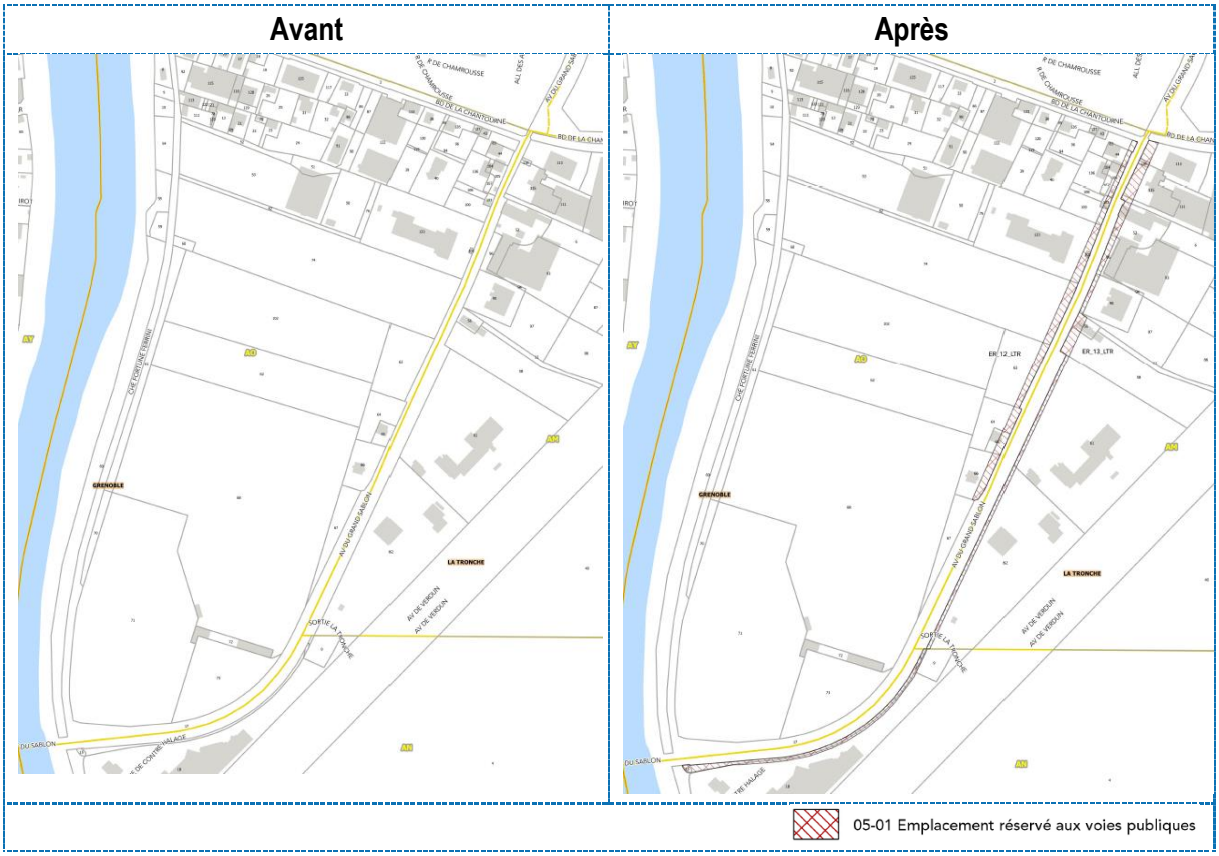
La largeur actuelle de l'avenue du Grand Sablon varie et n'est pas en adéquation avec les usages souhaités plus confortables pour les modes actifs. La définition des emplacements réservés doit permettre le réaménagement de l'avenue tenant compte de tous les modes, notamment actifs, et son alignement.

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** (planches Q24 et Q25)
- **Livret Communal de La Tronche** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité et réduire la consommation d'espace » ;
      « Prioriser et hiérarchiser le développement urbain autour du CHU sur les secteurs de projets et les centralités de proximité en cohérence avec les transports urbains et les formes urbaines »

Extraits du **plan J des emplacements réservés** (Planches Q24 Q25) :



Etiquette	Descriptif
ER_12_LTR	Emplacement réservé : Elargissement de voie et le réaménagement de l'avenue du Grand Sablon, 2376m², Métropole, Avenue du Grand Sablon
ER_13_LTR	Emplacement réservé : Elargissement de voie et le réaménagement de l'avenue du Grand Sablon, 3589m², Métropole, Avenue du Grand Sablon

40_2_Ajouts de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ 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 32 arbres isolés et 5 ensemble boisés sur la commune de La Tronche, 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 et 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.

40_3_Autres évolutions

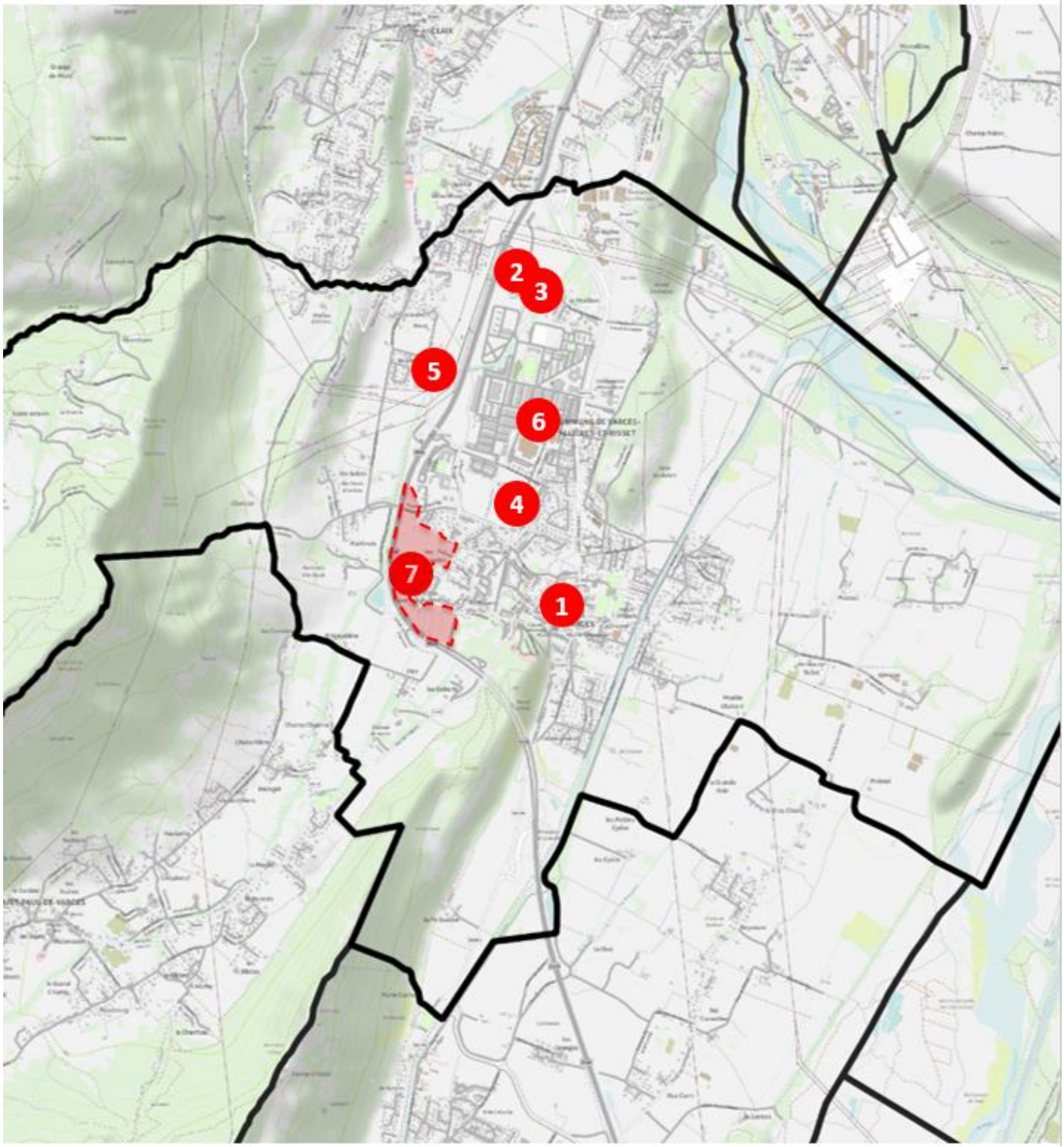
➔ Mise à jour du plan B1 des risques naturels suite à l'approbation du PPRN de la Tronche (GAM-40)

Ce point de modification concerne la mise à jour du plan B1 des risques naturels suite à l'approbation du PPRN de La Tronche.

Pour plus de détails, il convient de se référer au volume n°2 de la Notice explicative : « Détail des modifications de portée métropolitaine », au point référencé GAM-40.

41_Varces-Allières-et-Risset

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Varces-Allières-et-Risset



41_1_Évolutions liées au secteur de projet « Bas de Varces »

➔ Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 81 « Bas de Varces » et reclassement de l'impasse du Bémond de la zone AUD1 vers UC3 (VAR-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur d'OAP 81 « Bas de Varces » situé en plein cœur de la commune entre le chemin de Bardonnanche, la rue Jean-Jaurès et l'avenue Joliot Curie. Elle consiste à modifier les orientations écrites et graphiques de l'OAP afin de revoir notamment les accès, la circulation interne et les cheminements modes actifs au sein de l'opération et vis-à-vis de son environnement proche. Les éléments de contexte sont également complétés notamment sur les caractéristiques végétales qui composent le site. La préservation de la structure paysagère et arborée du site fait également partie des éléments qui ressortent dans les orientations écrites et graphiques de l'OAP.

Le zonage est également modifié afin de sortir l'impasse du Bémond de la zone AUD1 (zone à urbaniser de type UD1 soumise à opération d'aménagement d'ensemble) et de la reclasser en zone UC3 (secteur d'habitat collectif en R+3) au plan de zonage A. Cette modification a pour conséquences les mises à jour du plan des OAP et secteurs de projet (G1) et du livret communal de Varces-Allières-et-Risset.

Justifications :

Afin que le projet s'adapte aux contraintes d'accès du site et aux enjeux de circulation sur la commune, l'évolution de l'OAP prévoit une entrée principale pour les véhicules depuis la parcelle cadastrée AS 449, menant à l'avenue Joliot Curie avec une desserte interne privée. L'objectif de cette OAP est également de venir renforcer les porosités du centre bourg par le développement des cheminements actifs publics au sein de l'opération permettant notamment un accès sécurisé aux équipements scolaires à proximité immédiate du site. Aussi l'impasse du Bémond étant une impasse privée, cette évolution prévoie de la sortir de l'OAP et de la zone AUD1, qui soumet l'intégralité de la zone à opération d'ensemble, afin de ne pas bloquer le projet à terme. Son reclassement en zone UC3 correspond au zonage des parcelles qui l'entourent.

Aussi, cette évolution vient renforcer l'objectif d'amélioration du cadre de vie autour du centre bourg en permettant l'aménagement : d'un parc public donnant sur l'avenue Joliot Curie, d'un espace vert public à l'angle de la rue Jean Jaurès et du chemin de Bardonnanche, et en allant vers une meilleure prise en compte du végétal présent sur le site notamment en conservant les principaux arbres.

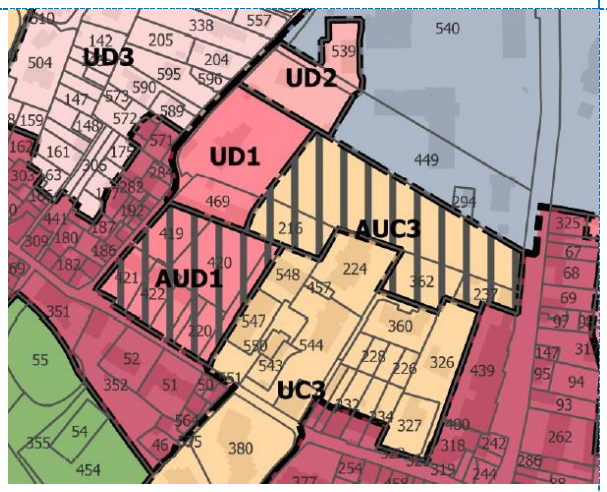
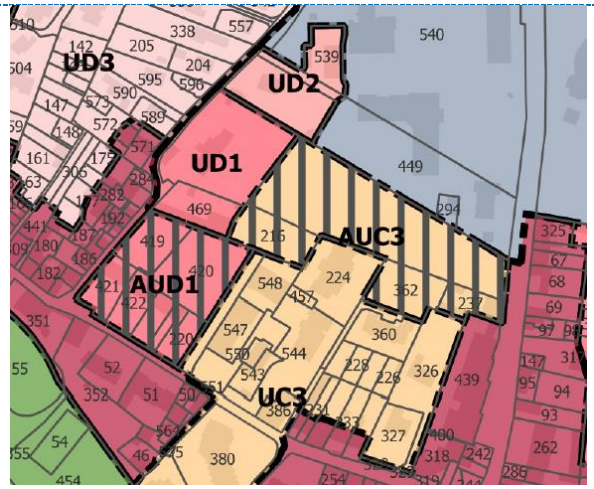
Ces orientations sont traduites règlementairement pas la mise en place d'emplacements réservés et d'une servitude de localisation et par l'ajout d'une nouvelle protection patrimoniale au plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique, qui sont détaillés dans les points suivants.

Conséquences sur le PLUi :

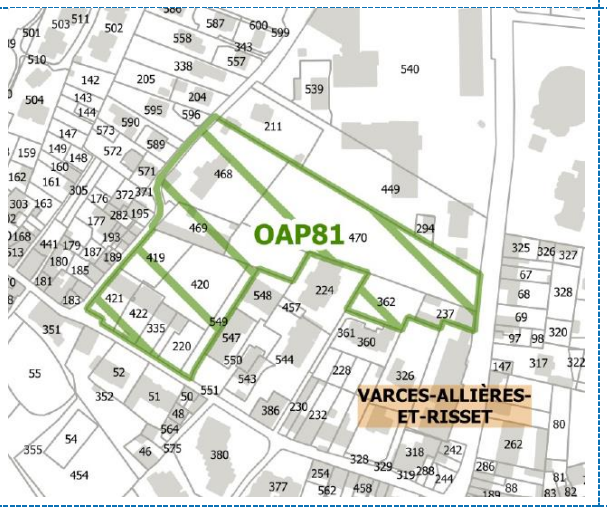
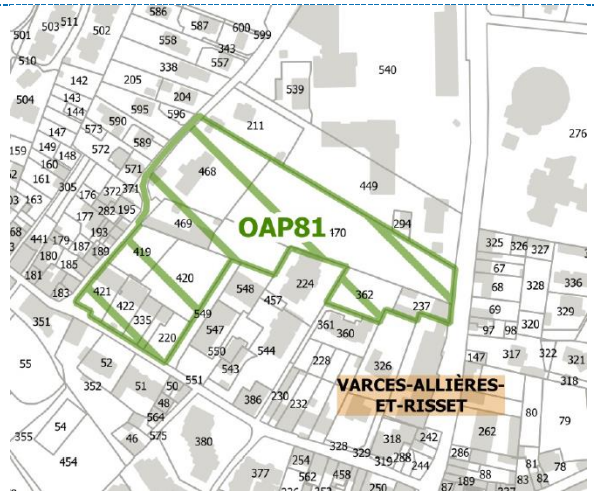
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche D5)
- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche F22)
- **OAP sectorielle n°81 « Bas de Varces »**
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (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 81 et le règlement sur le secteur de projet « Bas de Varces ».

Extraits du **plan A de zonage** (Planche D5) :

Avant	Après
	
En rouge : zone UA2	En rouge : zone UA2

Extraits de l'**Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche F22):

Avant	Après
	

Extrait de l'**OAP sectorielle n°81 « Bas de Varces » :**

L'**analyse de site** de l'OAP est modifiée comme suit :

Avant





Après



Le **texte** de l'OAP est modifié comme suit :

Offrir un parc urbain à l'échelle de la commune

Le jardin et le boisement existant à l'est ~~au cœur~~ du secteur de projet doivent être valorisés en tant que nouveau parc public ouvert sur l'avenue Joliot Curie.

Les conifères qui limitent le site de projet au nord du secteur ne constituent pas en soi des essences de qualité, mais cette présence végétale peut être réinterprétée, afin de maintenir une lisière entre deux ambiances urbaines différentes, celle du futur parc et des nouveaux logements, et celle qui concerne l'environnement proche des équipements communaux. En cas de coupe, il est nécessaire de la remplacer rapidement par des essences locales adaptées au changement climatique.

Certaines ouvertures ponctuelles (abaissements, voire suppressions partielles) peuvent être effectuées au niveau des murs et murets qui limitent le tènement, dans le but de favoriser les transparences visuelles sur le parc, notamment depuis les espaces résidentiels environnants. ~~Permettant le passage d'un véhicule ou de cheminements~~ ~~piétons.~~ Ces ouvertures doivent se situer prioritairement aux extrémités des murs et doivent donner lieu à d'éventuelles restaurations lorsque cela s'avère nécessaire.

Développer les continuités actives et la perméabilité du site

Un maillage de cheminements pour modes actifs doit permettre d'irriguer le secteur de projet. Celui-ci doit permettre une continuité nord/sud et est/ouest à l'échelle de la commune, en connectant la rue Jean Jaurès aux équipements publics ~~chemin de Bardonnanche~~ et au parc Beylier et du chemin de Bardonnanche jusqu'à l'avenue Joliot Curie et ses commerces.

L'entrée piétonne et cycle du nouveau parc doit être valorisée grâce à une ouverture généreuse au niveau de l'avenue Joliot Curie. Cette entrée peut conserver le portail d'entrée dans le tènement, si besoin en le déplaçant, afin de faire référence à l'histoire du site. Celle-ci permet d'accompagner le renforcement du linéaire commercial prévu sur cette voie, dans une logique d'intercomplémentarité des usages (consommation et loisirs).

Une nouvelle desserte viaire privée est à créer depuis le tènement de la Poste, traversant l'actuel mur et l'alignement de cyprès, mais en contournant le futur parc public.

~~Une nouvelle voie de desserte doit être créée en prolongation de l'impasse qui dessert aujourd'hui les logements collectifs depuis la rue Jean Jaurès. Cette voie carrossable et perméable permet de distribuer les nouvelles constructions en connectant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie~~.

~~Aujourd'hui à sens unique~~, La rue Jean Jaurès pourrait être requalifiée afin d'accueillir des cheminements pour modes actifs et ~~initier~~ améliorer une traversée est/ouest de la commune ~~(travaux à considérer à la suite du récent réaménagement de la rue Léo Lagrange et du chemin de l'Etroit).~~

Le chemin de Bardonnanche doit conserver son usage actuel de zone de rencontre, à sens unique et accueillant peu de circulation automobile. ~~Un accès partiel à cette zone peut être étudié~~.

La création d'un espace vert public, à l'intersection du chemin de Bardonnanche et de la rue Jean Jaurès, doit permettre une ouverture de l'espace public à cet endroit marquant le seuil entre la ville médiévale et la partie plus contemporaine de la commune.

Organiser des formes urbaines respectueuses du cadre bâti existant

L'aspect de longère peut être conservé. L'aspect et l'orientation de longère permettent de maintenir une couture de qualité entre deux tissus urbains différents, celui du centre bourg à l'ouest et de la zone pavillonnaire à l'est. Son extension plus récente côté chemin de Bardonnanche peut également être démontée afin de permettre la création d'un cheminement piéton.

La maternité présente un intérêt historique pour la commune ; l'aménagement du site peut comporter un rappel de sa présence. La présence de l'eau peut être valorisée par la conservation du bassin en pierre qui structure l'espace devant le bâtiment de l'ancienne maternité.

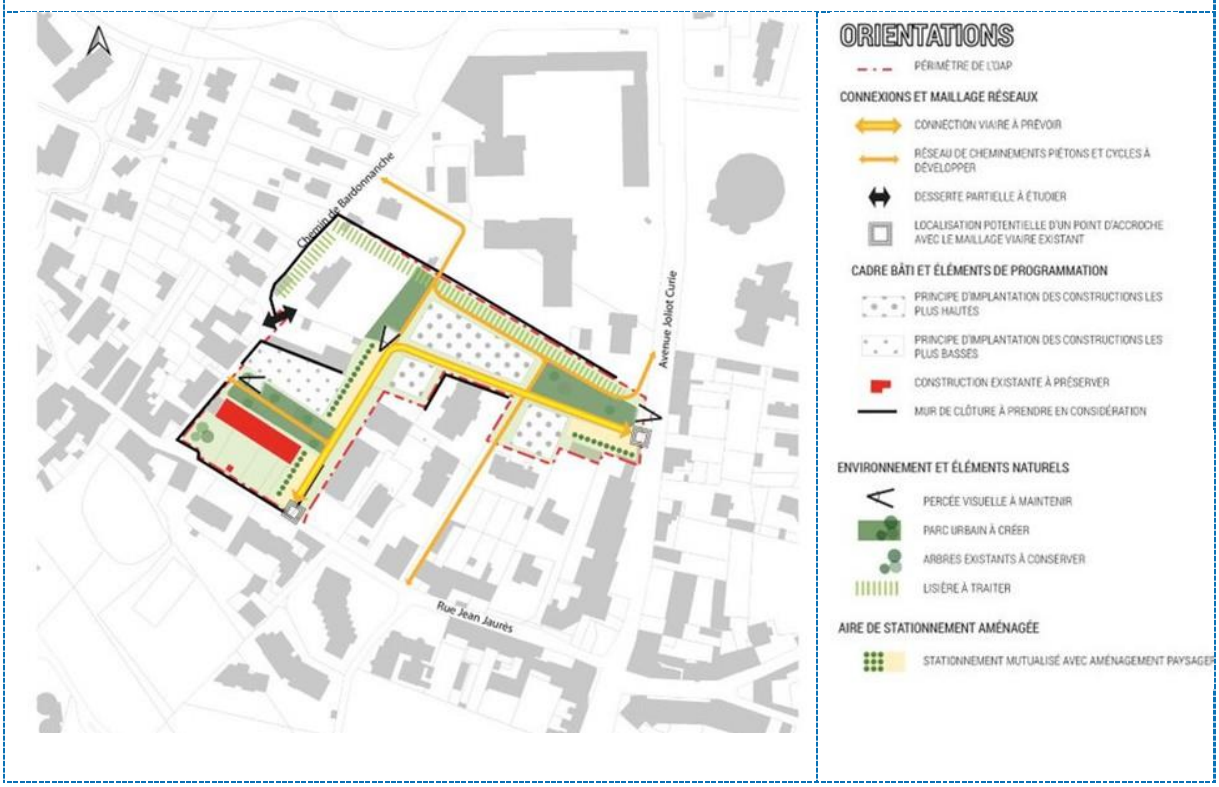
Les constructions les plus basses doivent être construites à l'arrière de la longère afin d'offrir, par le type de formes bâties proposées, une transition vers le centre historique de Varces. L'épannelage des constructions côté chemin de Bardonnanche doit permettre de respecter l'habitat pavillonnaire situé le long de cette voie.

Les constructions les plus hautes sont construites en continuité du tissu récent, sur la partie est du secteur de projet~~, et doivent être accessibles par la nouvelle voie de desserte reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie~~.

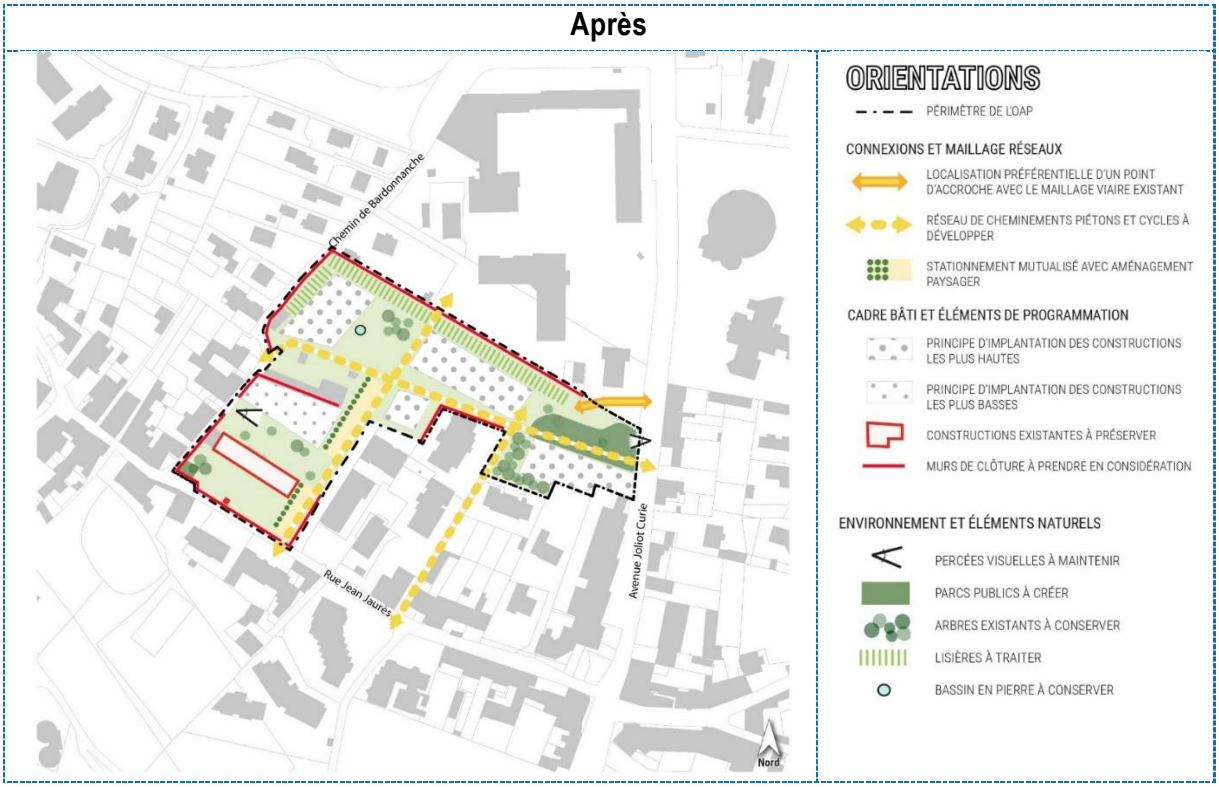
Les espaces de stationnements sont prioritairement aménagés en sous-sol, à l'image des logements collectifs récemment construits à proximité. Les stationnements aériens doivent ~~se limiter aux abords de la nouvelle voie de desserte et doivent~~ faire l'objet d'aménagements paysagers intégrés à celui du parc.

