

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Rapport Justificatif de la modification N°8
du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'ÉCHIROLLES



Dossier d'Approbation
Conseil Métropolitain du
29 septembre 2017

SOMMAIRE

I. Préambule.....	p3
II. Présentation des modifications.....	p8
1. PRÉSERVER ET RENFORCER LES ZONES ÉCONOMIQUES.....	P8
2. RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR PÔLE GARE GRANGES SUD.....	P15
3. DÉVELOPPER LE SECTEUR RÉPUBLIQUE EN PROXIMITÉ DE LA FRANGE VERTE.....	P27
4. ÉQUILIBRER LA MIXITÉ SOCIALE SUR LA VILLE.....	P34
5. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR MISE EN COHÉRENCE DE RÈGLES.....	P38
III. Évaluation des incidences de la modification sur l'environnement.....	p43
IV. Bilan des surfaces.....	p54
V. Liste des emplacements réservés.....	p55
VI Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de la région grenobloise.....	p56

I. PRÉAMBULE

1. DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune d'Echirolles dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 30 novembre 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications le 28 février 2008, le 30 juin 2009, le 29 juin 2010, le 21 septembre 2010, le 25 octobre 2011, le 30 novembre 2011 et le 6 novembre 2015.

Les PLU peuvent faire l'objet de modifications dans les conditions de l'article L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme. La procédure de modification est utilisée à condition que les évolutions apportées au PLU :

- a) ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la communauté d'agglomération de Grenoble a pris le statut de Métropole, statut créé par la loi de « Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles » du 27 janvier 2014. La loi MAPTAM a transféré un certain nombre de compétences à l'établissement public intercommunal, dont l'élaboration des documents d'urbanisme. La construction du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) intervient dans ce cadre de transfert de compétences ; elle permet la mise en cohérence des politiques en matière d'habitat, d'économie, de déplacements et d'environnement, à l'échelle intercommunale. Le futur PLUi doit être approuvé avant la fin de l'année 2019.

Dans la perspective de l'élaboration du PLUi, la commune d'Echirolles a souhaité redéfinir les grandes orientations de son projet de ville, daté de 2004 et décliné en 2006 dans son PLU.

En revisitant son projet de ville, la municipalité d'Echirolles souhaite :

- faire le point avec les habitants sur les grandes orientations à porter dans le développement de la ville, dans un contexte de métropolisation ;
- apporter une contribution structurée à la construction du PLUi, notamment en précisant les orientations d'aménagement sur des sites d'intérêt métropolitain.

Pour redéfinir son projet de ville, la commune a mis en place deux instances en 2016 : l'Atelier Urbain Public et les séminaires élu-es. Ces instances ont mobilisé un groupe d'une trentaine d'habitants volontaires, les élu-es en charge des thématiques étudiées et les services de la Ville. Elles ont mené une réflexion sur des thématiques variées comme les formes urbaines, l'habitat, l'économie, les espaces publics, les cadre de vie et les déplacements. Les conclusions de ce travail commun permettent d'établir les orientations à développer dans le projet urbain de la Ville pour les prochaines années.

Dans ce contexte, la modification n°8 du PLU permet aux projets urbains de prendre, dès l'année 2017, la direction privilégiée dans le projet de ville et de préfigurer le travail d'élaboration du PLUi sur le territoire échirollois. Le PLU encadre les orientations futures du développement de la ville à travers le règlement écrit et les documents graphiques. Par cette modification, la Ville souhaite s'assurer que les projets en développement seront en accord avec les orientations retenues pour la ville de demain dans le PADD du PLUi.

Les grandes lignes du projet de ville se déclinent selon deux axes, constituant le fil conducteur de la modification de PLU :

– **Conforter l'économie dans la ville**, par le biais des zones d'activité et à travers le développement de la Centralité Sud autour du Pôle gare :

- préserver et renforcer les zones économiques, avec des modifications sur la ZA (zone d'activité) du Rondeau, la ZA des Buttes et l'entrée nord du centre-ville
- renforcer la dynamique économique et l'attractivité du pôle gare

– **Développer une politique de logements cohérente en termes de mixité sociale et de diversification des formes urbaines :**

- développer le secteur République en respectant la proximité de la Frange verte
- rééquilibrer la mixité sociale conformément au nouveau projet de Plan Local de l'Habitat 2017-2022 de la Métropole, sur les secteurs Surieux et Navis

Enfin, la modification de PLU intègre aussi des **modifications réglementaires** pour mise en cohérence de règles.



3. RAPPEL DES OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur se décline suivant trois grands axes :

- Aménager la Ville de façon durable dans le respect de son environnement en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale ;
- Poursuivre le développement de la Ville en renforçant la mixité urbaine et la cohésion sociale ;
- Favoriser le développement des activités économiques.