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.

➔ **Inscription de 3 nouveaux emplacements réservés ER_15_VAR pour un cheminement piéton, ER_16_VAR pour un parc public et ER_17_VAR pour un espace vert ; et d'une servitude de localisation SL_4_VAR pour un cheminement piétons/cycles sur le périmètre de l'OAP 81 « Bas de Varces » et suppression d'une ligne d'implantation (VAR-1)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur d'OAP 81 « Bas de Varces ». Il s'agit d'inscrire 3 nouveaux emplacements réservés et une servitude de localisation :

- ER_15_VAR : emplacement réservé pour l'élargissement d'un cheminement piéton sur l'avenue Joliot Curie (parcelle AS 237) dont la Métropole est le bénéficiaire.
- ER_16_VAR : emplacement réservé pour la création d'un parc public donnant sur l'avenue Joliot Curie (parcelle AS 470) dont la commune est le bénéficiaire.
- ER_17_VAR : emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert à l'intersection du chemin de Bardonnanche et la rue Jean Jaurès (parcelle AS 421) dont la commune est le bénéficiaire.
- SL_4_VAR : servitude de localisation pour la création d'un cheminement piétons/cycles entre le chemin de Bardonnanche et l'avenue Joliot Curie dont une branche doit desservir l'école Charles Mallerin et une autre débouchant rue Jean Jaurès, dont la Métropole est le bénéficiaire.

Ces modifications ont pour conséquences les mises jour : de la liste des emplacements réservés et servitudes de localisation (T6_1), de l'atlas D1 des formes urbaines (suppression d'une ligne d'implantation venant en contradiction avec la création de l'ER_15_VAR) et du livret communal de Varces-Allières-et-Risset.

Justifications :

Ces modifications viennent en complément des évolutions de l'OAP 81 « Bas de Varces » et permettent de traduire règlementairement les principes : de cheminements publics pour les modes actifs à développer à l'intérieur du site de projet, de réalisation d'un parc urbain public créant une transition entre l'opération et l'avenue Joliot Curie et d'aménagement d'un espace vert public à l'angle du chemin de Bardonnanche et de la rue Jean Jaurès afin de créer une ouverture et un espace de vie permettant une meilleure visibilité sur cet espace restreint. En outre, dans le cadre de la mise œuvre de l'étude Cœur de Ville

Cœur de Métropole menée en 2022, il est prévu le réaménagement de l'avenue Joliot Curie dont l'un des objectifs en cœur de bourg est de renforcer la place du piéton. L'élargissement du cheminement piéton sur l'avenue Joliot Curie s'intègre dans cette démarche.

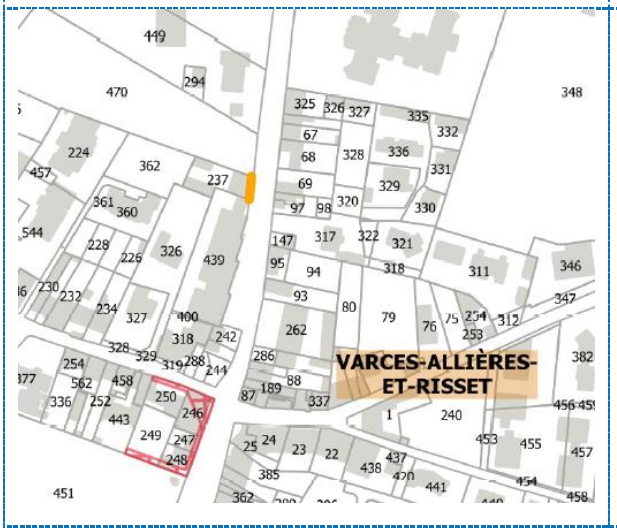
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

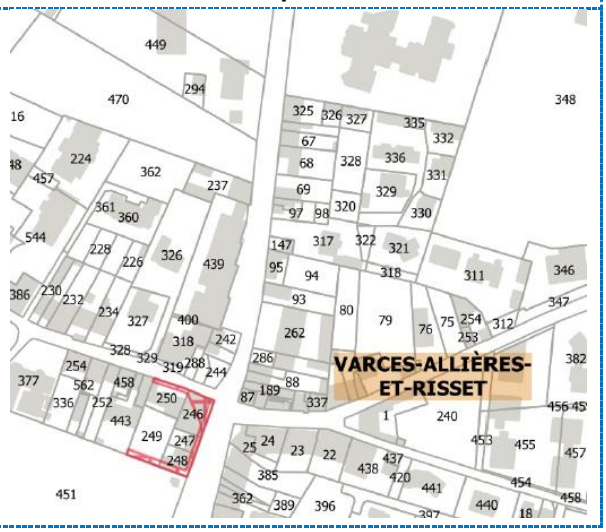
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche F22)
- **Atlas J des emplacements réservés – T2** (planche L44)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (Tome 4 du rapport 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 »
    - « Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines »
    - « Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité »;
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 81 et le règlement sur le secteur de projet « Bas de Varces »

Extrait de l'**Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planche F22)

Avant

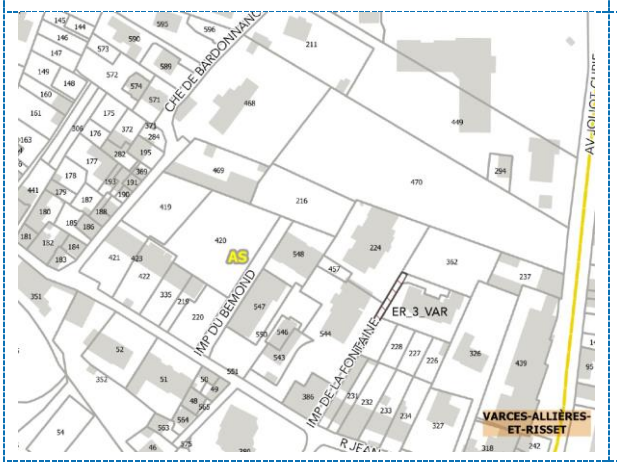


Après

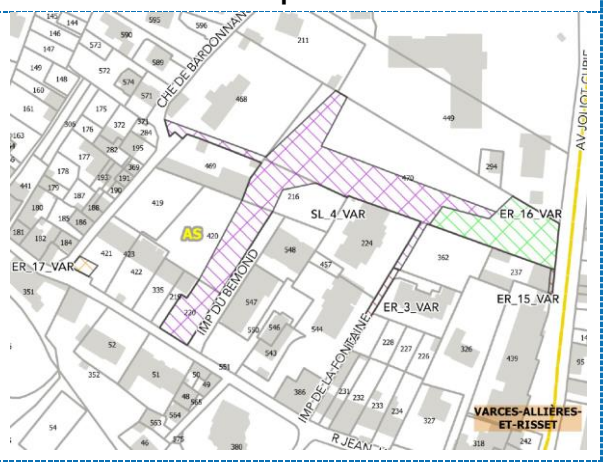


- Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés – T2** (planche L44)

Avant



Après



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

ER_15_VAR	Emplacement réservé : Elargissement d'un cheminement piéton, 2m de large, Métropole, Avenue Joliot Curie
ER_16_VAR	Emplacement réservé : Création d'un parc public, 1180m², Commune, parcelle AS 470.
ER_17_VAR	Emplacement réservé : Création d'un espace vert, 70m², Commune, entre le chemin de Bardonnanche et la rue Jean Jaurès, parcelle AS 421
SL_4_VAR	Emplacement réservé : Création d'un cheminement piétons-cycles, 3m de large, Métropole, entre la chemin de Bardonnanche et l'avenue Joliot Curie dont une branche doit desservir l'école Charles Mallerin et une autre débouchant rue Jean Jaurès

➔ Ajout d'une nouvelle protection du patrimoine végétal au plan F2 sur le secteur de projet Bas de Varces (VAR-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à ajouter une nouvelle protection patrimoniale, pour un boisement présent au sein d'un parc sur la parcelle cadastrée AS 470 inscrite dans le secteur de projet Bas de Varces, sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Cette évolution a pour conséquences la mise à jour du livret communal.

Nouvelle protection patrimoniale :

Parcelle(s) concernée(s)	Nom de l'élément protégé	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
AS 470	Boisement parcelle AS 470	7T : Boisements et bosquets	1	S : Situation V : Valeur écologique	G10

Justifications :

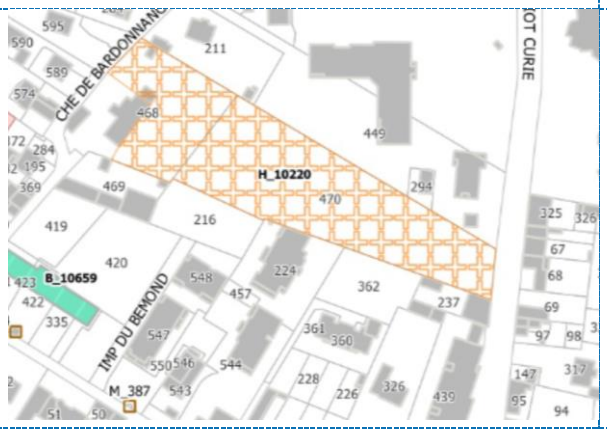
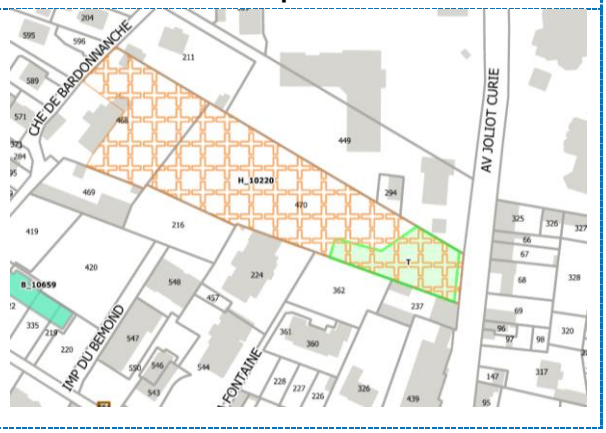
Ce boisement qui fait partie d'un parc privé plus large déjà identifié au plan du patrimoine, comprend de très vieux et grands arbres de type érables, Robinier Faux acacia, Marronnier d'Inde, Faux cyprès et Pin qui ont une valeur écologique et paysagère. Situé sur l'avenue Joliot Curie, ce boisement offre également un espace d'aération qu'il est prévu de valoriser dans le cadre de l'OAP Bas de Varces et qui est égalmeent inscrit en emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc urbain public.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 3 (planche G10)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (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 ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 81 et le règlement sur le secteur de projet « Bas de Varces »

Extrait du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche G10) :

Avant	Après
	

41_2_Evolutions du zonage

➔ **Reclassement de la zone pavillonnaire au nord de la caserne militaire actuellement classée en zone UD3 vers un zonage UD2 (VAR-2)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur la zone pavillonnaire au nord de la caserne militaire de Varces-Allières-et-Risset, le long de la route du Pavillon. Elle consiste à changer le zonage depuis la zone UD3 (pavillonnaire en évolution modérée) vers la zone UD2 (pavillonnaire en densification) sur le plan de zonage A. Cette évolution a pour conséquence la mise à jour du livret communal.

Justifications :

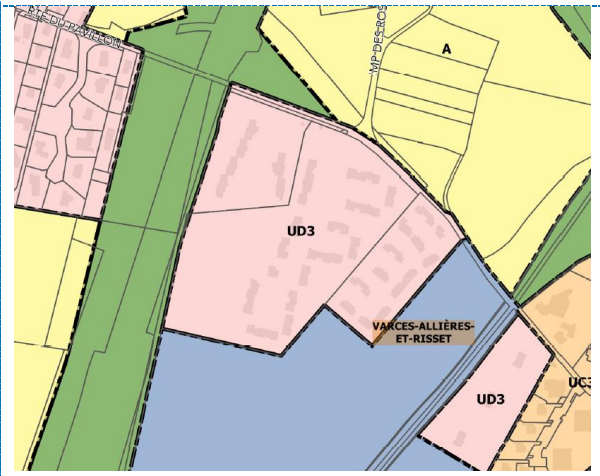
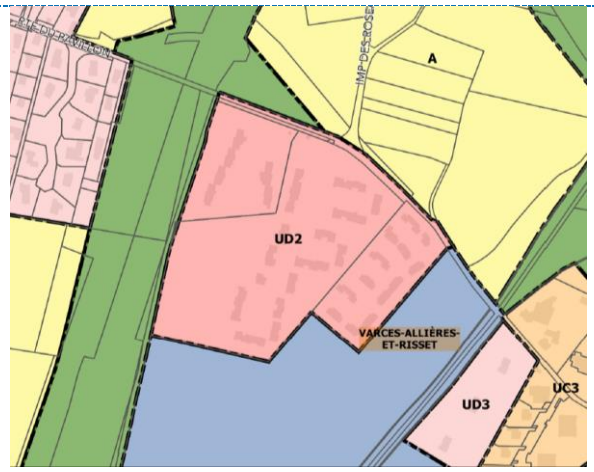
Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale sur la commune de Varces-Allières-et-Risset, le classement en zone UD2 de ce secteur pavillonnaire et l'inscription d'un secteur de mixité social doivent permettre à terme une possible mutation des habitations vers plus de densité et aller vers un développement de l'habitat social sur cette partie de la commune. La modification relative au secteur de mixité sociale est détaillée dans la partie consacrée à la mixité sociale (VAR-3).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche D5)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (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 ».

Extrait du **plan A de zonage** (Planche D5) :

Avant	Après
	

41_3_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Inscription de deux nouveaux secteurs de mixité sociale au nord de la caserne militaire (VAR-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur la zone d'habitat au nord de la caserne militaire de Varces-Allières-et-Risset, le long de la route du Pavillon dont une partie est reclassées en zone UD2 et l'autre est classée en zone UC3. Elle consiste à inscrire ces deux quartiers d'habitation dans des secteurs de mixité sociale (LS.3.40.40) afin d'imposer pour toute nouvelle opération de plus de 3 habitations ou 210 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement), la réalisation d'au moins 40% de logement locatif social dont 40% minimum de PLAI (prêt locatif aidé). Cette évolution a pour conséquence la mise à jour du livret communal.

Justifications :

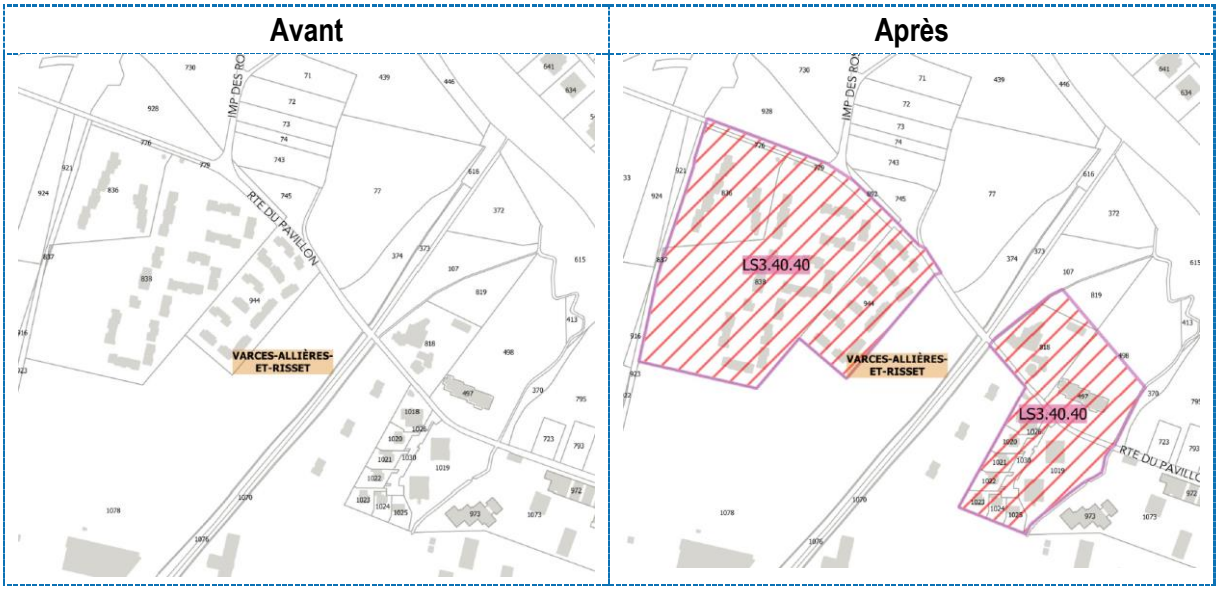
Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale sur la commune Varces-Allières-et-Risset, l'inscription de ces nouveaux secteurs de mixité sociale doit permettre à terme une possible mutation des habitations vers plus de densité et aller vers un développement de l'habitat social sur cette partie de la commune.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche F21)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (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 » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extrait de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (Planche F21) :



41_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de 2 nouvelles protections patrimoniales au plan F2 pour la préservation de vergers sur le secteur de la Giraudière-Est (VAR-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger deux vergers sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections se situent sur le secteur de la Giraudière-Est en zone AU (à urbaniser stricte) au PLUi. Il s'agit de vergers localisés sur les parcelles cadastrées AC 160 et 159 et sur la parcelle cadastrée AC 176. Cette évolution a pour conséquences les mises à jour de la liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique (T7) et du livret communal.

Liste des 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
AC 159 et 160	Verger patrimonial Giraudière-Est	U_12408	8U : Vergers et jardins	1	V : Valeur écologique	G10
AC 176	Verger rue Pierre Termier	U_12409	8U : Vergers et jardins	1	V : Valeur écologique	G10

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.

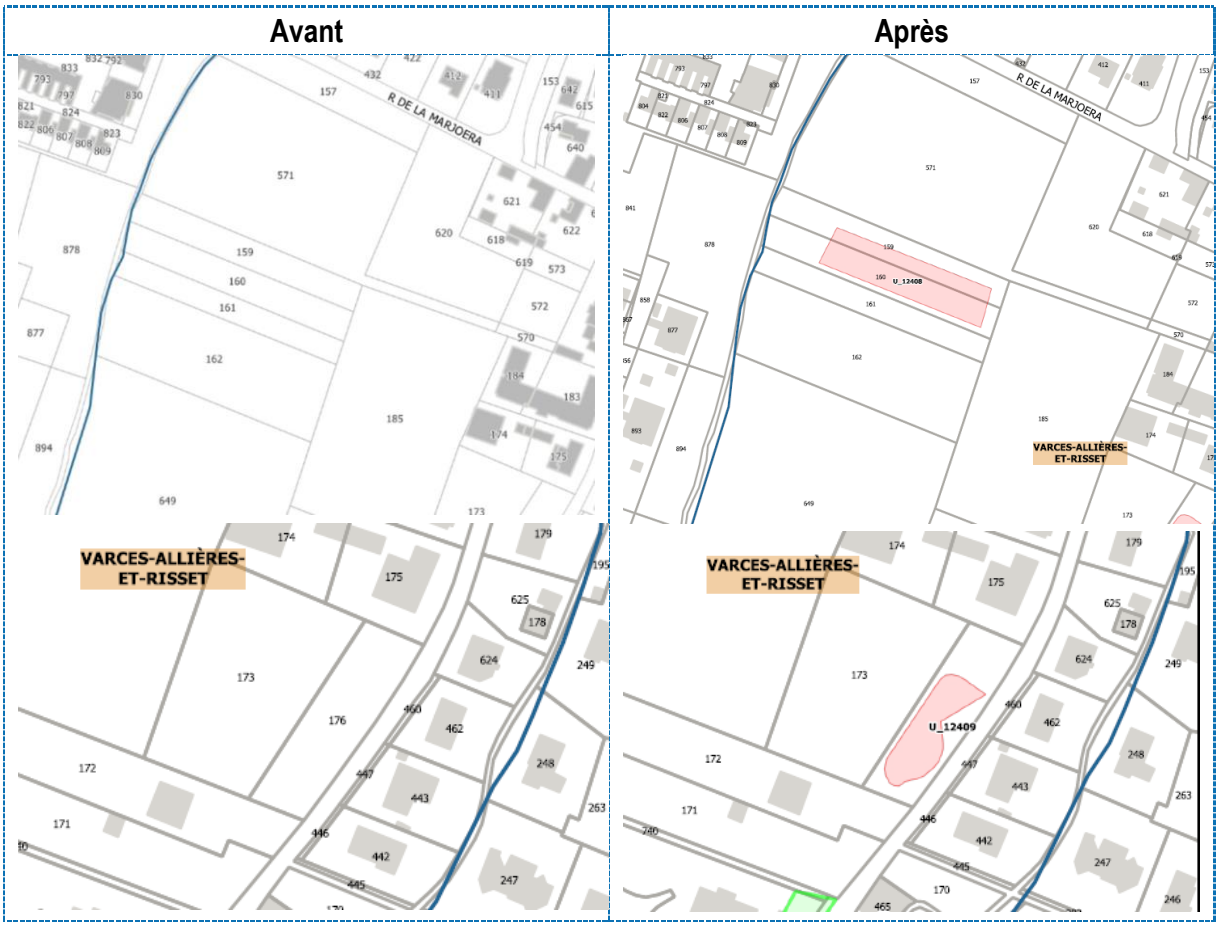
Ces deux vergers ont été identifiés par les études urbaines et environnementales sur le secteur de la Giraudière-Est, au vu de leur intérêt écologique et paysager. Le verger patrimonial situé en cœur de site se compose d'arbustes fruitiers plantés de manière anthropique. Il abrite une faune, notamment dans les cavités, et une flore intéressante. Pour le verger en bordure de la rue Pierre Termier, il s'agit d'un espace de respiration qui a vocation à demeurer un poumon vert dans un espace urbanisé existant.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 3 (planche G10)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (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 ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 80 et le règlement sur le secteur de projet « Giraudière-Est »

Extrait du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planche G10) :



41_5_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_5_VAR pour un cheminement piétons/cycles sur les parcelles cadastrées AD 826, 203, 192 et 912, route du Lavanchon (VAR-5)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à supprimer l'emplacement réservé ER_5_VAR uniquement sur les parcelles cadastrées AD 826, 203, 192 et 912. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement pour les piétons et cycles d'une largeur de 3 mètres le long de la route du Lavanchon.

Justifications :

Les parcelles cadastrées AD 826, 203 et 192 concernées par l'ER_5_VAR ont fait l'objet d'une demande de délaissement. Par délibération du conseil métropolitain en date du 22 décembre 2023, la Métropole a renoncé à acquérir le foncier concerné par l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AD 203 au vu de sa nature et des contraintes techniques et financières de sa mise en œuvre. Toutefois, cette renonciation n'a pas pour objectif d'acter l'abandon du projet de cheminement actif le long de la route du Lavanchon. C'est pourquoi, sur cette portion contrainte de la voie, la mise en place d'un passage à vue (portion de voie réduite avec alternance de passage des véhicules) sera maintenue, permettant de ralentir la circulation sur le secteur tout en aménageant un espace sécurisé pour les piétons et cycles. En outre, par courrier en date du 30 novembre la Métropole a confirmé son intention d'acquérir l'ER_5_VAR sur les parcelles cadastrées AD 826 et 192 actuellement non bâties.

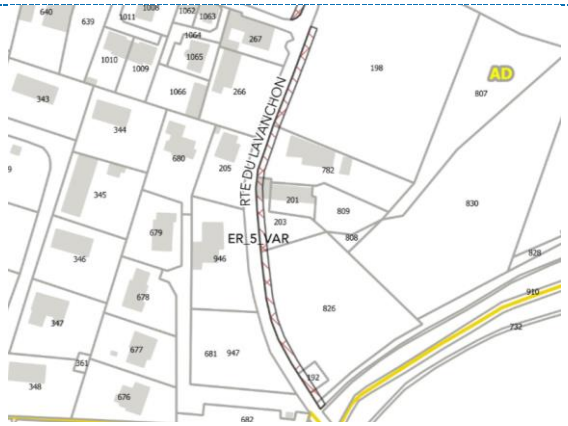
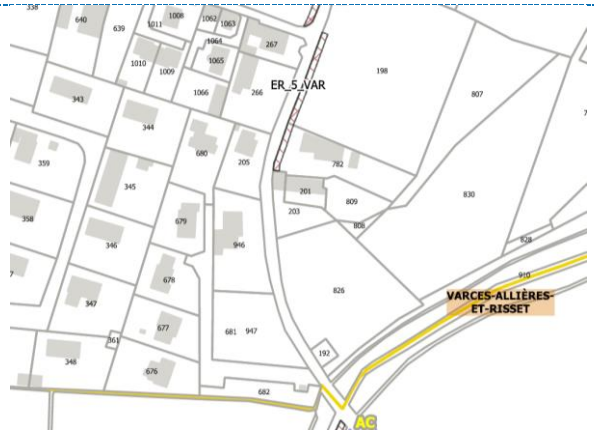
En conséquence, l'emplacement réservé ER_5_VAR est donc supprimé sur les parcelles AD 826, 203, 192 et 912 (parcelle résiduelle).

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planche K42)

- Extrait de l'**Atlas**) **J des emplacements réservés - T2** (planche K42)

Avant	Après
	

➔ Inscription d'un nouvel emplacement réservé ER_18_VAR pour une chaufferie biomasse parcelles AC 842 et 843, sur la zone d'activité champ Saint Ange (VAR-6)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à inscrire un nouvel emplacement réservé ER_18_VAR sur les parcelles cadastrales AC 842 et 843, d'une surface globale de 1400m², situées dans la zone d'activité champ Saint Ange classée en zone UE3 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Cet emplacement a pour objet la réalisation d'une chaufferie biomasse. Son bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

Cette modification a pour conséquence la mise à jour de la liste des emplacements réservés et servitudes de localisation (T6_ 1) et du livret communal de Varces-Allières-et-Risset.

Justifications :

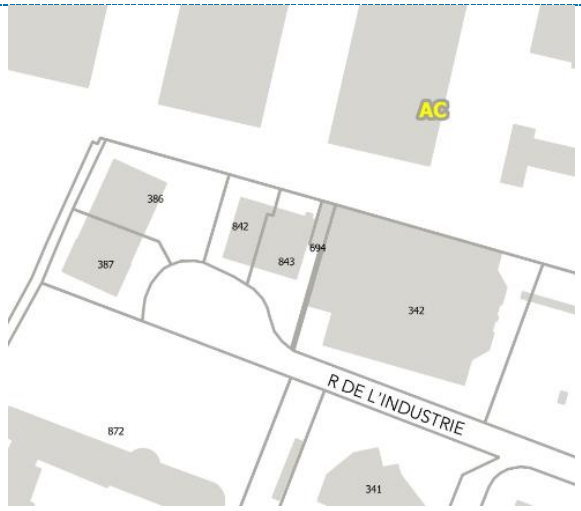
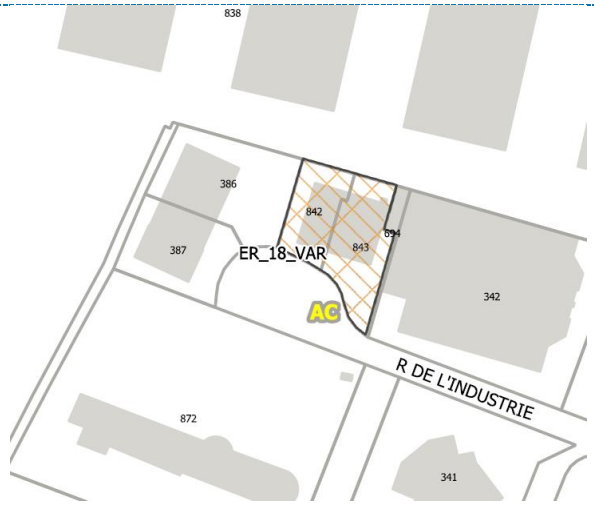
Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers à travers un réseau de distribution hydraulique. La chaufferie qui produit la chaleur peut intégrer plusieurs sources d'énergie, dont la biomasse qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de diminuer le recours aux énergies fossiles. Dans son Schéma Directeur Energie, la Métropole se fixe l'objectif de créer quatre nouveaux réseaux de chaleur bois sur le territoire d'ici 2030. La commune de Varces-Allières-et-Risset a été ciblée pour permettre notamment l'alimentation de la caserne militaire, la maison d'arrêt, des bâtiments communaux et des logements collectifs. Cet emplacement réservé a pour objectif l'installation d'une chaufferie biomasse avec appoint gaz, afin de développer ce réseau de chaleur urbain sur 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)
- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planche L42)
- **Livret Communal de Varces-Allières-et-Risset** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Réussir la transition énergétique de la Métropole »

Extraits de l'**Atlas J des emplacements réservés - T2** (planche L42)

Avant	Après
	

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

ER_18_VAR	Emplacement réservé : réalisation d'une chaufferie biomasse, 1441m², Grenoble-Alpes-Métropole, parcelles AC 842 et AC 843

41_6_Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Paysage et Biodiversité

➔ **Modification de l'ambiance « Bourgs, villages et hameaux » vers « plaine agricole » au plan F1 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Paysage et Biodiversité, sur le secteur impasse de la Fontanelle (VAR-7)**

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur agricole entre l'autoroute et le centre bourg, autour de l'impasse de la Fontanelle. Elle consiste à intégrer cet espace actuellement inscrit en « Bourgs, villages et hameaux » dans l'ambiance paysagère « Vallées, plateaux et pentes agricoles » du plan F1 de l'OAP Paysages et Biodiversité.

Justifications :

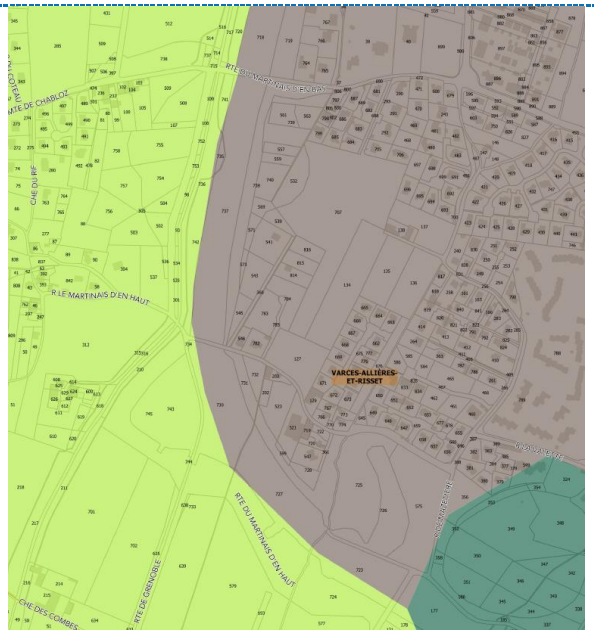
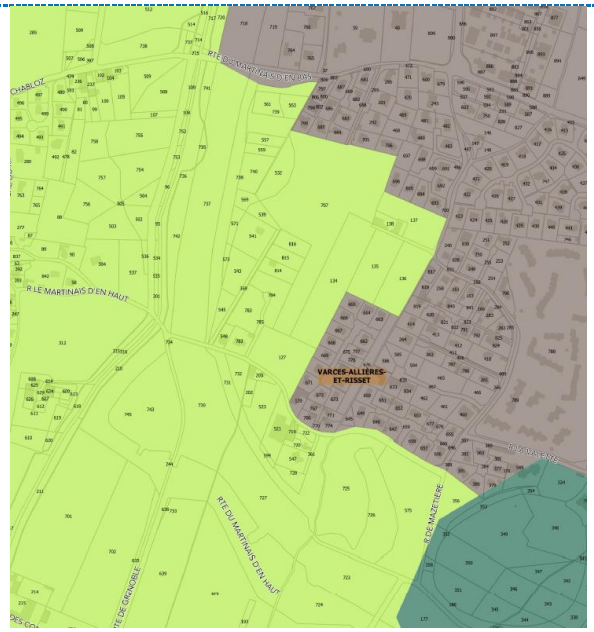
Compte tenu des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de préservation des terres agricoles et naturelles, et de valorisation des entités paysagères, l'objectif de cette modification est de venir affirmer l'ambiance paysagère agricole sur ce site qui présente des caractéristiques naturelles et agricoles plus marquées que des caractéristiques de bourgs, villages et hameaux.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

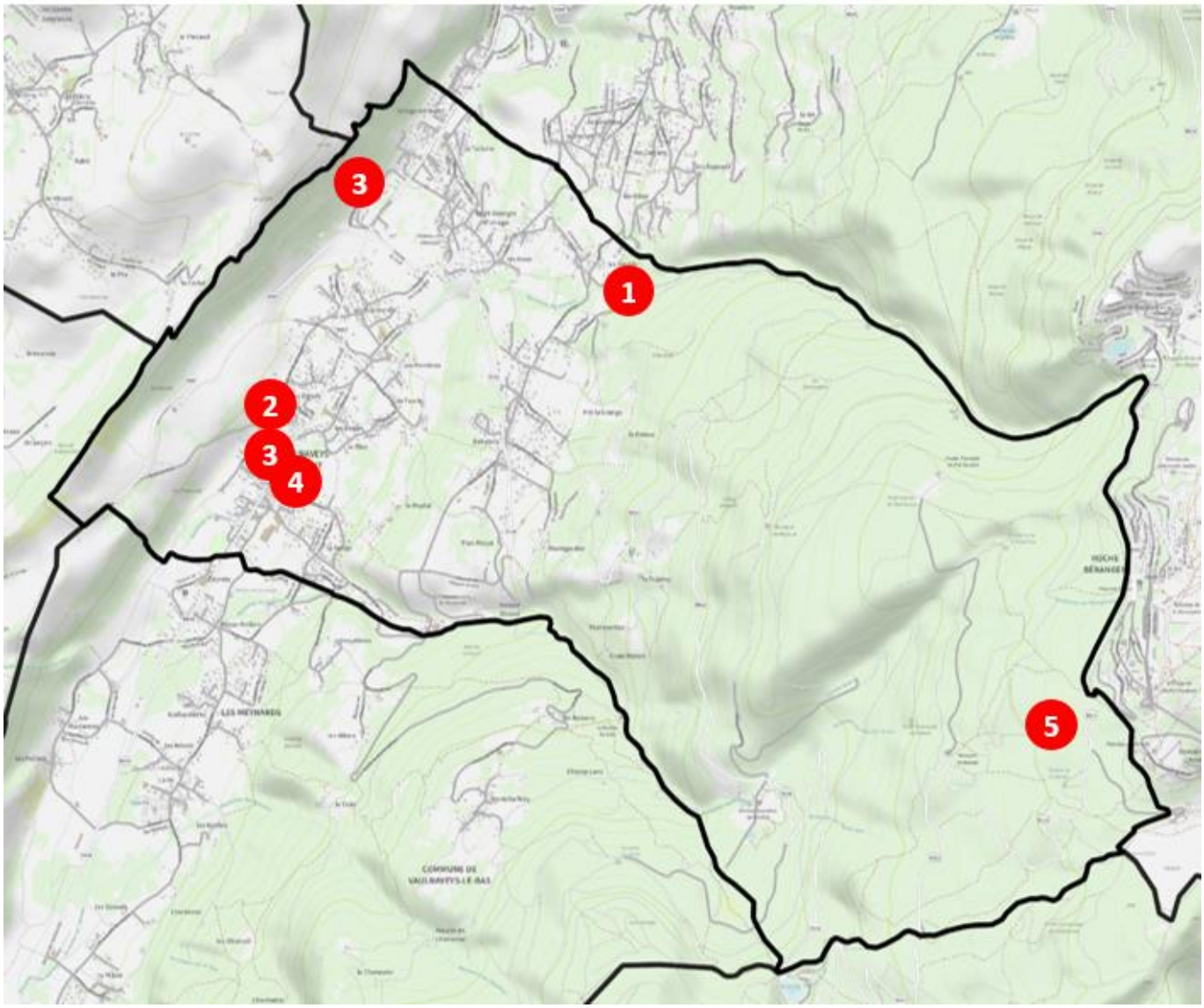
- **Plan F1 de l'OAP Paysage et biodiversité** (planche D5)

Extraits du **Plan F1 de l'OAP Paysage et biodiversité** (planche D5) :

Avant	Après
	

42_Vaulnaveys-le-haut

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Vaulnaveys-le-Haut



42_1_Évolutions du zonage

➔ Autorisation du changement de destination d'une grange en zone agricole, chemin du Biaron et ajout d'une protection patrimoniale de niveau 1 sur le bâti (VLH-1)

Présentation de la modification :

La modification porte sur :

- l'identification au plan de zonage A d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'une grange située sur la parcelle AC300 chemin de Biaron, classée en zone agricole au plan de zonage ;
- l'ajout d'une protection patrimoniale de niveau 1 sur cette même grange au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique

Détail de la nouvelle protection patrimoniale :

Parcelle concernée	Nom de l'élément protégé	N° de l'élément	Catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
AC 300	Grange située chemin de Biaron	A_12367	1A : Patrimoine bâti – Bâti agricole	1	A : Architecture S : Situation	P8

Justifications :

La grange est située chemin de Biaron à l'est du hameau des Davids sur le versant du massif de Belledonne à proximité du ruisseau du Vernon. Elle se trouve à environ 40m d'une habitation isolée et à 50m du chemin de Biaron où se situe le réseau d'eau potable. En matière d'assainissement, en cas de projet de réhabilitation, le projet devra prévoir une installation d'assainissement individuel conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de Grenoble-Alpes Métropole. Le terrain est concerné par un risque faible de glissement de terrain.

Cette grange, autrefois à usage agricole, n'est plus utilisée aujourd'hui. Son état se dégrade alors même que la conservation de ce bâtiment revêt un intérêt patrimonial et paysager. Sa réhabilitation pour un usage agricole a été étudiée mais ne s'avère pas possible car le bâti est trop petit et trop éloigné des terrains d'exploitation pour avoir un réel intérêt agricole. L'identification de ce bâtiment a donc pour objectif de permettre son changement d'usage et la réhabilitation de cette ancienne grange avec un projet autre qu'agricole. Il pourrait permettre par exemple sa transformation en logement ou en accueil touristique sans aménagements importants. Cela permettrait également de conserver et de valoriser cette bâtisse à l'architecture agricole de montagne.

Afin de garantir la mise en valeur du caractère patrimonial de cette bâtisse quand un projet se concrétisera, une protection patrimoniale est ajoutée. Cette protection permet de faire évoluer le bâtiment tout en conservant ses caractéristiques architecturales les plus intéressantes.

Conséquences sur le PLUi :

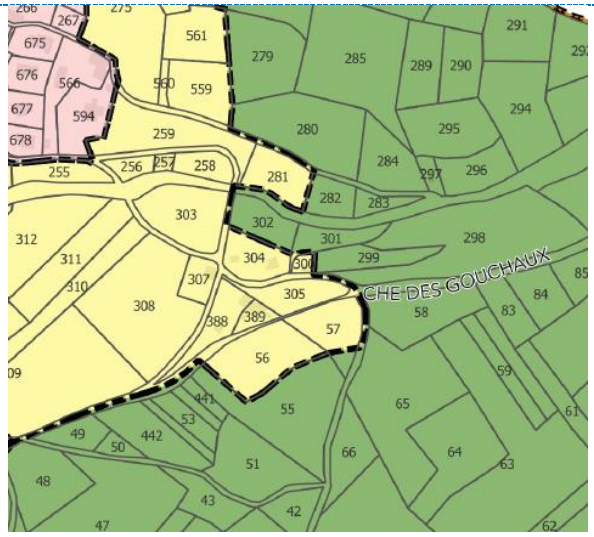
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche H4)
- **Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique** (planche P8)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) au chapitre suivant :
  - 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
    - « 1_Le zonage et les règles afférentes / 9_Zones agricoles et naturelles A et N »
- **Livret Communal de Vaulnaveys-le-Haut** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain

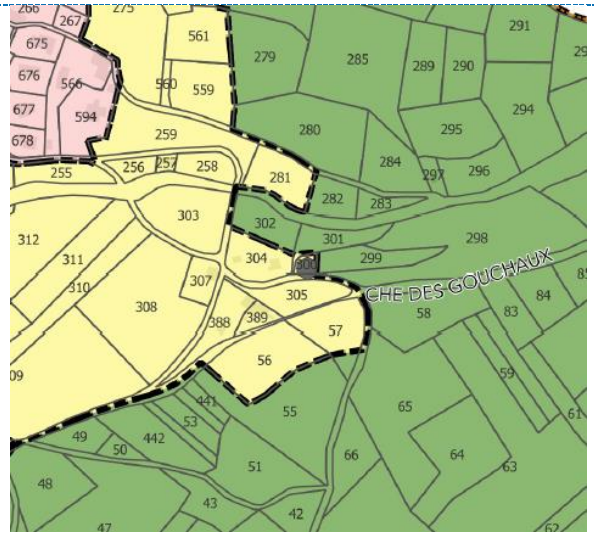
- « Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace / Accompagner l'évolution mesurée de l'urbanisation sur le versant, au sein de l'enveloppe déjà urbanisée » ;
- Encart de justification complémentaire relative à l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

Extraits du **plan A de zonage** (Planche H4) :

Avant



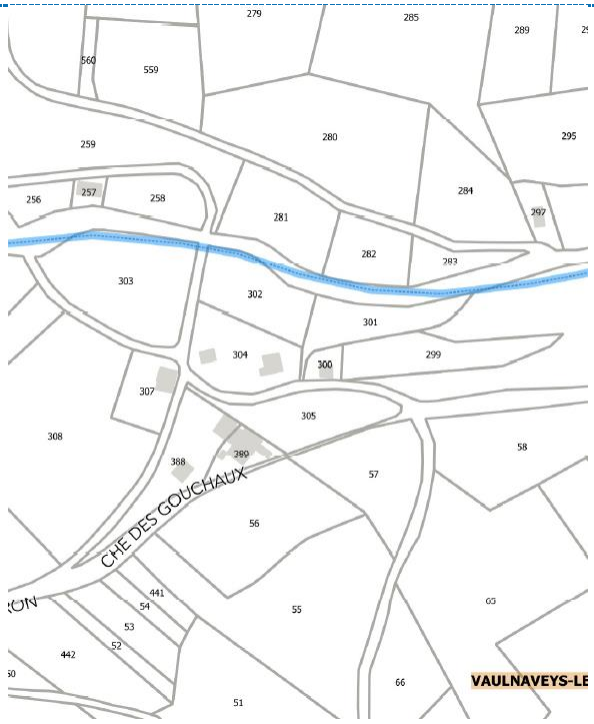
Après



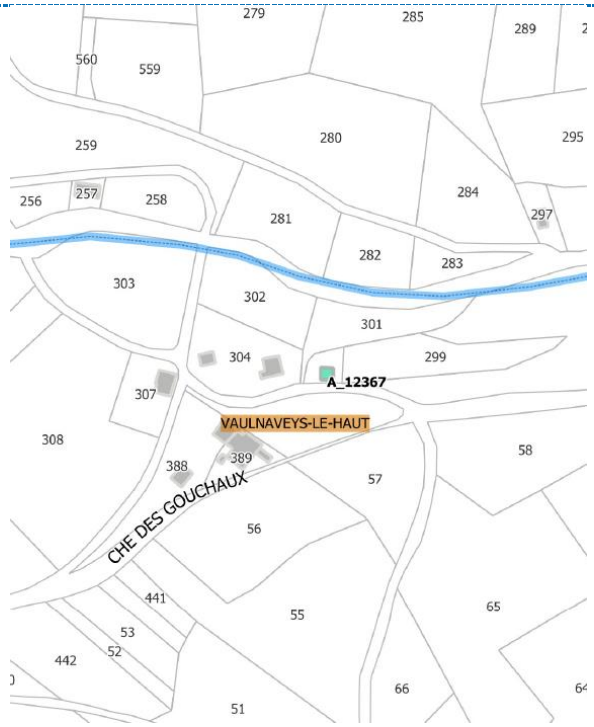
● Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Planche P8) :

Avant



Après



42_2_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 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 Vaulnaveys-le-Haut 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 Vaulnaveys-le-Haut 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.

42_3_Évolutions des règles de mixité sociale

➔ Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale ERS_2_VLH chemin des Bargeonniers (VLH-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur la parcelle AI10 à l'angle de l'ancienne route de Brié et du chemin des Bargeonniers.

Il s'agit de la mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale n°ERS_2_VLH pour la réalisation d'un programme d'au moins 14 logements constitué à 50% de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) et à 50% de logements en Bail Réel Solidaire.

En conséquence, le secteur de mixité sociale indiqué sur l'atlas C2 est supprimé sur la parcelle concernée.

Justifications :

La commune de Vaulnaveys-le-Haut compte 6,8 % de logements locatifs sociaux au premier janvier 2022. Soumise aux obligations de la loi SRU, elle doit atteindre 20% de logements sociaux. Par ailleurs, on observe une tension sur le logement social plus forte à Vaulnaveys-le-Haut que sur le reste de la Métropole.

Le PLUi porte l'ambition de « permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires » (extrait du PADD) conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Cela se traduit dans le livret communal Vaulnaveys-le-Haut avec l'objectif de « diversifier l'offre en logements pour le renouvellement de la population et tendre vers un rattrapage SRU ».

Cette ambition est traduite sur la commune avec des outils règlementaires pour encourager la production de logements sociaux : mise en place de secteurs de mixité sociale et délimitation d'un emplacement réservé pour mixité sociale.

La mise en place d'un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale sur ce tènement chemin des Bargeonniers répond à l'enjeu d'amplifier l'effort de production de logements sociaux sur la commune. Le terrain identifié présente un potentiel de densification à court ou moyen terme et, avec environ 6 000m², il a une surface suffisamment importante pour accueillir une opération de logements sociaux. La construction de logements sociaux à cet endroit présente également un réel intérêt car le terrain est situé en proximité directe du centre-bourg et de ses équipements ainsi que des arrêts de la ligne de bus 23.

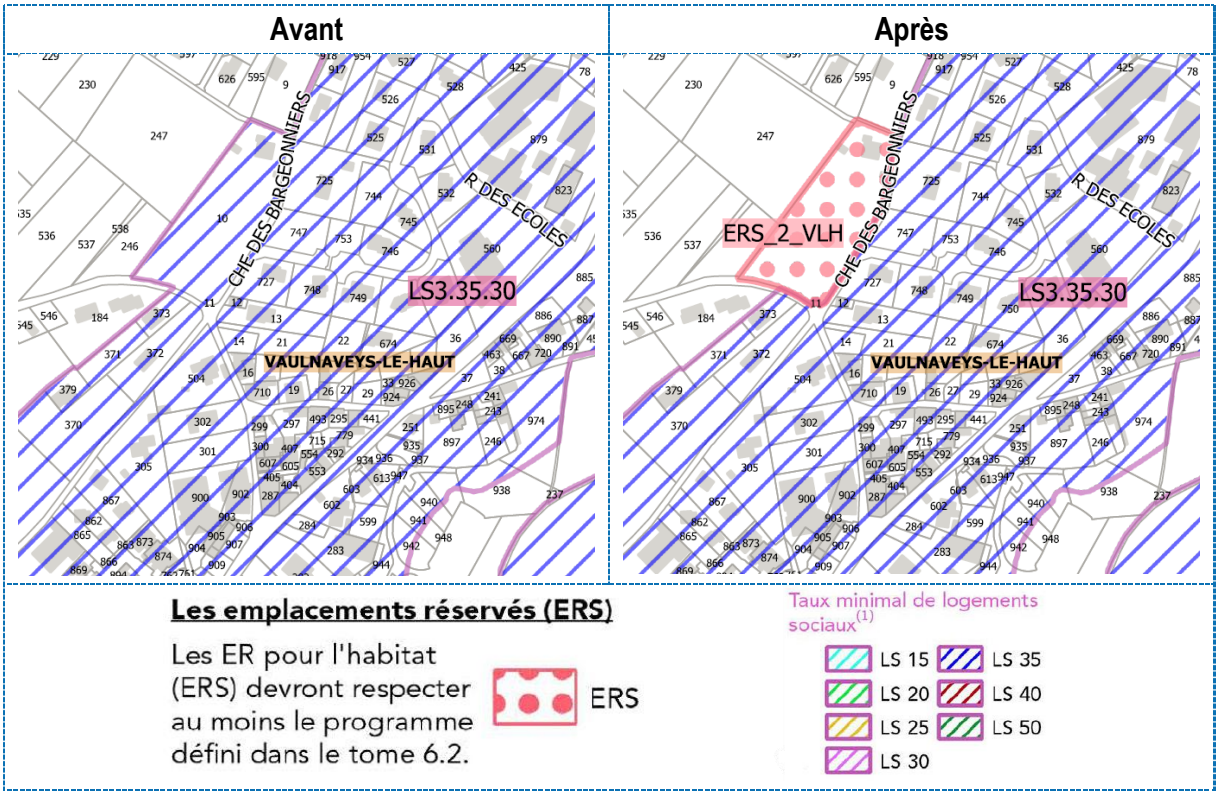
Enfin, le programme de l'emplacement réservé à 50% de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) et 50% de logement en Bail réel solidaire (BRS) permet de diversifier l'offre de logements sur la commune en développant de l'accession sociale à la propriété avec le BRS.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planche L19)
- **Liste des emplacements réservés de mixité sociale** (Tome 6_2 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Vaulnaveys-le-Haut** (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 / diversifier l'offre en logements pour le renouvellement de la population et tendre vers un rattrapage SRU » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (Planche L19) :



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

ERS_2_VLH	Programme comportant au moins 14 logements et 980 m² de surface de plancher, dont 50% dédiés au logement locatif social (PLUS-PLAI) et 50% dédiés au Bail Réel Solidaire (BRS), 6 105m²

42_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de huit nouvelles protections patrimoniales sur les secteurs d'Uriage et du Bourg (VLH-3)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à protéger 8 nouveaux éléments bâtis et paysagers sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. Ces nouvelles protections se situent dans le bourg de Vaulnaveys-le-Haut et chemin des Alberges à Uriage.