Le projet de modification s'inscrit dans cette logique.

4. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification, mentionnée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et utilisée pour apporter les évolutions citées ci avant, est justifiée par le fait que :

- le projet d'aménagement et de développement durables ne fait l'objet d'aucun changement ;
- les changements n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- les changements proposés n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- les adaptations envisagées ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

La procédure de modification résulte d'une initiative du Président de la Métro.

Cette procédure consiste en l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'au moins 15 jours pour tout projet non soumis à évaluation environnementale, selon l'article L123-9 du code de l'environnement, au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par le Président de Grenoble-Alpes Métropole après que ce dernier a sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Il n'a pas été engagé de concertation au sens de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme mais, en amont de la modification de PLU, des réunions ont eu lieu avec les habitants dans le cadre d'un Atelier Urbain Public, pour définir les grandes orientations du projet de ville d'Echirolles.

De même la procédure ne nécessite pas l'association des services de l'État ou d'autres personnes publiques : le projet de modification ne fait l'objet que d'une simple notification avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement auprès de Grenoble-Alpes Métropole ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur le projet de modification. Le dossier est approuvé par délibération du conseil communautaire de Grenoble-Alpes Métropole, après avis du conseil municipal de la ville d'Echirolles.

5. MENTION DES TEXTES DU CODE DE L'URBANISME SOUMETTANT UN DOSSIER DE MODIFICATION DE PLU À ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L. 153-41- du code de l'urbanisme qui dispose que le projet de modification est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » (extrait de l'article L. 153-41.)

6. MENTION DES ARTICLES DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE

Les enquêtes publiques sont régies par le code de l'environnement. Sont mentionnées ci-dessous les articles relatifs à l'organisation de l'enquête publique. Les textes, comme ceux indiqués ci-dessus, peuvent être consultés sur le site internet www.legifrance.gouv.fr , rubrique « les codes en vigueur ».

Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

Article L123-1-A

Le chapitre III s'applique à la participation du public :

- pour les projets mentionnés à l'article [L. 122-1](#), après le dépôt de la demande d'autorisation ;
- pour les plans et programme mentionnés à l'article [L. 122-4](#), avant la phase finale de leur adoption ou de leur approbation ;
- à d'autres décisions qui ont une incidence sur l'environnement.

Cette participation prend la forme :

1° D'une enquête publique en application des articles [L. 123-1 et suivants](#) ;

2° D'une participation du public pour les plans, programmes et projets en application de l'article [L. 123-19](#) qui s'effectue par voie électronique ;

3° D'une participation du public hors procédure particulière en application des articles [L. 123-19-1 et suivants](#).

[Section 1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement](#)

[Section 2 : Participation du public pour les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique](#)

[Section 3 : Participation du public hors procédures particulières](#)

[Section 4 : Dispositions finales](#)

II PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

1. PRÉSERVER ET RENFORCER LES ZONES ÉCONOMIQUES

Avec plus de 17000 emplois présents sur la commune, la ville d'Echirolles accueille un tissu économique riche et diversifié : artisanat, industrie, centres de recherches, services, commerces... Elle est dotée d'importants pôles économiques, attractifs et pourvoyeurs d'emplois, qui hébergent des entreprises multinationales de renom (Caterpillar, groupe Artelia, Atos, etc.). Riche de ses atouts, Echirolles n'échappe pourtant pas à l'érosion du foncier économique constatée à l'échelle de la Métropole, qui a perdu 280 ha sur les dix dernières années.

Aussi, dans ce contexte de perte du foncier économique métropolitain, le futur PLU intercommunal veillera à conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain et à développer une offre foncière pour l'artisanat et l'industrie. C'est dans cette logique que la Métropole et la commune envisagent dès à présent de renforcer l'armature économique échirolloise, en dédiant des zones à l'activité industrielle ou artisanale, et en limitant les mutations vers du logement ou du commerce dans des zones éloignées des services. Cette modification permettra aussi de mettre en cohérence le zonage PLU avec l'occupation réelle du sol.