Liste des 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
Secteur d'Uriage						
AL16 AL17	Maison bourgeoise chemin des Alberges	C_6722	1C : Patrimoine bâti – Maisons bourgeoises	2	A : Architecture H : Histoire	O8
AL16 AL17	Parc de maison bourgeoise chemin des Alberges	H_12291	3H : Parcs – Parcs d'accompagnement	2	E : Ensemble homogène V : Valeur écologique	08

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
AL29	Maison bourgeoise au 139 chemin des Alberges	C_12298	1C : Patrimoine bâti – Maisons bourgeoises	2	A : Architecture H : Histoire	O8
AL29	Parc de la maison bourgeoise au 139 chemin des Alberges	H_12292	3H : Parcs – Parcs d'accompagnement	2	E : Ensemble homogène V : Valeur écologique	08
AL26	Maison bourgeoise au 71 chemin des Alberges	C_12299	1C : Patrimoine bâti – Maisons bourgeoises	2	A : Architecture H : Histoire	O8
AL26 AL27	Parc de la maison bourgeoise au 71 chemin des Alberges	H_12293	3H : Parcs – Parcs d'accompagnement	2	E : Ensemble homogène V : Valeur écologique	08
Secteur du bourg						
AI257 AI281 AI282	Parc de la maison au 664 avenue d'Uriage	H_12290	3H : Parcs – Parcs d'accompagnement	2	H : Histoire V : Valeur écologique	O9
AI329 AI331 AI332	Jardins potagers impasse du Champ de Foire	U_12410	8U : Patrimoine cultivé – Vergers et jardins	1	S : Situation V : Valeur écologique	O9

Justifications :



Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLUi se fixe l'objectif de « préserver et de mettre en valeur les patrimoines du territoire ». Cela concerne aussi bien le patrimoine bâti que des éléments paysagers marquants.

Sur la commune de Vaulnaveys-le-Haut, cela se traduit par une ambition de protection des éléments patrimoniaux qui participent à l'identité de la commune.

Lors de la modification n°2 du PLUi, de nouvelles protections patrimoniales ont été ajoutées pour protéger d'avantage le patrimoine lié à l'histoire de la station thermale d'Uriage et du centre-bourg de la commune.

Dans le prolongement de ce qui a été fait dans la modification n°2, de nouvelles protections patrimoniales sont donc ajoutées. Elles concernent deux secteurs.



Il s'agit tout d'abord de protéger 3 nouvelles maisons bourgeoises sur le chemin des Alberges ainsi que leur parc. Ces maisons édifiées au début du 20ème siècle présentent une architecture exemplaire des maisons bourgeoises de cette époque qui ont accompagné le développement de la station thermale d'Uriage. Leurs parcs font également l'objet de protections car ils participent à la mise en valeur du bâti et présentent une ambiance végétale forte à conserver. Ces nouvelles protections sur le secteur d'Uriage permettent aussi une mise en cohérence avec les autres bâtiments historiques du secteur qui font déjà l'objet de protections patrimoniales au PLUi.

Par ailleurs, deux nouvelles protections paysagères sont ajoutées sur le centre-bourg pour protéger le parc de la maison au 664 avenue d'Uriage et des jardins potagers situés sur l'impasse du Champ de Foire. Ces éléments paysagers participent à l'identité du centre-bourg historique de la commune et apportent des respirations végétales dans un tissu bâti plutôt dense.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** – Vol 3 (planches O8 et O9)
- **Liste des éléments du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit)
- **Livret Communal de Vaulnaveys-le-Haut** (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/ Valoriser les entités paysagères de la vallée des Vaulnaveys ».

Extraits du **plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique** (Planches O8 et O9) :

- Secteur d'Uriage

Avant

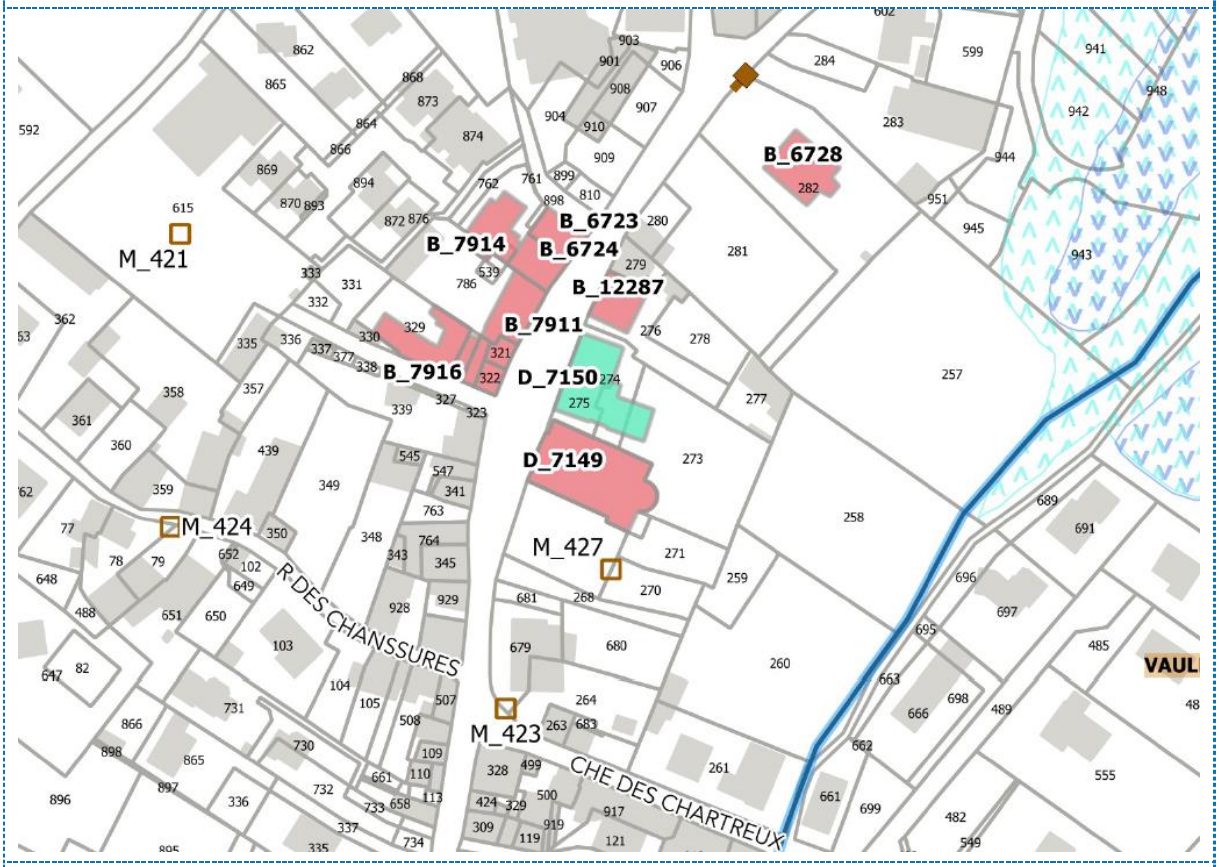


Après

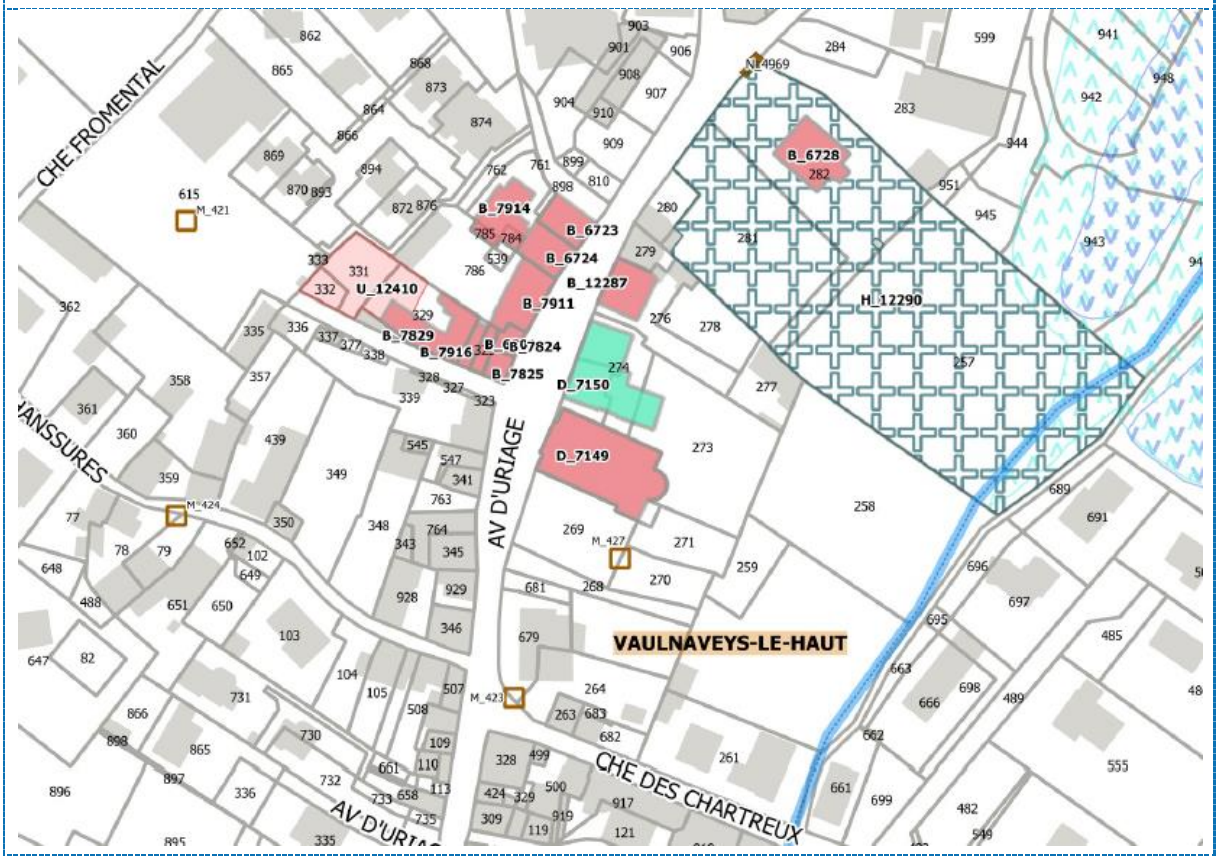

C_12299
H_12293
C_12298
H_12292
C_7158
H_10229
C_8065
H_10224
C_7156
C_7157
H_10225
B_2159
C_7152
H_9601
C_8067
H_12291
H_10226
C_6722
H_9514
C_9513
T
C_7159
CHE DES ALBERGES

- Secteur du Bourg

Avant



Après



42_5_Évolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Suppression de l'emplacement réservé ER_7_VLH et création d'un emplacement réservé ER_17_VLH pour la réalisation d'un chemin de promenade entre le chemin des Chartreux et le Bois Roussin (VLH-4)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi consiste à remplacer l'emplacement réservé ER_7_VLH par un nouvel emplacement réservé ER_17_VLH pour la réalisation d'un chemin de promenade de 5m de large en rive droite du ruisseau du Vernon entre le chemin des Chartreux et le Bois Roussin. Le bénéficiaire de ce nouvel emplacement réservé est la commune de Vaulnaveys-le-Haut.

Justifications :

La commune de Vaulnaveys-le-Haut porte l'ambition d'aménager des chemins de promenade le long du ruisseau du Vernon en contrebas du bourg pour offrir une alternative qualitative à l'avenue d'Uriage pour les déplacements des piétons et des cyclistes. À cet effet, plusieurs emplacements réservés et servitudes de localisation sont inscrits à l'atlas J des emplacements réservés pour préserver les terrains concernés de toute construction.

Entre le chemin des Chartreux et le Bois Roussin, ce projet de cheminement se traduisait par l'emplacement réservé ER_7_VLH qui passait par une voie privée avant de rejoindre le Bois Roussin. Il s'avère que ce tracé passant par un lotissement est complexe à mettre en œuvre. C'est pourquoi, il est proposé de le remplacer par un nouvel emplacement réservé qui passe en proximité directe du ruisseau du Vernon sur sa rive droite. Ce nouveau tracé permettrait de mettre en valeur le cours d'eau et d'offrir à ce chemin de promenade une ambiance végétale renforcée.

Il est à noter que le nouveau tracé se situe en zone de risque fort de crue torrentielle. La largeur de l'emplacement réservé est donc portée à 5m ce qui permettrait de réaliser le cheminement sans toucher aux berges du ruisseau pour tenir compte des risques naturels.

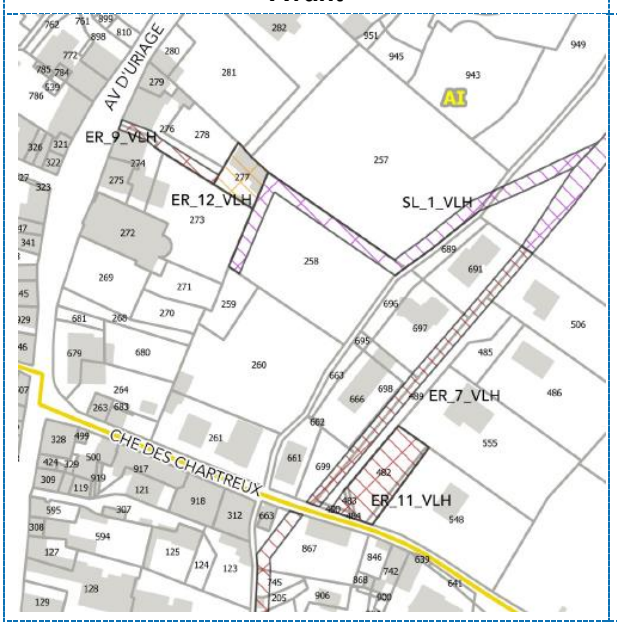
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

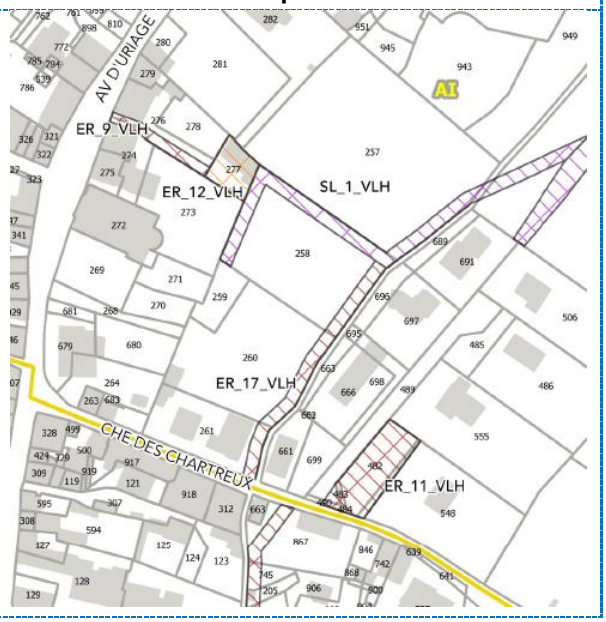
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T2** (planches W38 et X38)

Extraits de l'**atlas J des emplacements réservés - T2** (Planches W38 et X38) :

Avant



Après



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

~~ER_7_VLH~~	~~Emplacement réservé : Création d'un cheminement piéton-cycle, 5m de large, Métropole, Chemin des Chartreux~~
ER_17_VLH	Emplacement réservé : création d'un chemin de promenade, 5m de large, Commune, entre le chemin des Chartreux et la SL_1_VLH

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

La commune de Vaulnaveys-le-Haut 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 Vaulnaveys-le-Haut, il convient de se référer au point référencé GAM-63dans le volet n°2 de la notice explicative.

42_6_Autres évolutions

➔ Ajout des périmètres de protection des captages de Boulac et de Rocher Blanc sur le plan B3 de Prévention des Pollutions (VLH-5)

Présentation de la modification :

Ce point de modification du PLUi vise à ajouter sur le plan B3 de prévention des pollutions les périmètres de protection autour des captages de Boulac et du Rocher Blanc situés à l'Est de la commune.

Justifications :

Ce point de modification fait suite aux Arrêtés préfectoraux en date du 6 mars 2023 relatifs aux Déclarations d'Utilité Publique sur les captages d'eau potable de Boulac et de Rocher Blanc. Ces arrêtés délimitent des périmètres de protection qu'il convient de reporter sur le plan B3 de prévention des pollutions. À l'intérieur de ces périmètres, le règlement du PLUi et les arrêtés préfectoraux règlementent les constructions, usages, affectations des sols et activités autorisées.

Les Arrêtés Préfectoraux de DUP ont été annexés au PLUi à l'occasion de la mise à jour n°5 du 28 juillet 2023. Il convient maintenant de mettre en cohérence les documents règlementaires du PLUi conformément à l'objectif du PADD d'« assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable ».

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

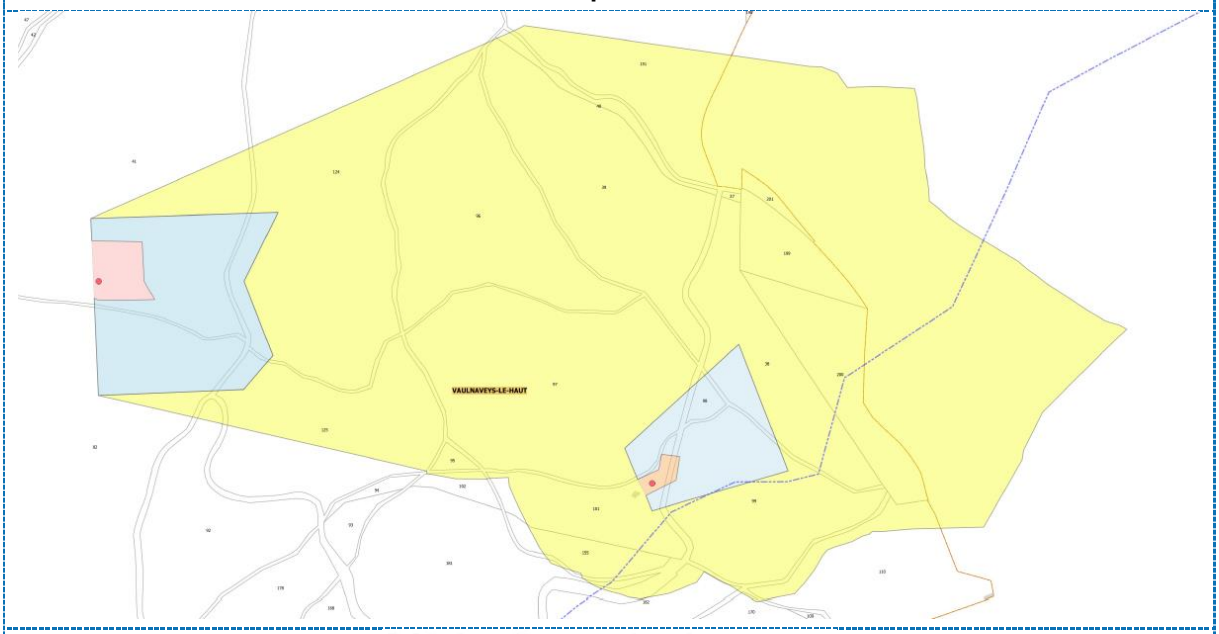
- **Plan B3 de prévention des pollutions** (planches I5 et J5)
- **Livret Communal de Vaulnaveys-le-Haut** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Économiser les ressources et construire une métropole résiliente » ;

Extraits du **B3 de prévention des pollutions** (planches I5 et J5) :

Avant



Après

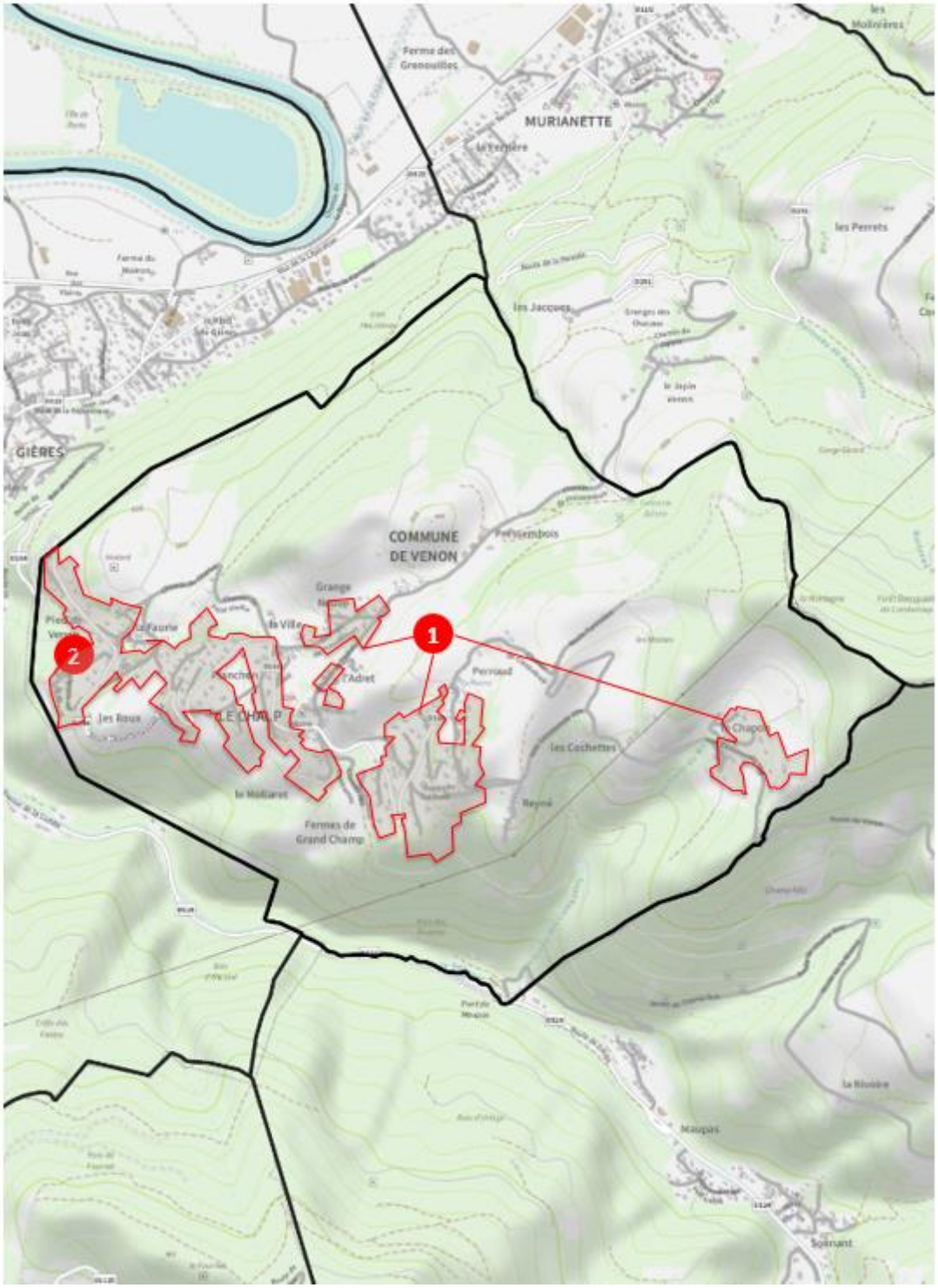


Périmètre de protection des captages
- Périmètre immédiat
- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné

Point de prélèvement
- Couvert par un arrêté de DUP

43_Venon

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Venon



43_1_Évolutions de zonage

➔ Reclassement des zones urbaines mixtes UD2m en UD3m (VEN-1)

Présentation de la modification :

Les zones urbaines mixtes classées UD2m de la commune de Venon sont reclassées en zone UD3m.

En conséquence de cette modification du plan de zonage, les règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées inscrites au plan des formes urbaines sont supprimées. La règle de pleine terre minimale de 60% de la zone UD3m convient mieux que la règle du plan des formes urbaines : 40% de pleine terre minimum et 60% de surfaces végétalisées.

Les règles relatives à l'indice « m » en zone UD3 constituent une évolution de cette même procédure, les modifications relatives à la création de cet indice sont explicitées dans le volet n°2 de la notice explicative, au point référencé GAM-23. Il convient de s'y référer pour le détail des évolutions règlementaires.

Justifications :

Les zones UD2m et UD3m accueillent toutes deux majoritairement des maisons individuelles. Le reclassement en zone UD3m des zones urbaines de Venon a pour objectif de mieux maîtriser l'évolution de ces parcelles pavillonnaires de taille plutôt importantes. Les règles de la zone UD3m sont plus adaptées à l'évolution souhaitée de ces espaces très attractifs et pour lesquels des évolutions constantes, souvent au profit de divisions parcellaires, se succèdent depuis l'approbation du PLUi. Il y a un enjeu à ne pas banaliser ces tissus et à pouvoir conforter l'ambiance de village traditionnel du type Balcons de Belledonne, constitutive de l'identité de la commune et qui contribue à la qualité de vie des Venonais.

Les principaux impacts règlementaires sont les suivants :
- évolution de la règle de hauteur
- évolution de la règle d'emprise au sol
- évolution des règles de végétalisation.

En secteur UD3m, la hauteur maximale est règlementée comme suit :
- 6 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 9 m au faîtage.

Au lieu des hauteurs suivantes en zone UD2m :
Pour les toitures en pente :
- 7 m à l'égout de toiture,
- 10 m au faîtage,

Pour les toitures terrasses : 10 m.

En secteur UD3m, l'emprise au sol maximale est règlementée à 25% de l'unité foncière au lieu de 35% en zone UD2m.
En secteur UD3m, le minimum de pleine terre exigé est de 60% au lieu de 35% en UD2m, ce qui implique de supprimer la règle de pleine terre et de surfaces végétalisées au plan des formes urbaines (de 40% et 60%), car la règle de la zone UD3 répond mieux aux objectifs.

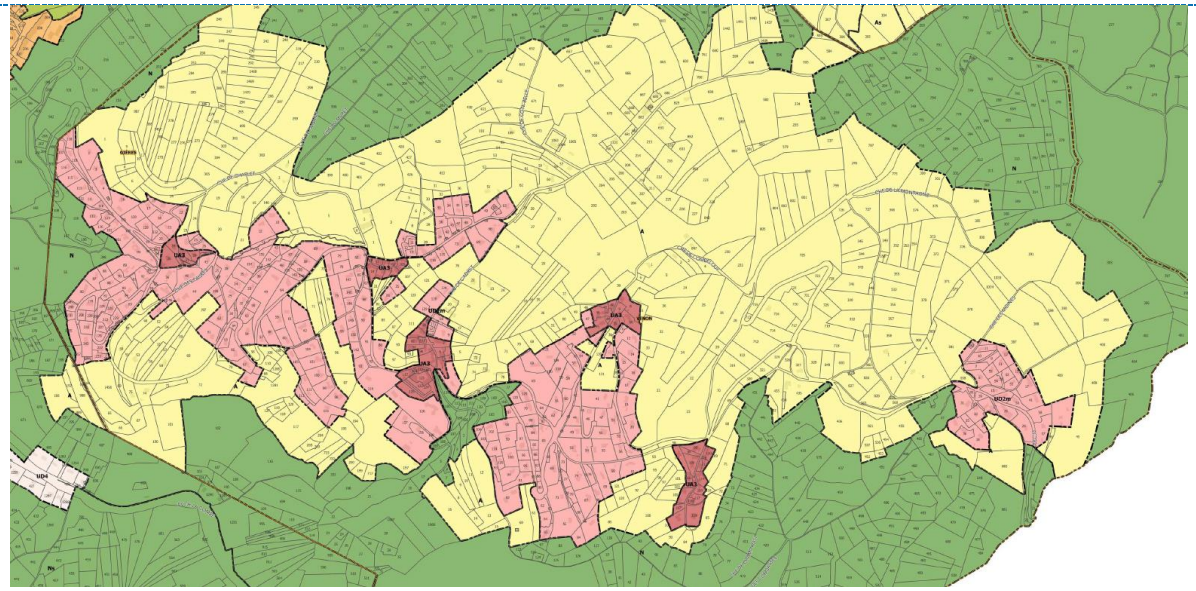
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

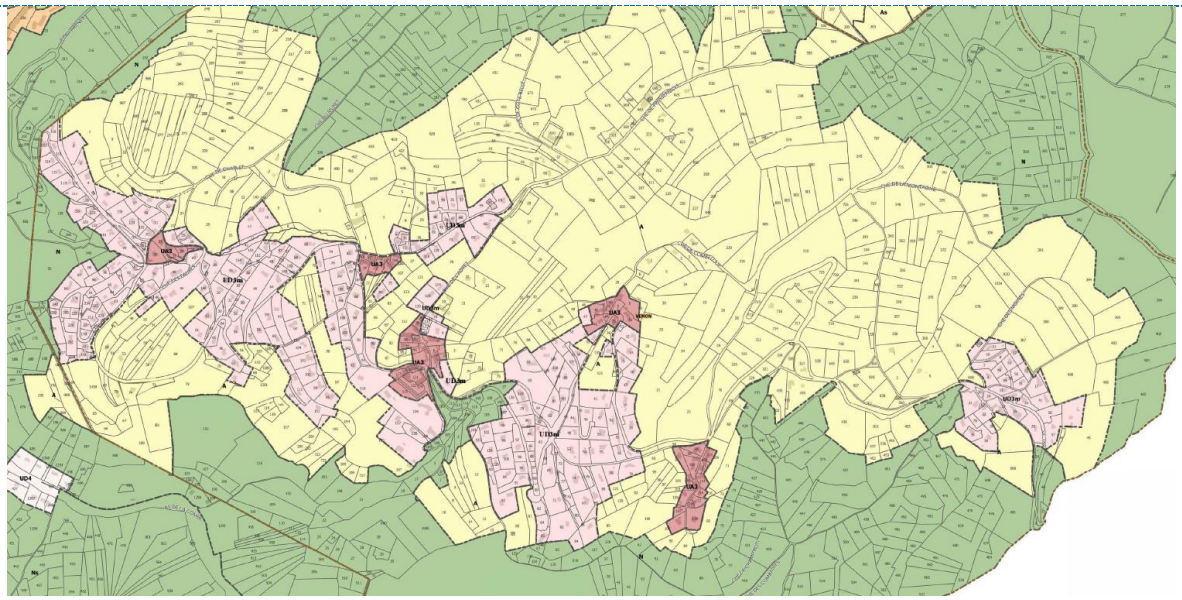
- **Plan A de zonage** (planches G3, H3, G4, H4)
- **Atlas D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches K14, L14, M14, L15)
- **Livret Communal de Venon** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 (traduction règlementaire du PADD métropolitain):
    - « Construire une métropole polycentrique et de proximité » ; « Conforter le rôle de pôle de proximité du centre-village de Venon »
    - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace » ; « Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain »
    - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines ;
    - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles » ; « Préserver les zones agricoles des coteaux et massifs forestiers »
  - Partie 2 (justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement) :
    - Sur le secteur de projet Pré-Perroud
    - Sur le secteur de projet Le Mollaret

Extraits du **plan A de zonage** (Planches G3, H3, G4, H4) :

Avant



Après



Extraits du **plan D1 des formes urbaines : implantations et emprises** (planches K14, L14, M14, L15):

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

➔ Modification d'une zone UD2m au profit d'une zone Naturelle chemin des Crots (VEN-2)

Présentation de la modification :

La partie nord de la parcelle actuellement classée en zone UD2m située au n°44 chemin des Crots, et cadastrée AA89, est reclassée en zone naturelle N.

Justifications :

Il s'agit de jardins d'une surface environnant les 1800m², situés à l'arrière d'une maison existante, et en limite de zone naturelle. Il n'est pas souhaité d'y voir une nouvelle construction en raison :

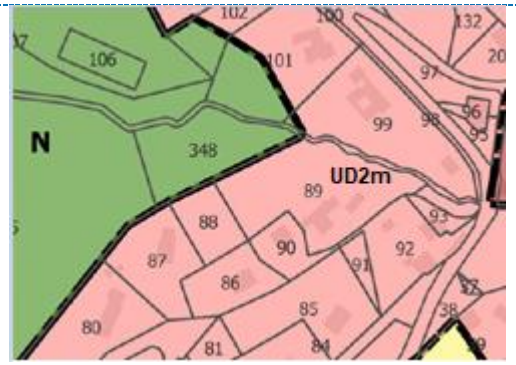
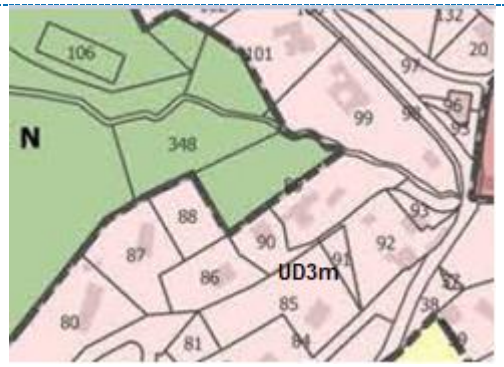
- de risques naturels torrentiels rendant une partie inconstructible à l'Est ;
- d'un accès dangereux qu'il faudrait créer ;
- de la présence de conduites d'eaux usées privées dont l'accès pour leur maintenance doit être maintenue ;
- du rôle d'infiltration d'eaux de pluie que joue la parcelle.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche G3)

Extraits du **plan A de zonage** (Planche G3) :

Avant	Après
	

43_2_Evolutions liées aux risques

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

La commune de Venon 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 service de Restauration des Terrains en Montagne (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 Venon 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.

43_3_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

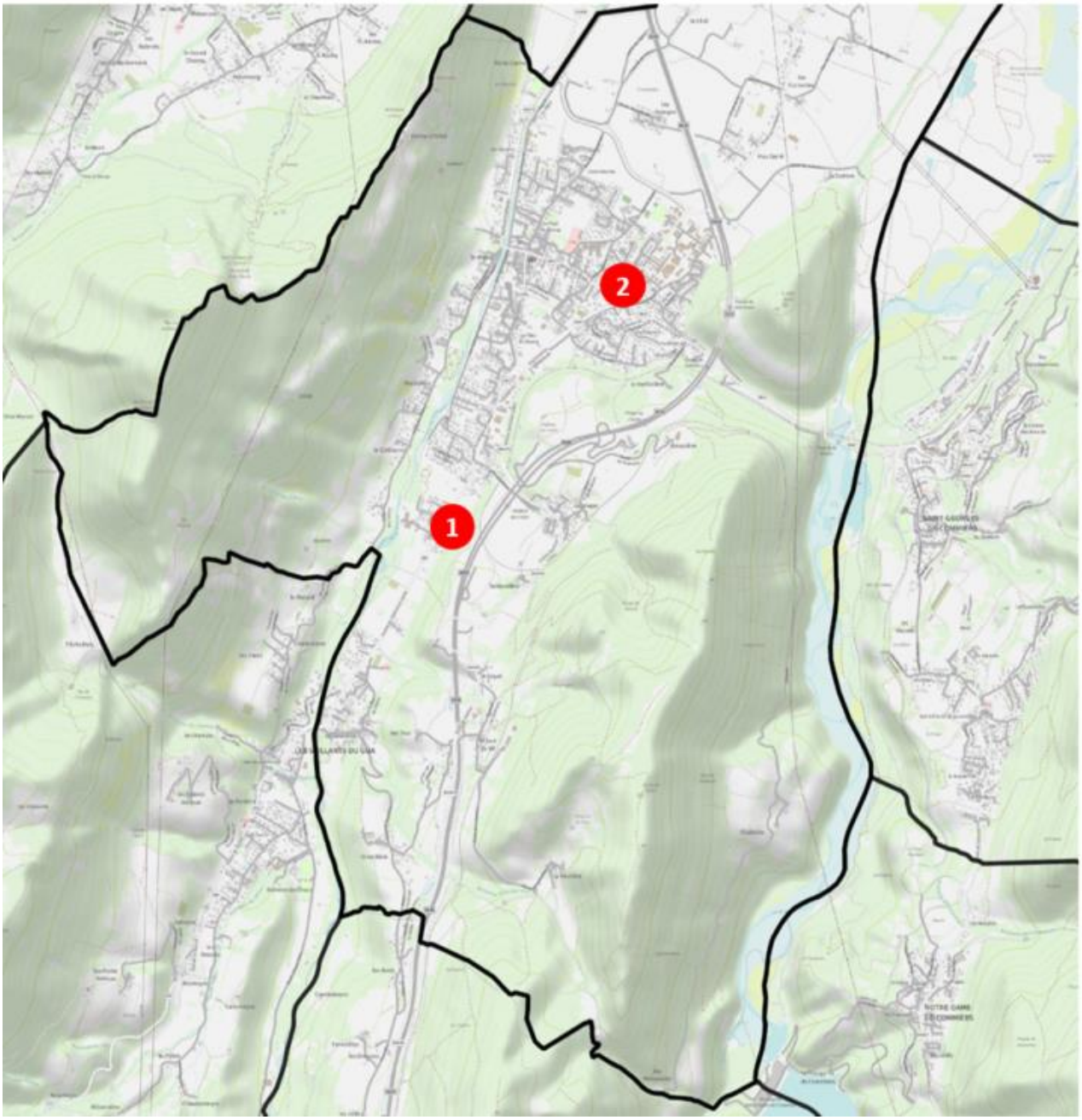
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Venon 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 Venon, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

44_Vif

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Vif



44_1_Évolutions liées au secteur de projet OAP 89 « La Grange »

➔ Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 89 « La Grange » et reclassement de la zone AUD1 vers UD1 (VIF-1)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le secteur d'OAP 89 « La Grange » situé le long de l'avenue du Général de Gaulle. Elle consiste à supprimer l'OAP et reclasser la zone AUD1 (zone à urbaniser de type UD1 soumise à opération d'aménagement d'ensemble) vers la zone UD1 (secteurs pavillonnaires en mutation) sur le plan de zonage (A). Cette modification a pour conséquence la mise à jour du plan des OAP (G1) et du livret communal de Vif.

Justifications :

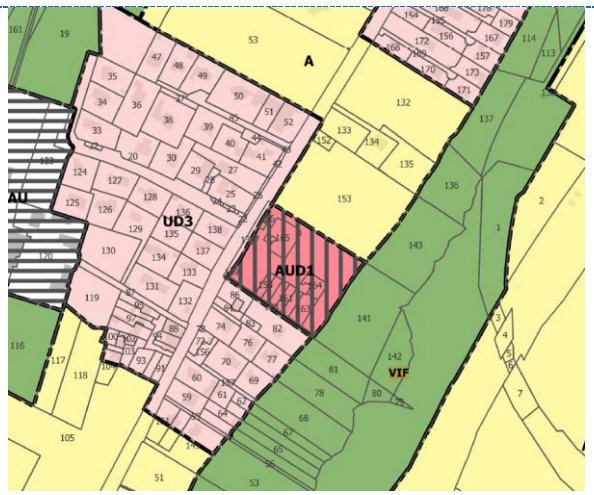
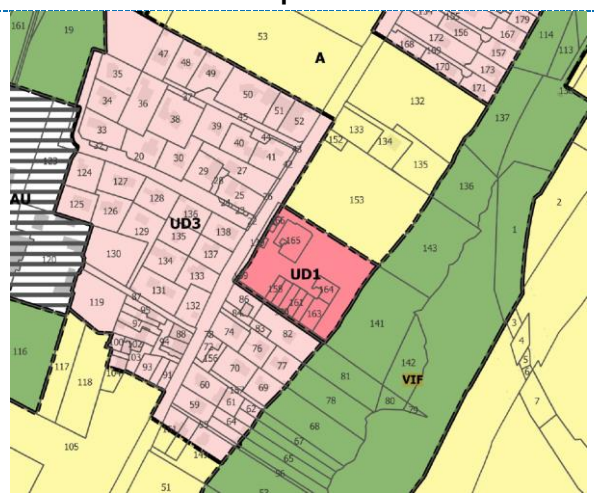
Le secteur d'OAP 89 « La Grange » classé en zone AUD1 au plan de zonage, a fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui a été réalisée. Ce site ne nécessite donc plus de faire partie d'une OAP ni d'une zone AUD1 qui soumet l'intégralité de la zone à opération d'aménagement d'ensemble, ce qui contraindrait les éventuels aménagements à venir dans la zone. Elle est donc reclassée en zone UD1 dont la règlementation correspond à la forme urbaine de l'opération réalisée.

Conséquences sur le PLUi :

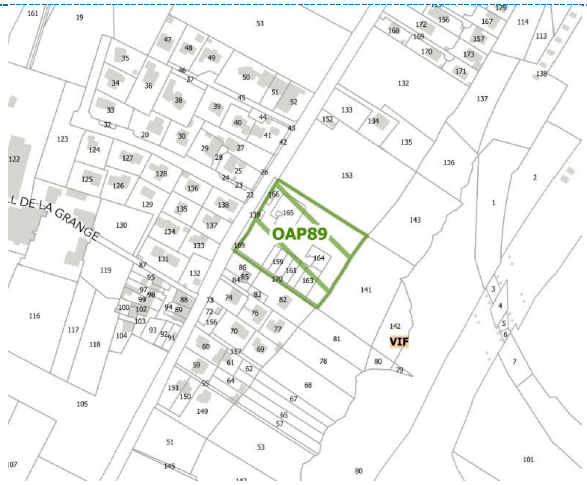
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A de zonage** (planche C6)
- **Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (planche E27)
- **OAP sectorielle n°89 « La Grange » :** suppression
- **Livret Communal de VIF** (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 » ;
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire » ;
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - Introduction générale ;
    - Justification des choix retenus pour établir l'OAP 89 et le règlement sur le secteur de projet « La Grange ».

Extraits du **plan A de zonage** (Planche C6) :

Avant	Après
	

Extraits de l'**Atlas G1 des OAP et secteurs de projet** (Planche E27) :

Avant	Après
	Planche supprimée

44_2_Evolutions des règles de mixité sociale

➔ Suppression de l'emplacement réservé mixité sociale ERS_2_VIF situé à l'angle de l'avenue de Rivalta et de l'avenue du 8 mai 1945 (VIF-2)

Présentation de la modification :

Cette évolution du PLUi porte sur le site de l'ancienne gendarmerie, parcelles cadastrées AM 237, 238 et 240 à l'intersection entre l'avenue de Rivalta et l'avenue du 8 Mai 1945. Elle consiste à supprimer l'emplacement réservé mixité sociale ERS_2_VIF et de l'intégrer dans le secteur de mixité sociale LS.3.35.35 qui prévoit l'obligation de 35% de logements locatifs sociaux dont 35% minimum de PLAI à partir 3 habitations. Cette modification a pour conséquence la mise à jour du livret communal de Vif.

Justifications :

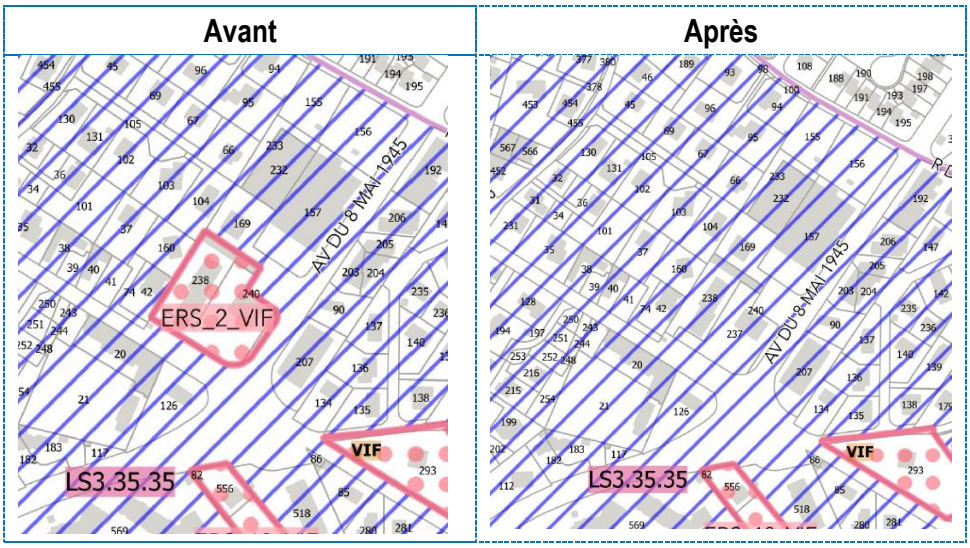
Le site de l'ancienne gendarmerie classée en zone UC3 au PLUi, a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain pour un projet immobilier comportant du logement social en conformité avec l'ERS inscrit sur ce site. Cette opération ayant été réalisée, l'ERS_2_VIF est donc supprimé. Toutefois en cohérence avec le secteur dans lequel il s'insère, ce site est réintégré dans un secteur de mixité sociale.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C2 de la mixité sociale** (planches F25 et F26)
- **Livret Communal de Vif** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
  - 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 » ;
    - Justification complémentaire relative à la mixité sociale.

- Extraits de l'**Atlas C2 de la mixité sociale** (planches F25 et F26)



44_3_Evolutions liées aux risques

➔ Corrections des bandes de précaution du torrent de Jallières et de la Gresse sur le plan B1 des risques naturels (GAM-41)

La commune de Vif 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-41dans le volet n°2 de la notice explicative.

44_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

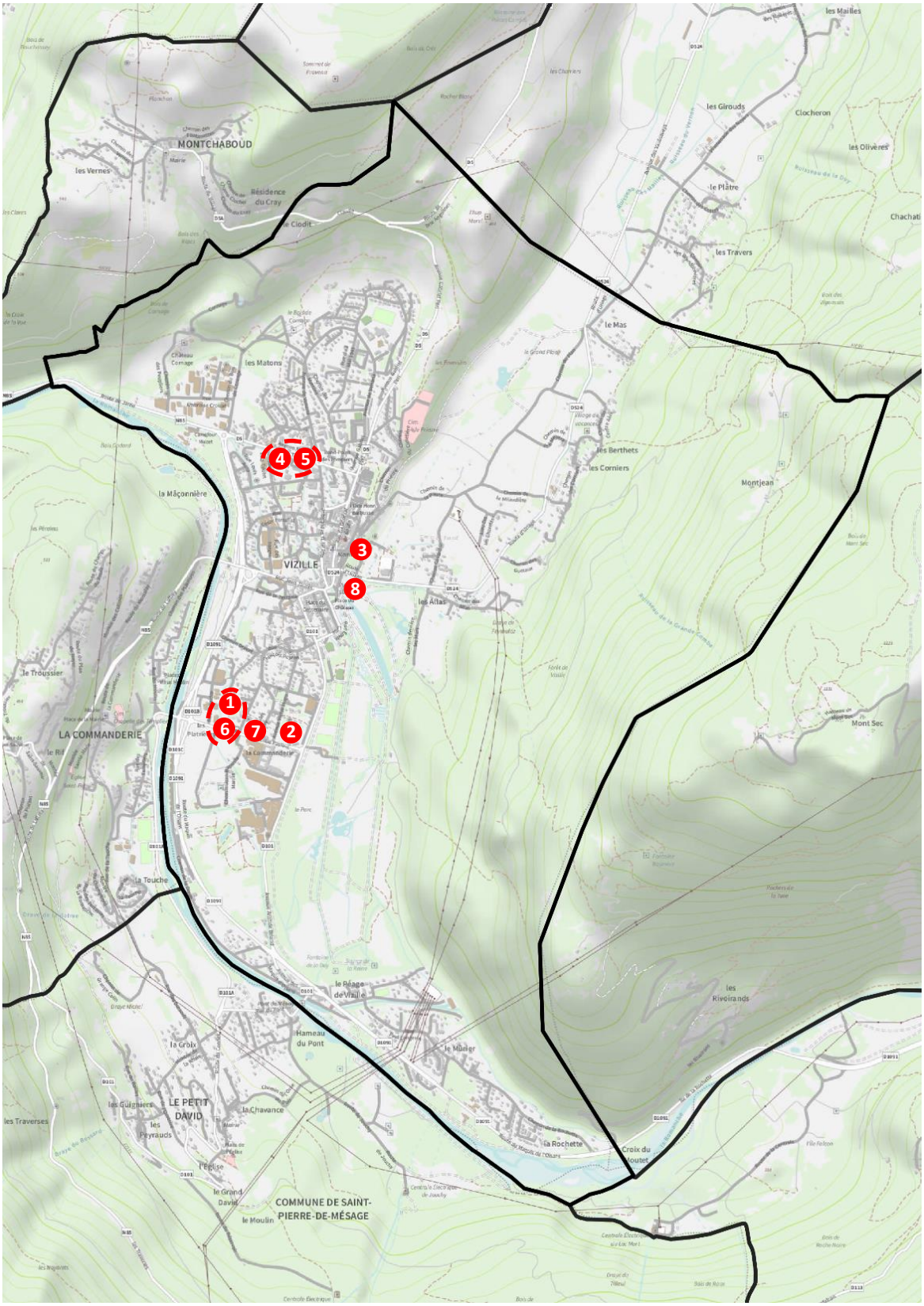
➔ Corrections matérielles dans la liste T6_1 des Emplacements Réservés (GAM-63)

La commune de Vif 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 Vif, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

45_Vizille

Localisation des évolutions du PLUi sur la commune de Vizille



45_1_Evolutions du zonage

➔ Modification de zonage de UE1 vers UV dans le secteur des Îles en vue de l'aménagement d'un parc public (VIZ-1)

Présentation de la modification :

L'objet de la présente modification vise à valoriser un espace de nature enclavé dans l'enveloppe urbaine de Vizille dans le secteur des Îles, cadastré AL26, AL28, AL29, AL30, AL31, AL130 et AL131. Aujourd'hui classé en zone UE1 dédiée aux activités économiques productives, ce secteur n'a pas été bâti en raison du risque inondation qu'il supporte. La commune envisage d'y aménager un parc public ; pour cela il est prévu de modifier le zonage des parcelles AL26, AL28, AL29, AL30, AL31, AL130 et AL131 de UE1 vers UV, zone dédiée aux parcs et jardins urbains. Cet ensemble de parcelles représente un tènement d'environ 1 hectare.

Cette modification de zonage n'entraine pas de modification en conséquence sur les autres pièces du règlement graphique. Cette modification est en lien avec la modification n°VIZ-6.

Justifications :

La présente modification porte sur le changement de zonage d'un tènement d'environ 1 hectare, actuellement classé en zone UE1 (zone urbaine dédiée à vocation d'activités économiques productives) pour le classer en zone UV, à vocation de parc urbain. Cette emprise non bâtie n'a, à ce jour, pas été mobilisée pour la construction en raison notamment de la présence de risques naturels importants. En effet, le risque inondation présent sur ce site, lié à la Romanche et à la proximité immédiate de canaux, lui vaut d'être classé en zone Rcu du PPRi Romanche Aval, défavorable à la construction.

En revanche, la présence de l'eau, le développement de la végétation avec la présence d'une faune et d'une flore locale, contribue à donner à cet espace un rôle de respiration à la fois dans la trame verte et bleue mais aussi dans l'environnement immédiat des riverains.