1.1 Passage en zone économique (zonage UI) de la Zone d'Activités du Rondeau

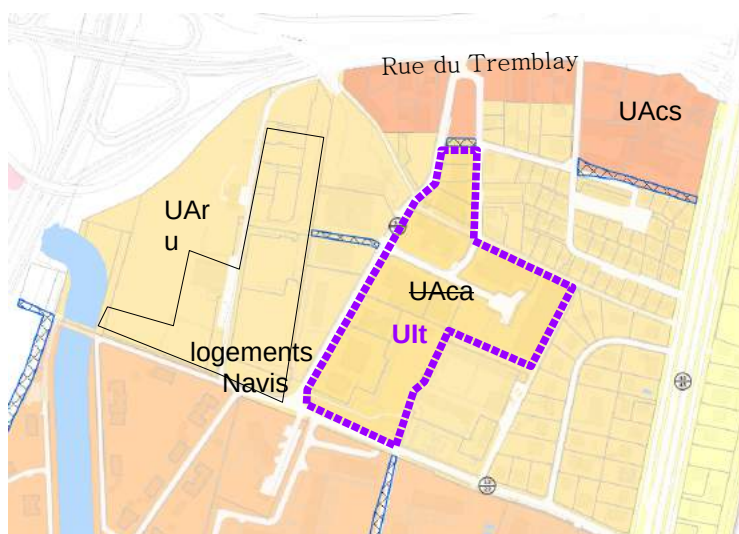
La ZA du Rondeau se situe au nord ouest de la commune. Bordée par la rue du Tremblay au nord et par la rue René Thomas au sud, elle est traversée par la rue du 19 mars 1962. Elle compte une trentaine d'entreprises, sur un foncier de 6,5 ha. Les activités présentes sont essentiellement des petites ou moyennes entreprises et interviennent dans les domaines de la mécanique, l'automobile, l'électricité, les matériaux, le BTP, les services...

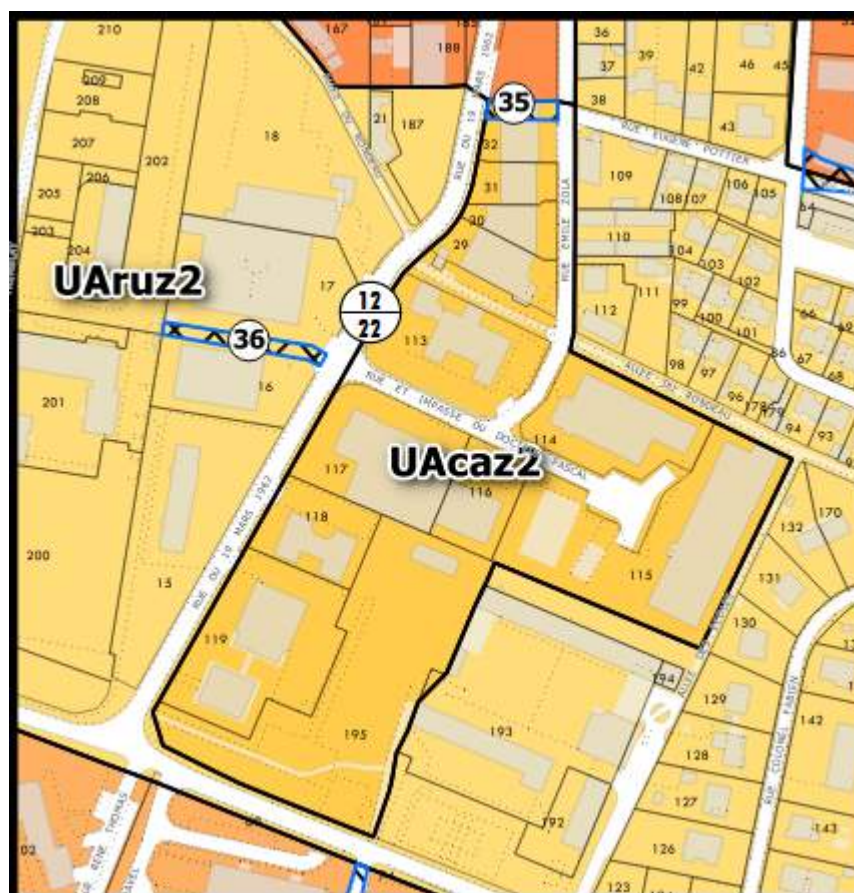
Localisation de la zone à modifier dans la ZA Rondeau