Conformément au récit de territoire que la Métropole et la commune élaborent ensemble dans le cadre du projet de centralité vizilloise, Vizille apparait comme une ville de patrimoines, d'eau et de verdure, atouts du cadre de vie d'aujourd'hui et de demain. La ville nature est d'ailleurs une des identités à développer dans ce projet de territoire. Ainsi, le changement de zonage prévu et la création d'un parc public sur le secteur des Îles permet de mettre en œuvre le projet de territoire vizillois en s'appuyant sur :

- une histoire singulière et un patrimoine diversifié, nécessitant d'être mis en valeur,
- la présence de l'eau sous toutes ses formes autour de la Romanche et de ses canaux, pour accompagner des promenades mais aussi rappeler l'existence des risques naturels,
- un environnement naturel et paysager riche et sensible, aux portes de la ville, associé à une omniprésence du végétal.

La Métropole et la commune se donnent donc entre autres pour objectif de valoriser cet espace impacté par les risques et impropre au développement économique en espace de parc urbain au sein d'un maillage nord-sud le long des canaux. A terme, il fera partie d'un archipel d'espaces verts et d'ilots de fraicheur aujourd'hui partiellement enfrichés (notamment secteur des Tissages) et à requalifier.

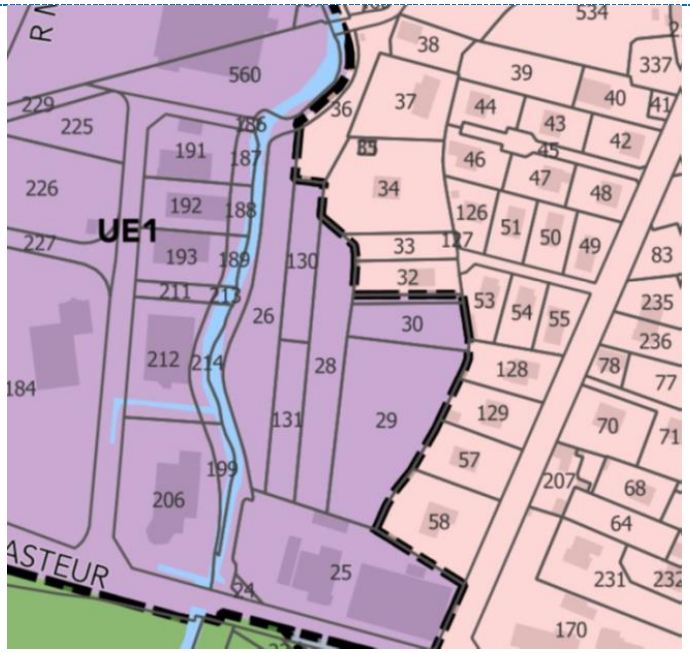
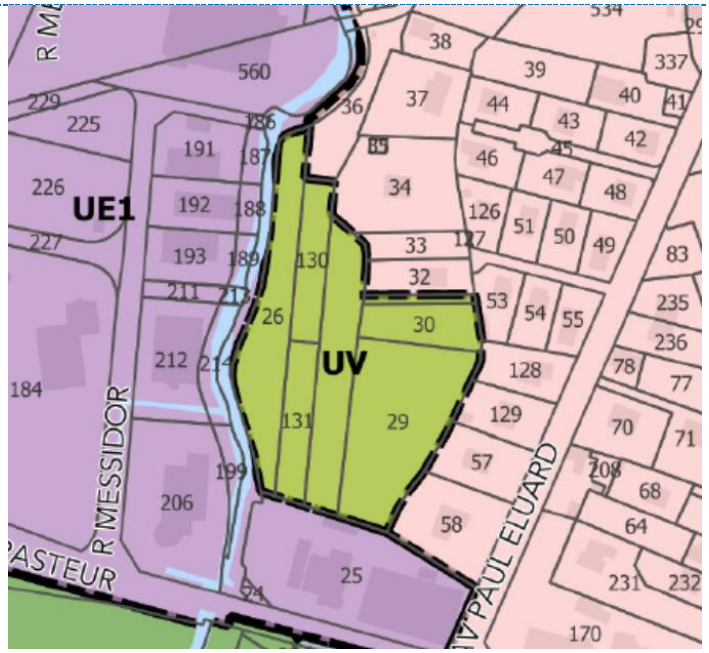
Cette modification peut avoir des impacts sur l'environnement en matière de fréquentation du site et d'artificialisation en lien avec les aménagements prévus à terme. Cependant, le changement de zonage de UE1 vers UV abaisse les droits à bâtir, et, combiné au règlement des risques, il devrait limiter les emprises artificialisées à un périmètre restreint.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A_Zonage** (planche F6) - Inscription du changement de zonage règlementaire ;
- **Livret Communal de Vizille** (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 mettre en valeur le patrimoine vizillois ».

Extraits du **plan A_Zonage** (Planche F6) :

Avant	Après
	
	Inscription d'une zone UV sur les parcelles AL26, AL28, AL29, AL30, AL31, AL130 et AL131

➔ **Modification de zonage de UZ1 vers UD2 sur le stade de rugby actuel pour la création de logements (VIZ-2)**

Présentation de la modification :

Dans le cadre de l'opération de relocalisation de la gendarmerie, la commune de Vizille souhaite mettre en œuvre toutes les conditions nécessaires pour conserver cet équipement structurant sur son territoire. Ainsi, l'une des hypothèses travaillées consiste en la construction d'une nouvelle gendarmerie sur l'emprise du stade de rugby actuel. Dans cette perspective, et considérant que la nouvelle gendarmerie n'utiliserait pas la totalité du tènement, la commune souhaite que la partie de l'emprise restante soit classée en zone urbaine mixte UD2 afin de permettre la construction d'une opération de logements en complément de l'implantation de la nouvelle gendarmerie.

L'objet de ce point de modification consiste donc en une modification de zonage de UZ1 vers UD2 d'une surface d'environ 7000 m² sur la partie est du stade de rugby actuel sur le plan A du zonage règlementaire. En conséquence, une modification du plan « C2_Atlas de la mixité sociale » est également nécessaire.

Justifications :

La commune de Vizille fait face depuis de nombreuses années à la demande de la gendarmerie en place sur le secteur, d'un agrandissement conséquent de ses locaux, de leur sécurisation et mise aux normes. En effet, les conditions de travail des gendarmes, leur confort et celle de leurs familles ne sont plus assurées étant donné l'augmentation constante des effectifs dans des locaux vieillissants et exigus. Le site actuel ne répond plus aux exigences nationales en la matière.

Dans ce cadre, la commune a prospecté, en lien avec les services de la Métropole, pour la mobilisation d'un foncier dont le dimensionnement établi par la gendarmerie est de 10 000 m². La rareté du gisement foncier sur Vizille constitue une contrainte importante. Une des pistes explorées conduit à mobiliser le foncier du stade de rugby municipal situé dans le secteur de l'actuelle

gendarmerie. Il s'agit de l'un des rares tènements d'une telle surface dont le niveau de risques et leur traduction réglementaire s'accorderait avec la construction d'un outil de gestion de crise.

Le stade de rugby et ses équipements annexes représentent un tènement foncier d'environ 1,7 hectare, classé en zone UZ1, zone dédiée aux équipements. La construction de la nouvelle gendarmerie sur ce site est compatible avec la destination de la zone.

Or sur les 17 000 m² environ de gisement foncier présent sur ce tènement, le reliquat de 7 000 m² environ, non nécessaire à la gendarmerie, pourrait permettre d'accueillir de l'habitat. L'objectif serait alors de valoriser le terrain restant en front de l'avenue Aristide Briand afin de poursuivre les objectifs de production de logements ambitieux de la centralité vizilloise et du PLH à venir (entre 40 et 50 logements par an entre 2025 et 2030), le tout dans un contexte de rareté foncière et de baisse démographique ces dernières années. C'est pourquoi la commune souhaite que la frange est de l'actuel terrain de rugby soit à l'avenir réglementairement dédié à une zone mixte UD2 dont la densité potentielle permettra la poursuite de ses objectifs de création de logements. Une modification du plan de zonage A est prévue en ce sens.

En conséquence de cette modification de zonage, le plan « C2_Atlas de la mixité sociale » est également modifié afin d'ajuster les limites du secteur de mixité sociale LS.10.20.30 à la nouvelle zone urbaine mixte UD2. Cette modification est en lien avec la modification n°VIZ-7.

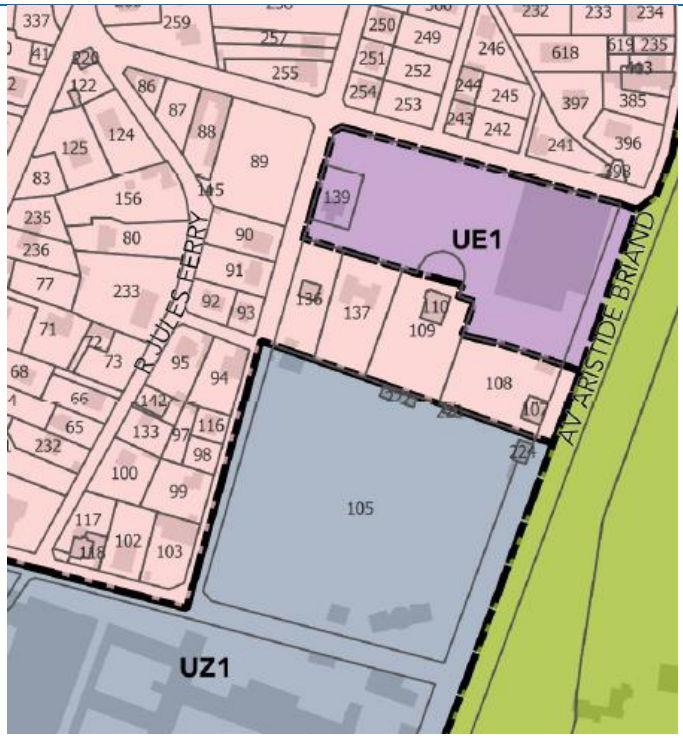
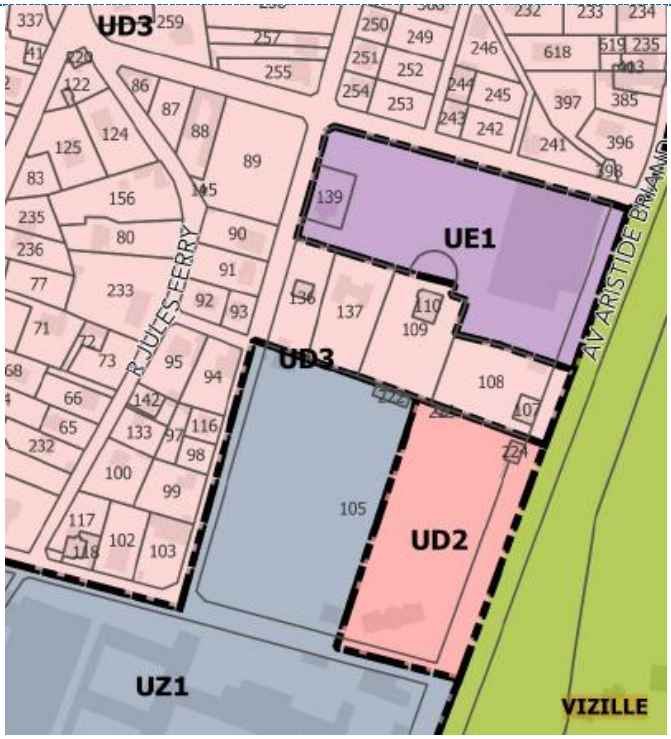
Le changement de zonage de UZ1 (zone dédiée aux équipements publics) vers une zone UD2 (urbaine mixte d'habitat pavillonnaire en densification), engendre une modification des droits à bâtir. En effet, en UZ1, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée, là où, en UD2, elle est limitée à 35 % de l'unité foncière. Le potentiel de constructibilité est donc abaissé. De même, ce changement de zonage entraine une augmentation des coefficients de pleine terre et de surfaces végétalisées (respectivement de 25% et 35% en UZ1 alors qu'ils sont de 35% et 50% en UD2). On peut donc estimer que cette modification de zonage présente des impacts favorables sur l'environnement.

<u>Conséquences sur le PLUi :</u>

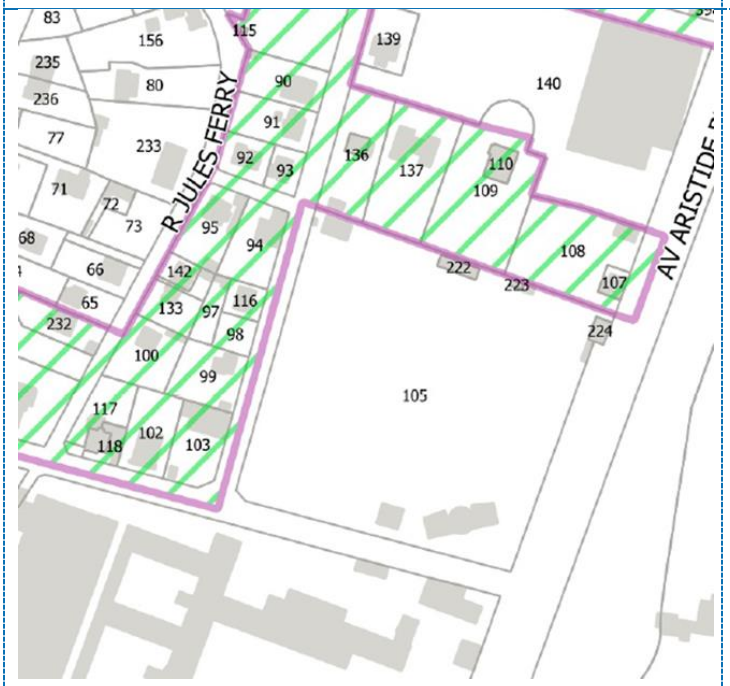
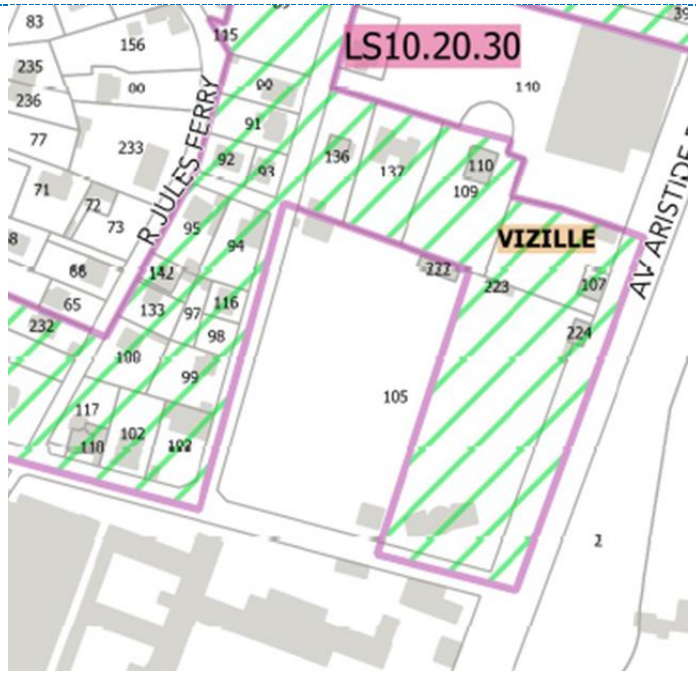
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan A_Zonage** (planche F6) – Inscription du changement de zonage ;
- **Plan C2_Atlas de la mixité sociale** (planche J24) – Modification des limites du secteur de mixité sociale en conséquence du changement de zonage ;
- **Livret Communal de Vizille** (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 le centre-ville et promouvoir des opérations de renouvellement urbain » ;
    - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits du **plan A_Zonage** (Planche F6) :

Avant	Après
	
	Inscription d'une zone UD2

Extraits du **plan C2_Atlas de la mixité sociale** (Planche J24) :

Avant	Après
	
	Modification du périmètre du secteur de mixité sociale LS10.20.30 en cohérence avec la zone urbaine mixte UD2

45_2_Evolutions liées aux risques

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

La commune de Vizille 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.

45_3_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de deux protections patrimoniales de niveau 1 sur le parc (I_12333) et les vestiges du Château du Roi (D_12403), parcelles AN245 et AN246 (VIZ-3)

Présentation de la modification :

Le site médiéval du Château du Roi est aujourd'hui un jardin public où demeurent quelques vestiges maçonnés, témoins de l'ancienne forteresse édifiée sur cet éperon rocheux à compter du Xème siècle. L'ensemble de ce site participe de l'identité patrimoniale de Vizille à préserver, mais ne fait l'objet d'aucune mesure règlementaire de protection.

L'objet du présent point de modification consiste en l'inscription de deux nouvelles protections patrimoniales de niveau 1 sur le site du château du Roi : l'une de type « D_Bâti repère » sur les vertiges (D_12403), et l'autre de type « I_Parcs et jardins remarquables » sur le jardin public (I_12333).

Justifications :

Le Château du Roi à Vizille est un site médiéval dont il ne reste que quelques murs. C'est aujourd'hui un jardin public où il fait bon flâner et profiter de la vue. Le premier château, certainement en bois tel une motte castrale, se situait au niveau d'une bosse sur l'éperon rocheux. Le château de pierre qui lui succéda devait être très étendu et s'étaler jusque sur une sorte de terrasse en contrebas, au sud (emplacement repris par Lesdiguières pour son château). L'ensemble était composé de deux enceintes dont la plus vaste portait la chapelle Sainte-Marie et deux maisons fortes. Quatre portails et deux poternes en permettaient l'accès.

Ce site, participant du patrimoine communal, ne fait l'objet d'aucune protection au plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » du PLUi. Bien que propriété du Département de l'Isère, il convient d'inscrire deux nouvelles protections afin de reconnaître la valeur patrimoniale de cet ensemble historique et paysager :

- Les parcelles AN245 et AN246 sont en totalité inscrites au sein d'un périmètre de protection de patrimoine végétal de type « I_Parcs et jardins remarquables », de niveau 1, sur les critères d'histoire, de situation et de valeur environnementale (H, S, V) ; cette nouvelle protection porte l'identifiant I_12333 ;
- Les vestiges bâtis sont inscrits en protection de patrimoine bâti de type « D_Bâti repère », de niveau 1, sur les critères d'histoire et de situation (H, S) ; cette nouvelle protection porte l'identifiant D_12403.

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

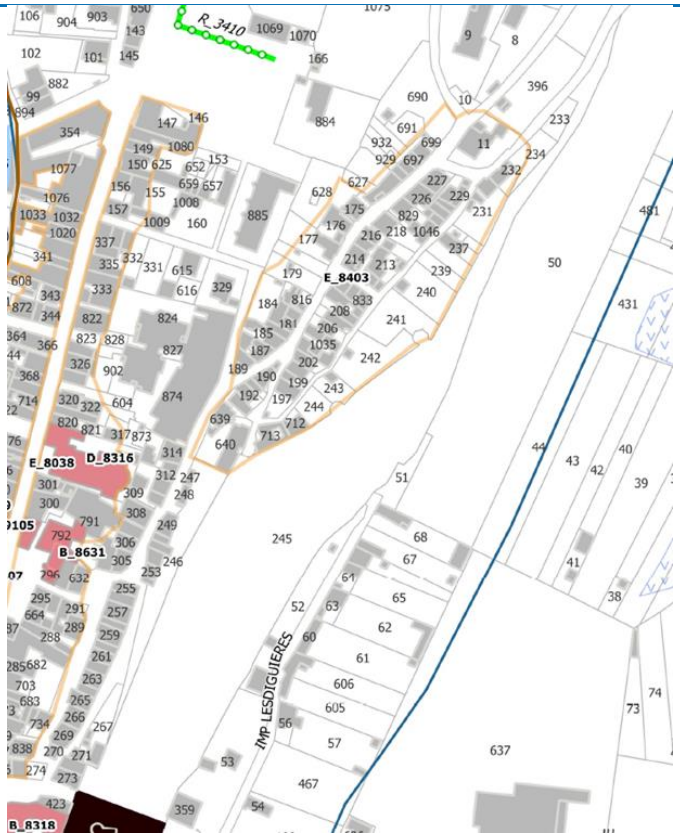
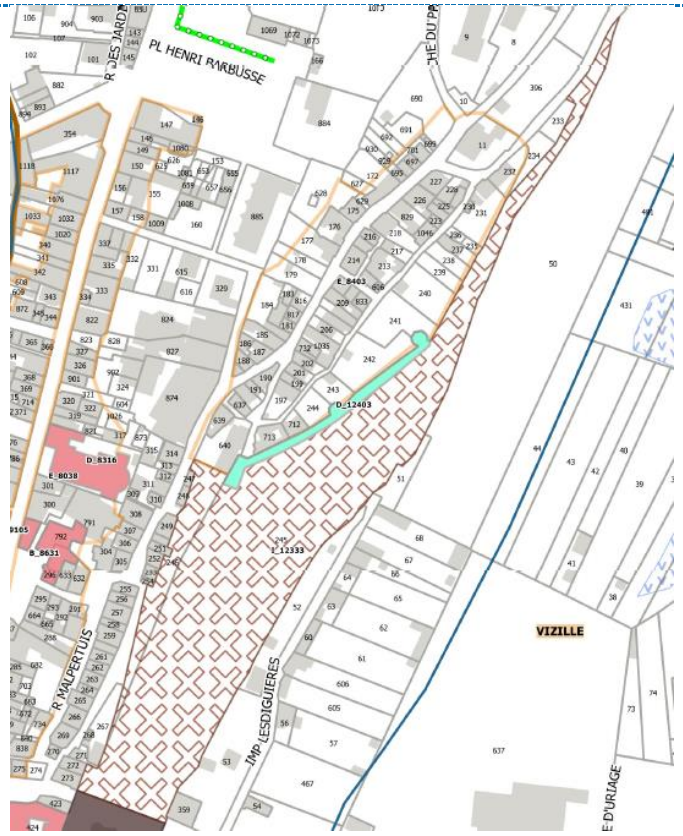
N° identifiant de l'élément protégé	Nom de l'élément protégé	Références cadastrales	Catégorie de protection	Sous-catégorie de protection	Niveau de protection	Critères d'analyse	Planche plan F2
I_12333	Parc du Château du Roi	AN245, AN246	3_Parcs	I_Parcs et jardins remarquables	1	{H, S, V}	M10
D_12403	Vestiges du Château du Roi	AN245, AN246	1_Patrimoine bâti	D_Bâti repère	1	{H, S}	M10

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique** (Tome 7 du règlement écrit) – Ajout de la mention des objets I_12333 et D_12403 ;
- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche M10) – Ajout des objets I_12333 et D_12403;
- **Livret Communal de Vizille** (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 mettre en valeur le patrimoine vizillois ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche M10) :

Avant	Après
	
	Inscription des deux protections patrimoniales I_12333 et D_12403 sur le parc et les vestiges du Château du Roi

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

Avant						
Mentions inexistantes						
Après						
D_12403	Vestiges du Château du Roi	VIZILLE	1_Patrimoine bâti	D_ Bâti repère	1	{H,S}
I_12333	Parc du Château du Roi	VIZILLE	3_Parcs	I_Parcs publics	1	{H, S, V}

➔ Inscription au plan F2 d'un arbre isolé remarquable à protéger au titre du patrimoine végétal sur la parcelle AN844 (VIZ-4)

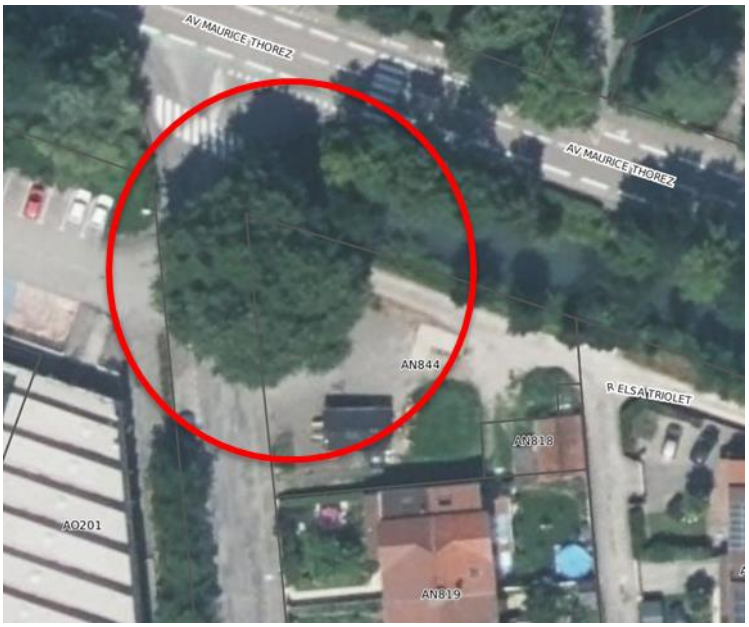
Présentation de la modification :

Dans le cadre du réaménagement de la rue Elsa Triolet et de la création d'une aire de stationnement public sur la parcelle AN 844 (voir plus loin modification n°VIZ-5), il convient d'inscrire une protection patrimoniale sur l'arbre isolé remarquable, implanté sur la parcelle AN844 afin d'en garantir la préservation lors de la mise en œuvre du projet de stationnement.

L'objet de la présente modification est l'inscription d'une nouvelle protection patrimoniale végétale de type « Q_Arbre isolé » sur la parcelle AN844.

Justifications :

Le secteur de la Rue Elsa triolet fait l'objet d'un projet de réaménagement en lien avec la réalisation du projet de la friche Alliance. Le réaménagement de cette rue prévoit la création d'une aire de stationnement public sur la parcelle AN844. A l'occasion de cette opération, il convient de prendre les dispositions nécessaires en vue de protéger un arbre isolé, situé sur cette même parcelle AN844, remarquable de par ses dimensions et sa situation. En effet, cet individu présente un développement de grand volume, et est situé à un carrefour en entrée de ville, le long d'un canal.



Localisation de l'arbre à protéger sur la parcelle AN844

La présente modification vise donc à inscrire une nouvelle protection sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique de type « arbre isolé », de niveau 1 sur les critères de situation et de valeur écologique.

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

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	Arbre remarquable	AN844	7_Patrimoine végétal	Q_Arbre isolé	1	{S, V}	L10

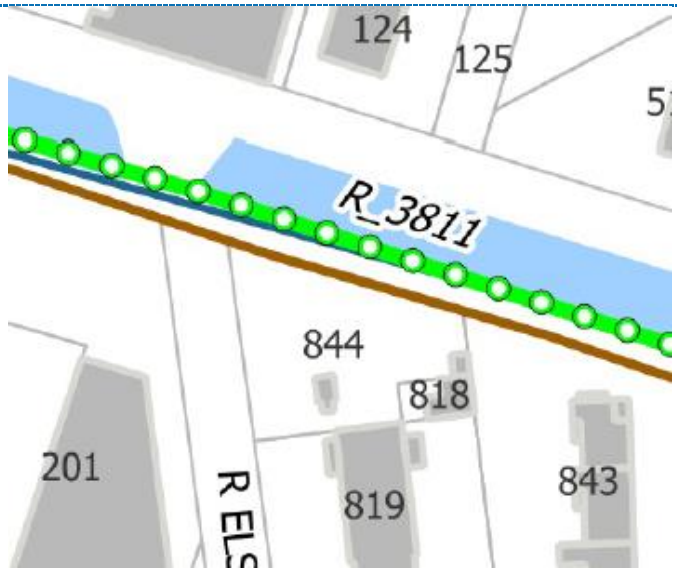
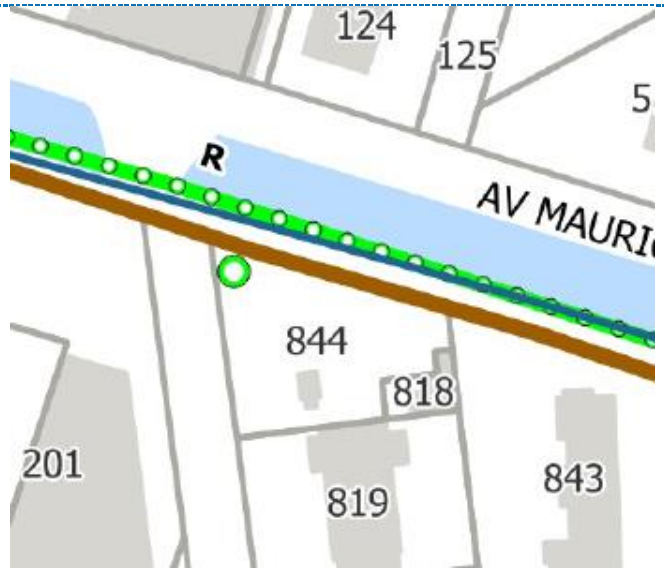
Cette modification visant à protéger un élément végétal a un impact favorable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Plan F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique** – Volume 3 (planche L10) – Ajout de l'objet la représentation graphique de l'arbre ;
- **Livret Communal de Vizille** (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 mettre en valeur le patrimoine vizillois ».

Extraits du **plan F2_Atlas du patrimoine bâti paysager et écologique** – Volume 3 (planche L10) :

Avant	Après
	 Ajout de la représentation graphique de l'arbre isolé remarquable

45_4_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

➔ Inscription de l'Emplacement Réservé ER_12_VIZ pour l'aménagement d'une aire de stationnement publique sur la parcelle AN844 (VIZ-5)

Présentation de la modification :

En lien avec la réalisation de l'opération de la friche Alliance, un réaménagement de la rue Elsa Triolet est envisagé. Ce réaménagement prévoit la suppression du stationnement le long de l'axe. Pour compenser la suppression de ces places de stationnement, il est prévu la création d'une poche de stationnement public sur la parcelle AN844. L'objet de la présente modification est donc l'inscription d'un emplacement réservé sur cette parcelle afin d'acquérir la maitrise foncière du site.

Ce nouvel emplacement réservé porte le n°ER_12_VIZ.

Justifications :

Dans le cadre du confortement de la centralité vizilloise et dans la perspective de la réalisation d'un programme de logements sur le secteur de la « friche Alliance », une opération de requalification de la rue Elsa Triolet est prévue par la métropole. Cet axe nord-sud est une des voies d'accès au centre-ville de Vizille et permet d'irriguer le centre urbain depuis l'avenue Maurice Thorez et la zone d'activités de Cornage.

L'opération de requalification de la rue Elsa Triolet prévoit la suppression du stationnement longitudinal en vue de récupérer cette emprise pour y aménager une voie cyclable et ainsi favoriser le développement des modes doux sur la commune.

Il apparait nécessaire de proposer aux riverains de la rue Elsa Triolet un parking de substitution en remplacement des places supprimées le long de la voie. La parcelle AN844 fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement peu qualitatif constitué d'une dalle béton imperméabilisant la quasi-totalité de la surface de terrain et de petits bâtiments de matériaux hétéroclites. L'aménagement d'un parking public sur cette parcelle aura pour effet de transformer la perception de cette entrée de ville en proposant des aménagements de qualité et paysagers. La métropole inscrit donc un nouvel emplacement réservé sur la parcelle AN844 afin d'en acquérir la maitrise foncière

Le numéro affecté à cet emplacement réservé est le n°ER_12_VIZ.

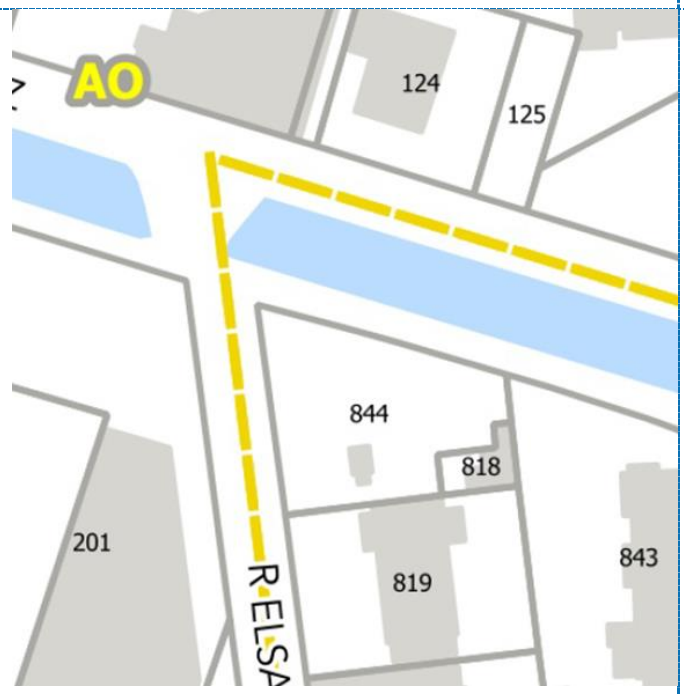
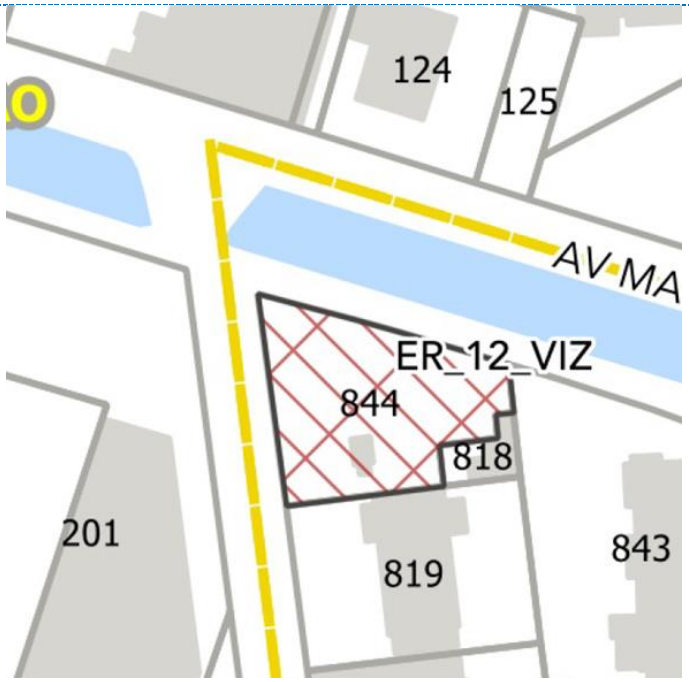
Les impacts négatifs de cette modification sur l'environnement devraient être limités dans la mesure où elle se situe dans une enveloppe urbaine constituée et sur des sols déjà artificialisés. En revanche, l'aménagement qualitatif de la parcelle en stationnement organisé, combiné à la requalification de la rue Elsa Triolet ainsi qu'à la réalisation de la friche Alliance et au développement des mobilités douces devraient participer à la qualité urbaine de l'entrée de ville de Vizille.

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_12_VIZ ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche T45) – Ajout de la représentation graphique de l'ER_12_VIZ ;
- **Livret Communal de Vizille** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Pour une métropole apaisée assurant une mobilité efficace et adaptée aux besoins des territoires – Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés – Tome 2** (planche T45) :

Avant	Après
	
	Ajout de l'emplacement réservé n°ER_12_VIZ

Extrait du **T6.1_Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation :**

Avant
Mention inexistante
Après

Etiquette	Description	Surface réelle
ER_12_VIZ	Emplacement réservé : Création d'une aire de stationnement publique, 757 m², Métropole, Rue Elsa Triolet	757

➔ **Inscription de l'emplacement réservé ER_13_VIZ pour l'aménagement d'une promenade urbaine entre le parc public à créer et l'avenue Pasteur, sur les parcelles AL24 et AL25** (VIZ-6)

Présentation de la modification :

Dans la présente procédure de modification n°3 du PLUi, un changement de zonage de UE1 vers UV est prévu sur un tènement afin de l'aménager en parc. L'objectif de la commune à terme est de créer un maillage de parcs publics au sein de l'enveloppe urbaine et reliés entre eux par un réseau de circulations piétonnes.

L'objet du présent point de modification consiste en l'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles AL24 et AL25 entre le parc à créer dans le secteur des Îles (voir la modification VIZ-1) et le domaine public afin d'aménager un itinéraire de promenade. Ce nouvel emplacement réservé prend le n°ER_13_VIZ.

Justifications :

Le schéma de référence élaboré conjointement par la commune et la métropole dans le cadre de la centralité vizilloise, prévoit la requalification d'une continuité d'espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine, à valoriser et relier entre eux. Le développement de cet « archipel » d'espaces naturels vise à renforcer un rapport apaisé à l'omniprésence de l'eau et du végétal, l'une des préconisations majeures de l'urbanisme favorable à la santé.

Cet archipel d'espaces verts doit voir se développer des fonctions supports de qualité de vie : espaces verts de proximité pour les riverains et les lycéens, implantations de petits équipements, espaces pédagogiques sur la présence de risques liés à l'eau, espace récréatif de promenade…

Dans le cadre de cette stratégie, il convient de déployer dans le PLUi les outils règlementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. En l'occurrence ici, dans le secteur des Îles, la création d'un itinéraire de promenade pour connecter ces espaces verts au domaine public nécessite l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur les parcelles AL24 et AL25, d'une largeur de 3 mètres, et ayant pour objet la création d'une promenade.

Ce nouvel emplacement réservé prend le n°ER_13_VIZ.

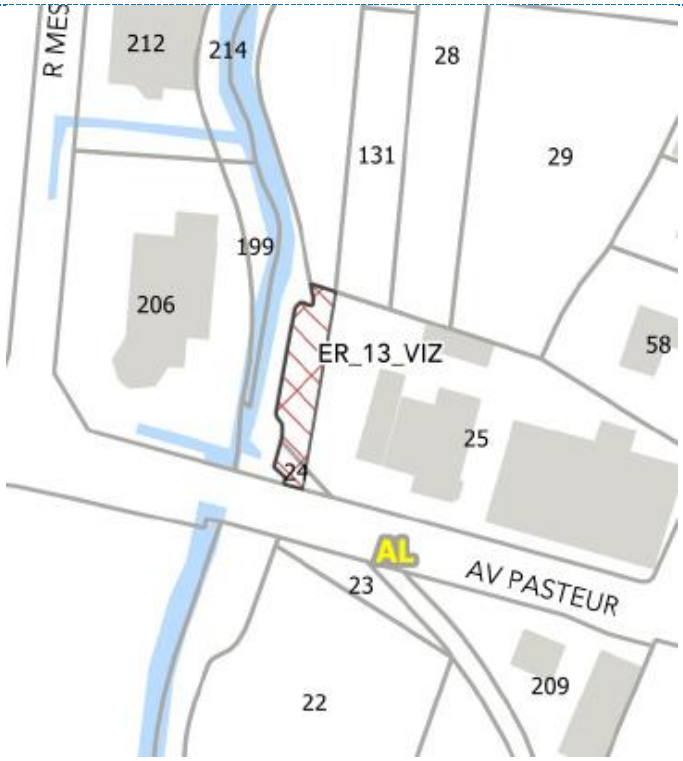
Cet emplacement réservé est implanté sur une parcelle support d'une activité économique. Afin d'impacter le moins possible le fonctionnement de cette entreprise, il est décidé d'inscrire cet emplacement réservé au plus près du canal. Par ailleurs, cet emplacement réservé, inscrit en zone UE1 sur un terrain artificialisé, a peu d'impact négatif 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) – Ajout de la mention de l'ER_13_VIZ ;
- **Plan J_Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation – Tome 2** (planche S47) - Création de la planche et ajout de la représentation graphique de l'ER_13_VIZ ;
- **Livret Communal de Vizille** (Tome 4 du rapport de présentation) au(x) chapitre(s) suivant (s) :
    - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Pour une métropole apaisée assurant une mobilité efficace et adaptée aux besoins des territoires – Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité ».

Extraits du **plan J_Atlas des emplacements réservés – Tome 2** (planche S47) :

Avant	Après
Planche inexistante	 Ajout de l'emplacement réservé n°ER_13_VIZ

Extrait du **T6.1_Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation :**

Avant

Mention inexistante

Après

Etiquette	Description	Surface réelle
ER_13_VIZ	Emplacement réservé : Création d'une promenade urbaine piétonne, 3 m de large, Commune, entre l'Avenue Pasteur et le parc public à créer	364

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

La commune de Vizille 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 Vizille, il convient de se référer au point référencé GAM-63 dans le volet n°2 de la notice explicative.

45_5_Evolutions du livret communal

➔ Modification de la justification dans le livret communal du « Plan des Formes Urbaines – Hauteurs » inscrit sur la parcelle AL170 en modification n°2 (VIZ-7)

Présentation de la modification :

Lors de la précédente modification du PLUi, des dispositions règlementaires ont été prises afin de permettre l'optimisation du foncier de la gendarmerie actuelle (parcelle AL170) par l'inscription d'une ligne de PFU Hauteur à 17 mètres. La mobilisation de cet outil avait alors pour objectif d'octroyer des droits à bâtir supplémentaires pour l'extension de la gendarmerie sur son site.

Aujourd'hui, les réflexions autour du projet de gendarmerie ont évolué. Il s'agit de construire une nouvelle caserne sur le stade de rugby. Cependant, la commune souhaite conserver le PFU Hauteur à 17 mètres inscrit en modification n°2 sur la parcelle AL170. L'objet de la présente modification consiste en une modification du livret communal sur le point justifiant l'inscription du PFU Hauteur à 17 mètres.

Justifications :

Lors de la précédente modification du PLUI, une ligne de PFU Hauteur à 17 mètres a été inscrite sur la parcelle AL170, justifiée dans le livret communal par la nécessité de permettre l'extension de la gendarmerie sur son site actuel.

Les réflexions autour du projet de gendarmerie ont évolué dans un sens différent depuis la modification n°2 du PLUi, s'orientant aujourd'hui vers la construction d'une nouvelle caserne sur le stade de rugby (voir point de modification VIZ-2). Dès lors, la ligne de PFU Hauteur à 17 mètres inscrite sur la parcelle AL170 ne se justifie plus au regard du projet de gendarmerie.

Cependant, la commune de Vizille, propriétaire de la parcelle AL170, souhaite conserver cette ligne de PFU Hauteur inscrite au plan D2 du règlement graphique. En effet, la commune se situe dans une démarche de valorisation de son patrimoine foncier. Dans l'hypothèse d'un déménagement de la caserne de gendarmerie, la commune souhaite pouvoir maintenir, sur la parcelle AL170, les conditions favorables à une opération de logements présentant une densité plus élevée que celle permise par le zonage UD3 (zone urbaine mixte correspondant à un tissu pavillonnaire en mutation modérée). Par ailleurs, un des bâtiments existant sur la parcelle AL170 dépasse la hauteur autorisée par le zonage UD3 (R+1+combles) en montant à une hauteur de R+3+combles. L'inscription du PFU Hauteur à 17 mètres permet la construction d'immeubles de même gabarit que celui existant, sans toutefois le dépasser.

Ainsi, le PFU Hauteur à 17 mètres permet d'accueillir sur ce tènement, propriété communale, une densité plus élevée que celle permise par le zonage, toutes autres règles (implantations, coefficients de pleine terre et de surfaces végétalisées, notamment) étant préservées par ailleurs.

Ce point de modification concernant uniquement la justification d'un outil règlementaire n'a pas d'impact notable sur l'environnement.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Livret Communal de Vizille** (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 le centre-ville et promouvoir des opérations de renouvellement urbain ».
  - Encart de justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU).

45_6_Corrections d'erreurs matérielles

➔ Modification des descriptions des objets C_8391 et C_8392 dans la liste des éléments repérés au tittre du patrimoine (VIZ-8)

Présentation de la modification :

Le PLUi présente une incohérence entre le plan « F2_Atlas du patrimoine bâti, paysager et écologique » et la liste T7 des éléments protégés au titre du patrimoine. En effet deux objets sont décrits dans la liste T7 comme « Château du Roi » mais sont localisés sur le « Château Lesdiguières » sur le plan F2.

L'objet de ce point de modification est d'apporter les corrections nécessaires pour supprimer cette erreur matérielle en modifiant la description des objets existants C_8391 et C_8392 dans la liste T7.

Justifications :

Le Château Lesdiguières, monument emblématique de la commune de Vizille et monument historique propriété du Département de l'Isère fait l'objet de plusieurs protections patrimoniales au titre du PLUi. Parmi ces protections, on relève les deux « objets » identifiés C_8391 et C_8392, qui sont mentionnés dans la colonne « Nom de l'élément » de la liste T7 comme « Château du Roi ». Or, à Vizille, le site du Château du Roi est bien distinct du Château Lesdiguières (voir point de modification n°VIZ-3). Il y a donc une incohérence entre les « objets » identifiés sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique et la description qui est donnée de ces objets dans la liste T7.

Par ailleurs, dans la colonne « Critères d'analyse – Informations complémentaires » de la liste T7, le texte correspondant aux deux objets C_8391 et C_8392 ne correspond pas aux éléments identifiés au plan F2.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en modifiant la description des deux objets C_8391 et C_8392 dans la liste T7.

Seules les colonnes « Nom de l'élément » et « Critères d'analyse – Informations complémentaires » sont modifiées dans leur contenu. On note que le niveau de protection de ces deux objets est maintenu (Niveau 2) ainsi que les critères de classement.

Cette modification n'a pas d'impact 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) – Modification des mentions des objets C_8391 et C_8392.

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

Avant

C_8391	Château du Roi	VIZILLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{S,H} Château MH. La protection ici va plus loin, il faut que la rue depuis le croisement avec le tunnel jusqu'à l'église incluse soit protégée. C'est un quartier historique et symbolique de la commune. La configuration même du quartier, rues étroites, cour intérieur, mérite une protection dans son ensemble
C_8392	Château du Roi	VIZILLE	1_Patrimoine bâti	C_Demeures bourgeoises	2	{S,H} Château MH. La protection ici va plus loin, il faut que la rue depuis le croisement avec le tunnel jusqu'à l'église incluse soit protégée. C'est un quartier historique et symbolique de la commune. La configuration même du quartier, rues étroites, cour intérieur, mérite une protection dans son ensemble

Après

Etiquette	Nom de l'élément	Critère d'analyse
C_8391	Portail d'entrée du parc du Château Lesdiguières	{S, H}: Château MH
C_8392	Château Lesdiguières	{S, H}: Château MH

45_7_Autres évolutions

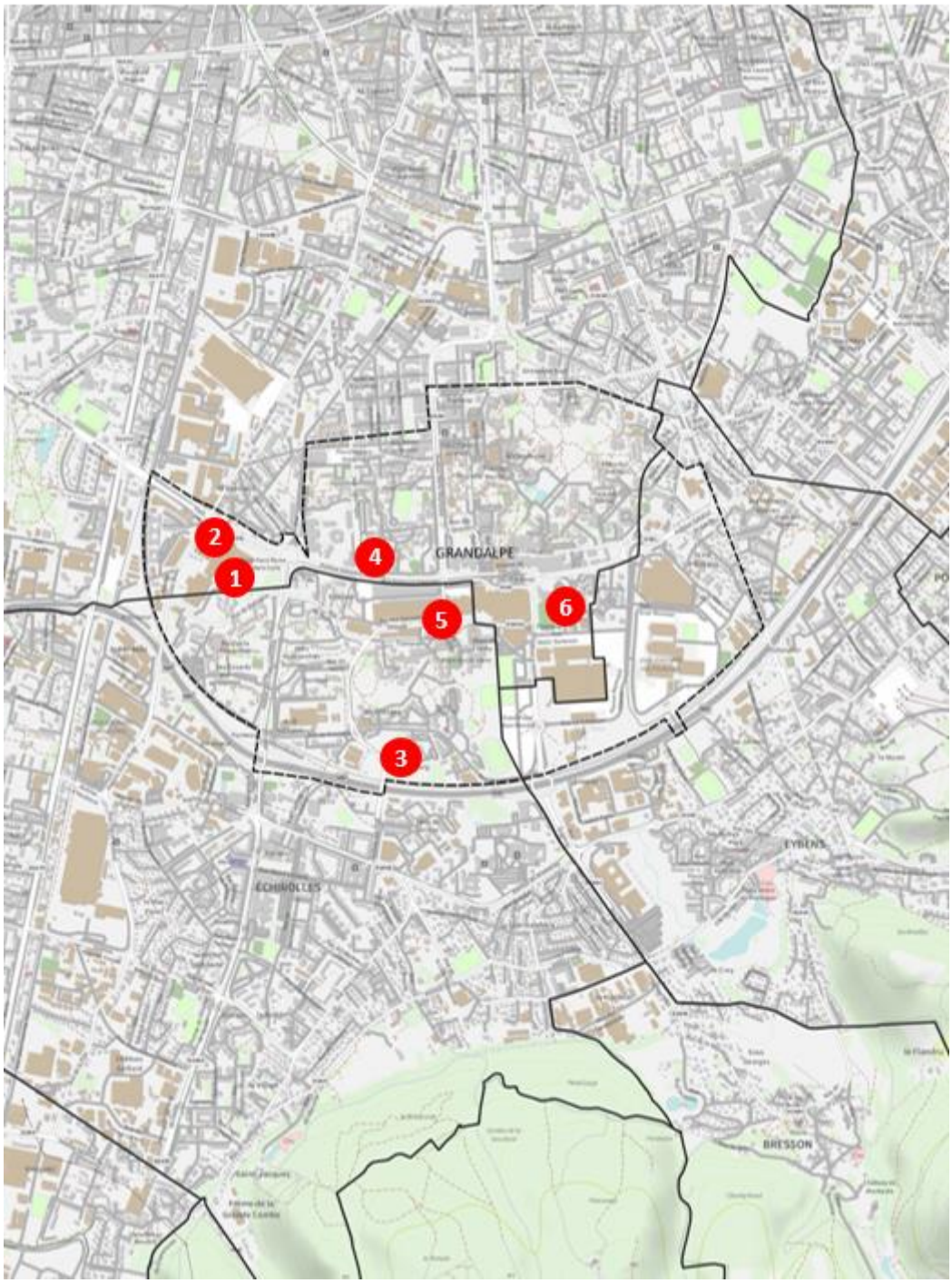
➔ Suppression du plan G1 de l'emprise de 6 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) devenant caduques au 27/01/2025 (GAM-60)

La commune de Vizille est concernée par un point pluricommunal relatif à la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA5) 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.

46_Grandalpe

Localisation des évolutions du PLUi sur le secteur de Grandalpe



46_1_Evolutions du zonage

➔ Modification du zonage UE3 en UE3v1 sur l'ancienne friche Allibert (GA-1)

Présentation de la modification :

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, dans le cadre du projet de requalification de l'ancienne friche Allibert.

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).

Justifications :

Ce secteur fait l'objet d'un projet de requalification de l'ancienne friche Allibert, qui nécessite la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage afin d'assurer la cohérence urbaine de l'ensemble. L'aire restera sur le même îlot mais avec une localisation différente.

La nouvelle implantation précise de l'aire n'étant pas connue à ce jour, cette relocalisation était rendue impossible par le règlement de la zone UE3 qui interdit les constructions liées à l'accueil des gens du voyage. Il était donc nécessaire d'ajouter un indice « v1 » à la zone pour permettre ce déplacement, autorisant de manière globale ce type d'équipement.

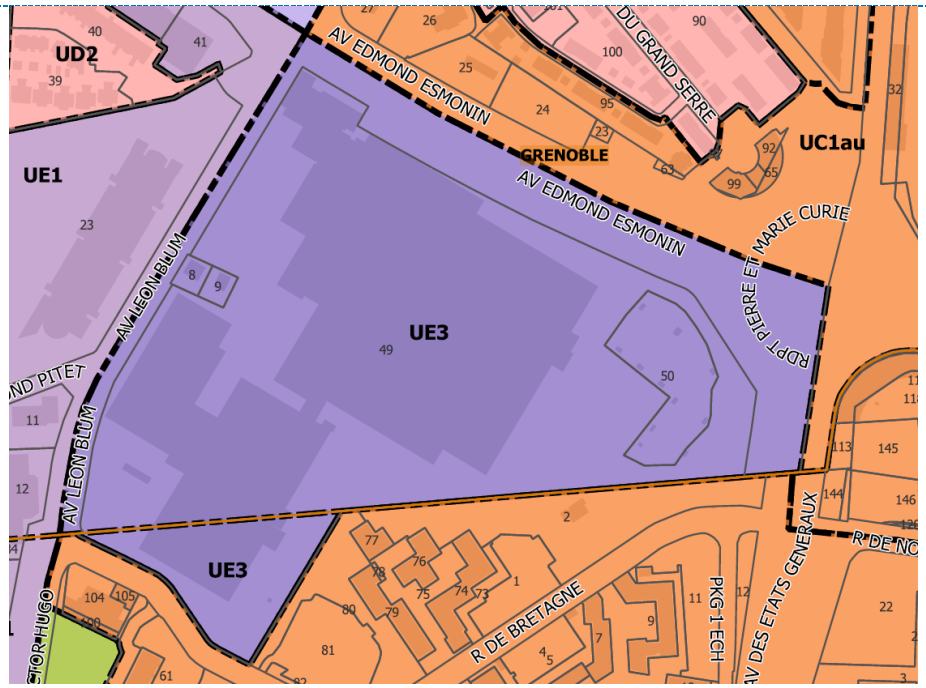
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

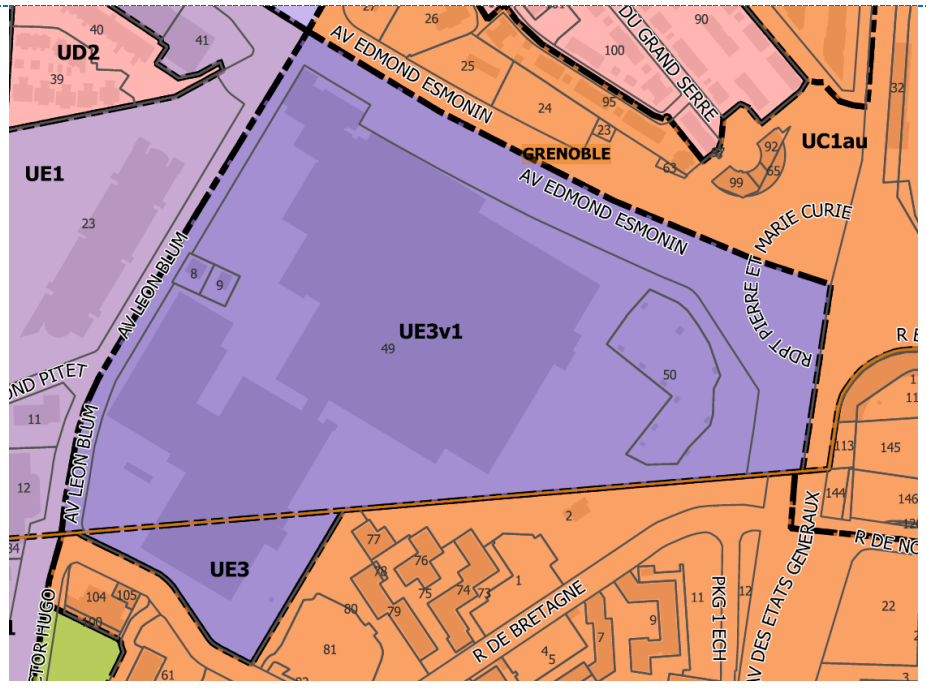
- **Plan A de zonage** (planche E4)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) au chapitre suivant :
  - Partie 3 – Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP
    - Chapitre 1.5 « Zones économiques UE » ;
- **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 consommation d'espace / Poursuivre le renouvellement urbain du tissu grenoblois par des opérations d'aménagement d'ensemble répondant à des ambitions de durabilité, de qualité urbaine et environnementale / Alibert » ;
    - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole / Permettre la densification des zones économiques dédiées afin d'optimiser un foncier rare sur le territoire grenoblois ».
    - « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Produire une offre de logements répondant aux besoins de tous et réduire les inégalités sociales et territoriales ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».
- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».

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

Avant



Après



46_2_Evolutions des règles de mixité fonctionnelle et commerciale

➔ Extension du périmètre de la Centralité Urbaine Commerciale Blum-Verlaine (GA-2)

Présentation de la modification :

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.

Justifications :

La friche industrielle de l'ancienne entreprise Allibert, située à Grenoble et Echirolles et d'une surface de 10 hectares environ, constitue l'une des dernières réserves foncières métropolitaines pouvant accueillir des activités économiques de production en cœur de ville.

Le site s'intègre dans le périmètre Grandalpe au sein duquel les opérations d'aménagement relèvent de l'intérêt métropolitain, conformément à la délibération du conseil métropolitain du 21 décembre 2018.

La Métropole souhaite développer sur ce site un projet urbain ambitieux, articulant l'accueil d'activités économiques productives et une ouverture sur les quartiers d'habitat environnants. En proposant une requalification globale de ce tènement en friche et presque entièrement imperméabilisé, la Métropole souhaite le positionner comme une véritable entrée de Grandalpe et du Cours de l'Europe / Edmond Esmonin / Général de Gaulle, emblématique de la démarche de ville parc.

La délibération n°16 du conseil métropolitain du 3 février 2023 annonce le programme prévisionnel des constructions, qui prévoit des activités mixtes tertiaires et productives, ainsi que les services associés de types restauration ou commerces de proximité.

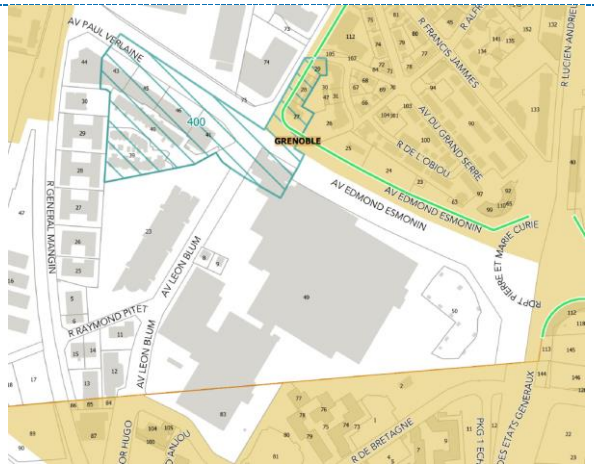
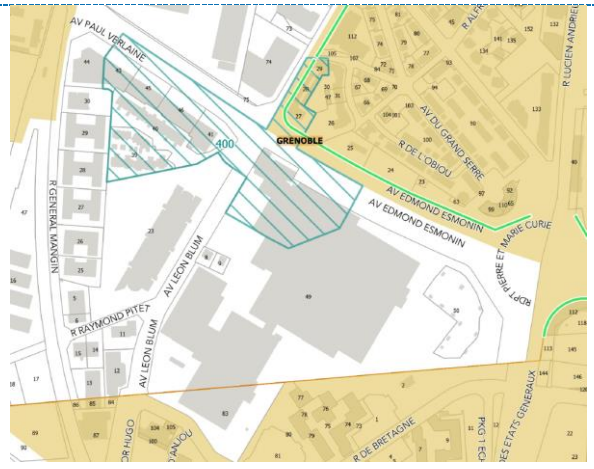
Pour répondre à cet objectif, il apparaît nécessaire d'étendre le périmètre de la CUC Blum-Verlaine sur l'emprise du projet, car actuellement restreint à une surface peu adaptée au développement de ces derniers types d'usages.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches G15, H15)
- **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 consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale » ;
    - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole / Permettre la densification des zones économiques dédiées afin d'optimiser un foncier rare sur le territoire grenoblois ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».
- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».

Extraits de l'**Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale** (planches G15, H15)

Avant	Après
	

➔ Suppression des exigences en matière de réalisation de surfaces de plancher à vocation économique dans la zone UCRU1 (GA-3)

Présentation de la modification :

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.

Justifications :

Imaginée initialement pour amener de la mixité fonctionnelle sur le secteur en confortant une polarité tertiaire sur le quartier, cette disposition s'avère en réalité très contraignante vis-à-vis du projet envisagé, 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.

Aussi, il semble nécessaire d'amener de la souplesse dans la règle pour pouvoir adapter le programme final à la situation du marché. Le règlement de la zone UCRU1 maintient toutefois la possibilité de réaliser de la surface de plancher à destination d'activités tertiaires.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **Règlement de la zone UCRU1** (Tome 2 du règlement écrit)
- **Livret métropolitain** (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus) au chapitre suivant :
  - 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
    - Chapitre 1.3 « Zones urbaines mixtes UC : habitat collectif R+3 à R+5 / Raisons de la distinction de la règle entre les zones UCRU et la zone UC1 ».

Extrait du **Règlement de la zone UCRU1** (Tome 2 du règlement écrit) : Article 3.1

3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

~~En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de~~ se reporter aux dispositions de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

~~20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activité économique ou commerciale.~~

46_3_Evolutions des règles d'implantation et de hauteur

➔ Ajustement d'une ligne de hauteur maximale 29m à l'Atlas D2 des formes urbaines – hauteurs, avenue Edmond Esmonin (GA-4)

Présentation de la modification :

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) avenue Edmond Esmonin.

Justifications :

La ligne de hauteur maximale 29m inscrite sur le plan D2 Formes urbaines - Hauteurs est implantée au droit de la parcelle EW 86. Ce tracé a été réalisé lors de l'élaboration du PLUi dans l'objectif de renouvellement urbain de l'ancienne cité universitaire du Village Olympique, propriété de l'Etat incluant notamment ces 2 parcelles.

Cependant, la parcelle EW86, qui correspond à la contre-allée de l'avenue Edmond Esmonin, présente un usage d'espace public qui sera maintenu comme tel dans le projet de renouvellement urbain de ce site, avec une rétrocession prévue à la Métropole.

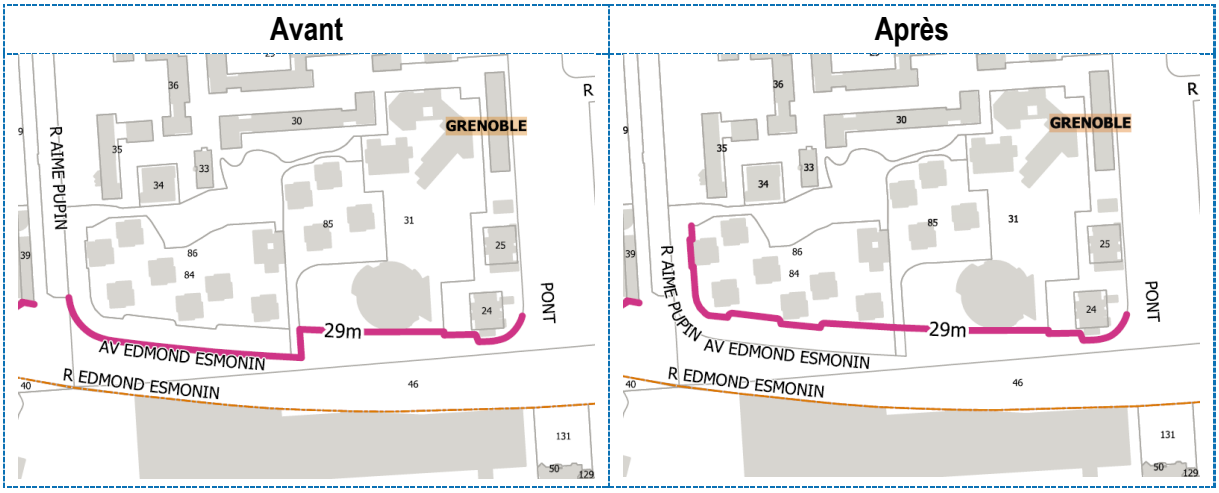
Ainsi, il importe que la règle graphique de hauteur maximale 29m soit apposée au droit de l'emprise foncière qui sera concernée par des futures constructions, soit la parcelle EW84, dans le respect de la charte architecturale liée au Village Olympique et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°18 Cours de l'Europe.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- **D2 – Atlas des formes urbaines Hauteurs** (planche H16)
- **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 consommation d'espace / Encart de justification complémentaire relative au plan des formes urbaines (PFU) ».

Extrait de l'**Atlas D2 des formes urbaines Hauteurs** (planche H16):



46_4_Modifications de protections du patrimoine bâti, paysager et écologique

➔ Ajout de protections du patrimoine végétal dans le périmètre de GrandAlpe (GRE-18)

Ce point de modification porte sur l'ajout d'éléments végétaux au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique sur la commune de Grenoble, dont plusieurs concernent le territoire de Grandalpe :

- Catégorie patrimoine végétal :
    - Inscription de **77 nouveaux arbres isolés** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
    - Inscription de **61 nouveaux ordonnancements et plantations d'alignement** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
    - Inscription de **17 nouveaux boisements et bosquets** avec un niveau de protection 1 (dispositions communes, au titre de l'article L.151-19).
- Catégorie parc :
    - Inscription de **3 nouveaux parcs et jardins** (publics et privés) avec un niveau de protection 1.
- Catégorie Vergers et jardins : inscription d'**1 nouveau verger et jardin** avec un niveau de protection 1.

Pour le détail de ce point de modification, il convient de se référer au point référencé GRE-18 dans le volume n°3 de la notice explicative.

46_5_Evolutions d'emplacements réservés et de servitudes de localisation

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

Présentation de la modification :

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 :

- ER_27_ECH : parcelles AD13-48-49-50-92-93-94-95-98-99 ;
- ER_28_ECH : parcelles AD80-96 ;
- SL_5_ECH : parcelles AD78-79-80-81-82-83-85.

Ces emprises sont situées entre l'avenue Edmond Esmonin, l'avenue Salvador Allende et la rue d'Alsace.

Justifications :

Les emprises foncières concernées par l'ER_27_ECH, l'ER_28_ECH et la SL_5_ECH et nécessaires aux projets à mettre en œuvre ont été acquises par le bénéficiaire, soit la Métropole.

Il n'y a donc plus lieu de les faire apparaître dans le PLUi.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

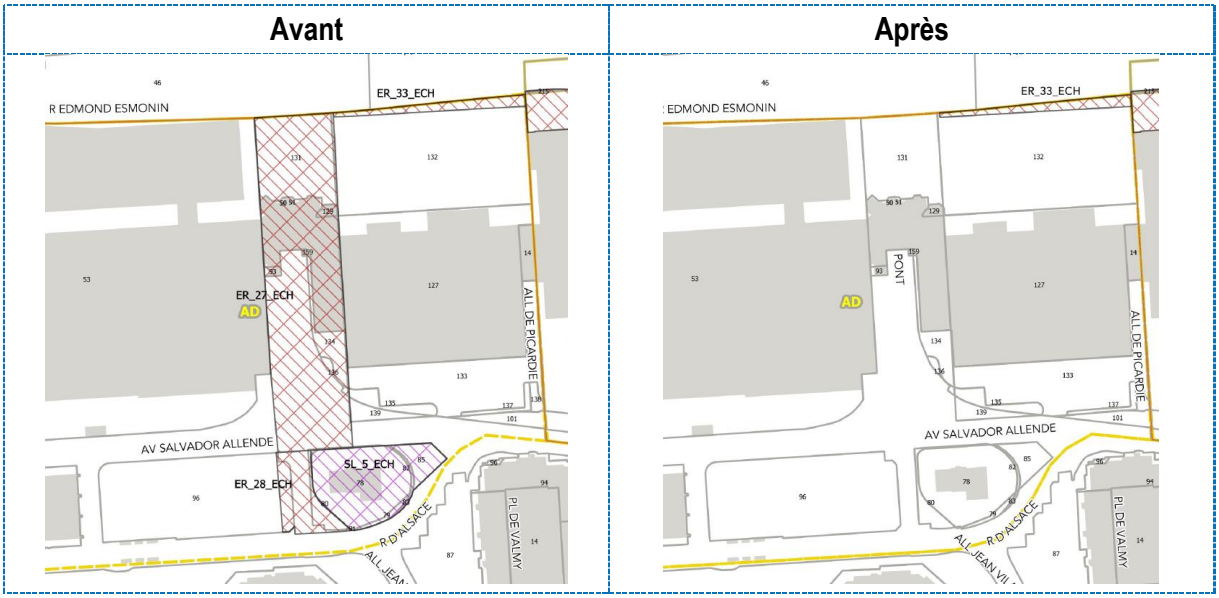
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche P31)
- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
    - « Renforcer l'attractivité économique de la Métropole / Accompagner la requalification du secteur Carrefour – Grand'Place et plus largement des rives du cours de l'Europe ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».
- **Livret Communal de Grenoble** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».

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

~~ER_28_ECH~~	~~Emplacement réservé : Création d'un espace public, 977 m², Métropole, entre l'Avenue Salvador Allende et la Rue d'Alsace~~
~~SL_5_ECH~~	~~Servitude de localisation : Création d'un espace public, 2270m², Métropole, entre l'Avenue Salvador Allende et la Rue d'Alsace~~

Pour information, l'ER27 n'apparaissait pas dans la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation.

Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (Tome 1, Planche P31) :



➔ **Inscription de la servitude de localisation SL_43_GRE, sur la commune de Grenoble, entre l'avenue de l'Europe et la rue Henri Barbusse (GA-6)**

Présentation de la modification :

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. L'emprise de cette servitude est inscrite sur un secteur d'activités économiques au PLUi.

L'objectif est d'aménager une liaison ouverte au public destinée aux piétons et aux vélos pour relier l'avenue de l'Europe à la rue Henri Barbusse.

Justifications :

Aujourd'hui, l'urbanisation existante au sud du cours de l'Europe est infranchissable par le public sur un linéaire de plusieurs centaines de mètres. Ce futur aménagement permettra de rendre le site perméable, en créant une liaison traversante piétons-vélos nord-sud ouverte au public, entre la rue des Pins (au nord de l'avenue de l'Europe) et la rue Henri Barbusse, qui longe Alpexpo.

Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

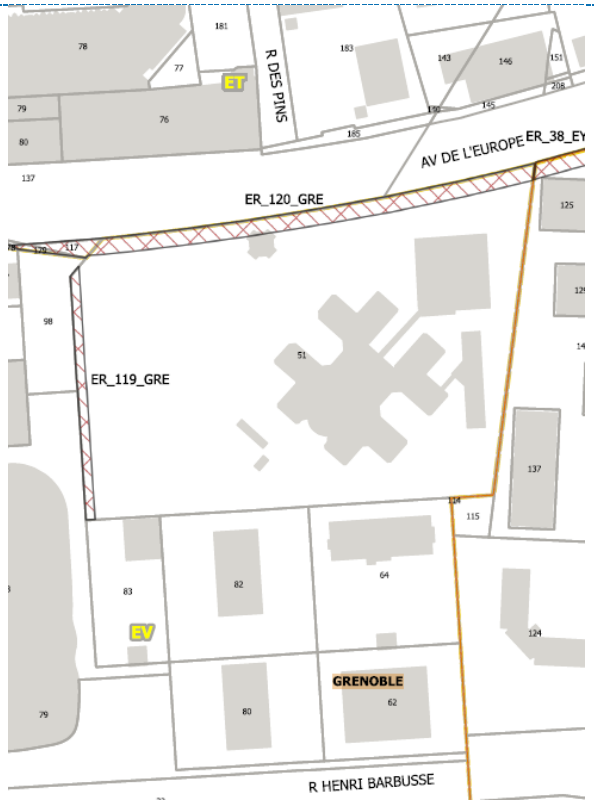
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation** (Tome 6_1 du règlement écrit)
- **Atlas J des emplacements réservés - T1** (planche P31)
- **Livret Communal de Grenoble** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD 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 / Encourager une mobilité plus douce et plus respectueuse de l'environnement ».
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».
- **Livret Communal d'Echirolles** (Tome 4 du rapport de présentation) au chapitre suivant :
  - Partie 2 – Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement
    - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP n°18 et le règlement sur le secteur de projet « cours de l'Europe ».

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

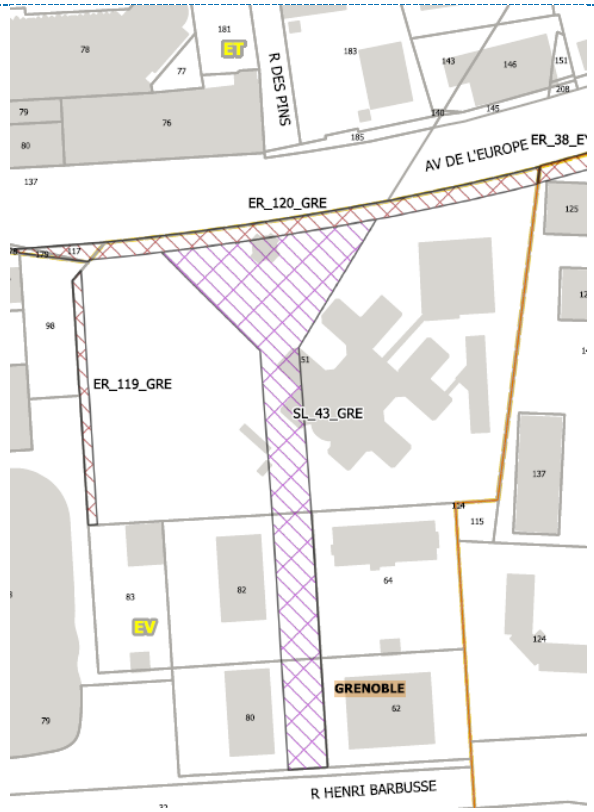
SL_43_GRE	Servitude de localisation : Création d'un cheminement piétons-cycles, 5718 m², Métropole, entre l'Avenue de l'Europe et la rue Henri Barbusse

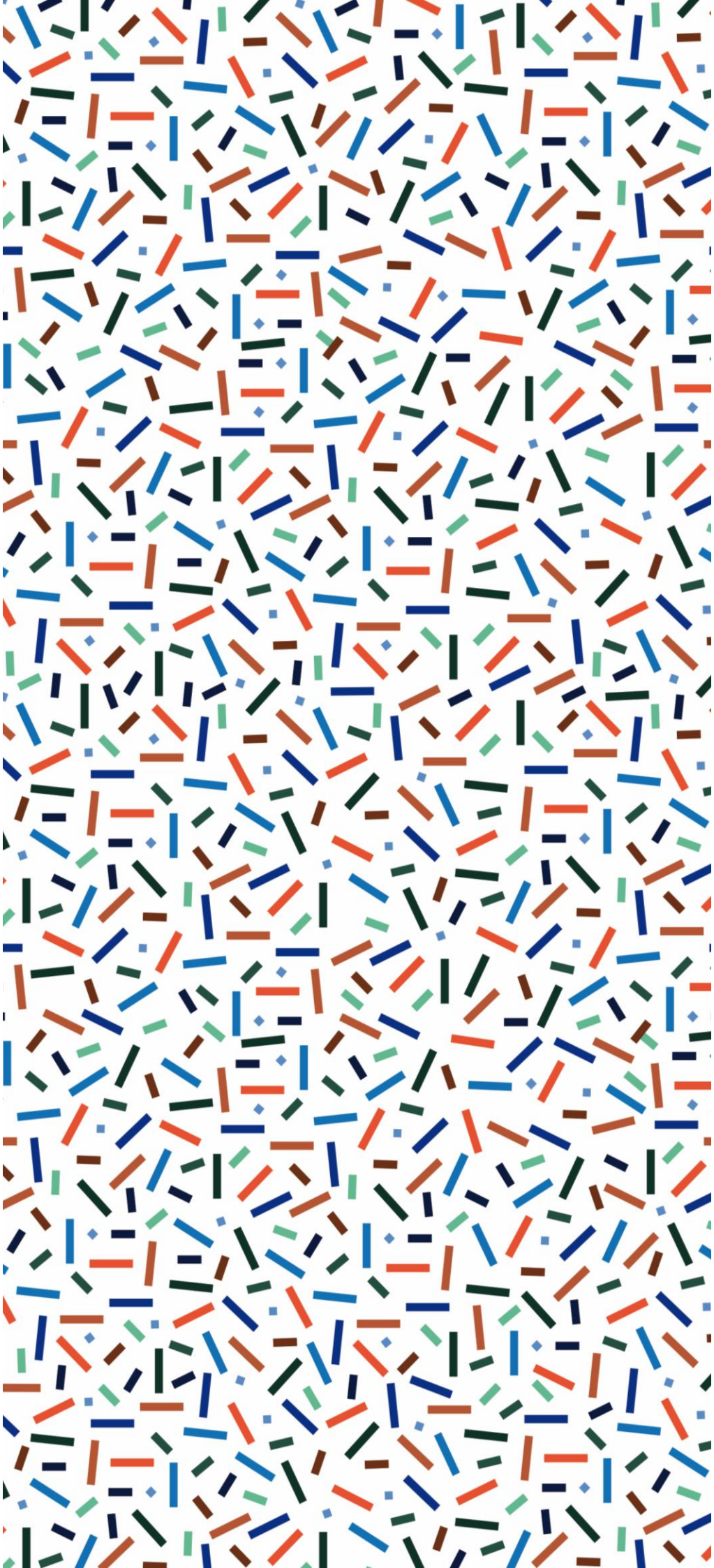
Extrait de l'**Atlas J des emplacements réservés** (Tome 1, Planche P31) :

Avant



Après





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