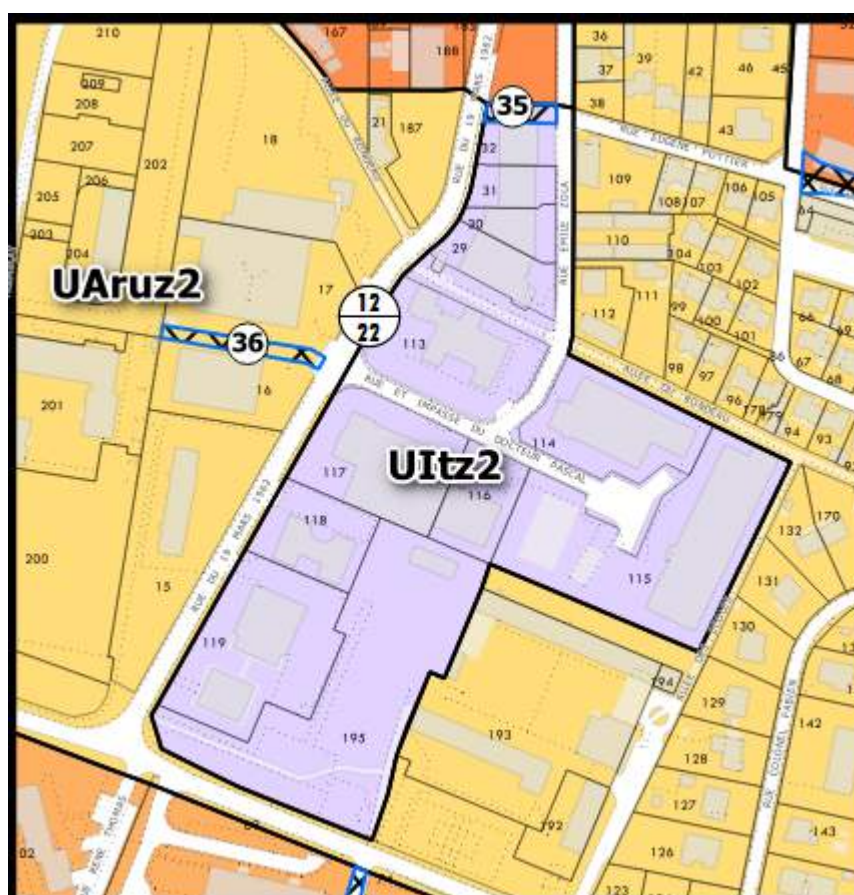
Une partie de la Zone d'activité du Rondeau, représentant environ 3 ha, est classée en zone mixte UAca autorisant le logement, avec de l'activité pour au moins 20 % de la surface plancher. Ce zonage permettait d'encourager le renouvellement urbain du secteur par la mutation de certaines parcelles en logements neufs avec des rez de chaussées occupés par des services et commerces. Aujourd'hui, le quartier vient de voir naître des constructions neuves sur le terrain Navis, avec la livraison de 217 logements en 2016. Plus de 80 logements supplémentaires sont prévus prochainement dans une deuxième phase. Ce nouveau projet urbain portera la surface du quartier consacrée à l'habitat à 8 ha, tandis que la surface dédiée à l'activité du secteur est de 6,5 ha.

Pour préserver le principe de mixité des fonctions sur le quartier, il convient donc de maintenir l'équilibre foncier entre l'économie et l'habitat et pour préserver la vitalité du tissu économique échirollois, il convient de protéger le foncier dédié aux activités. La modification de PLU propose de préserver le cœur de la zone d'activité du Rondeau en modifiant le zonage actuel UAca pour un zonage exclusivement économique Ult, qui exclut le logement, sauf pour les habitations en lien direct avec l'activité du site. Ult est une zone réservée aux activités économiques et assurant une transition urbaine avec le tissu existant à caractère résidentiel. Le zonage Ult interdit les installations classées de type ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).





Extrait du document graphique n°1 modifié



1.2 Passage en zone économique (zonage UI) de la ZA des Buttes

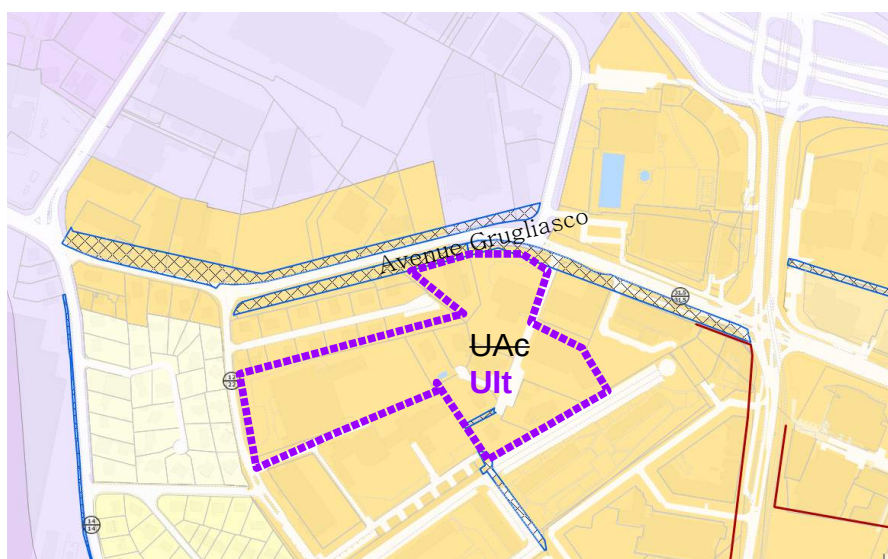
La ZA des Buttes se situe en frange du centre-ville et de la ZA des Essarts ; elle est bordée au nord par l'avenue Grugliasco et à l'ouest par la rue Paul Hérault.

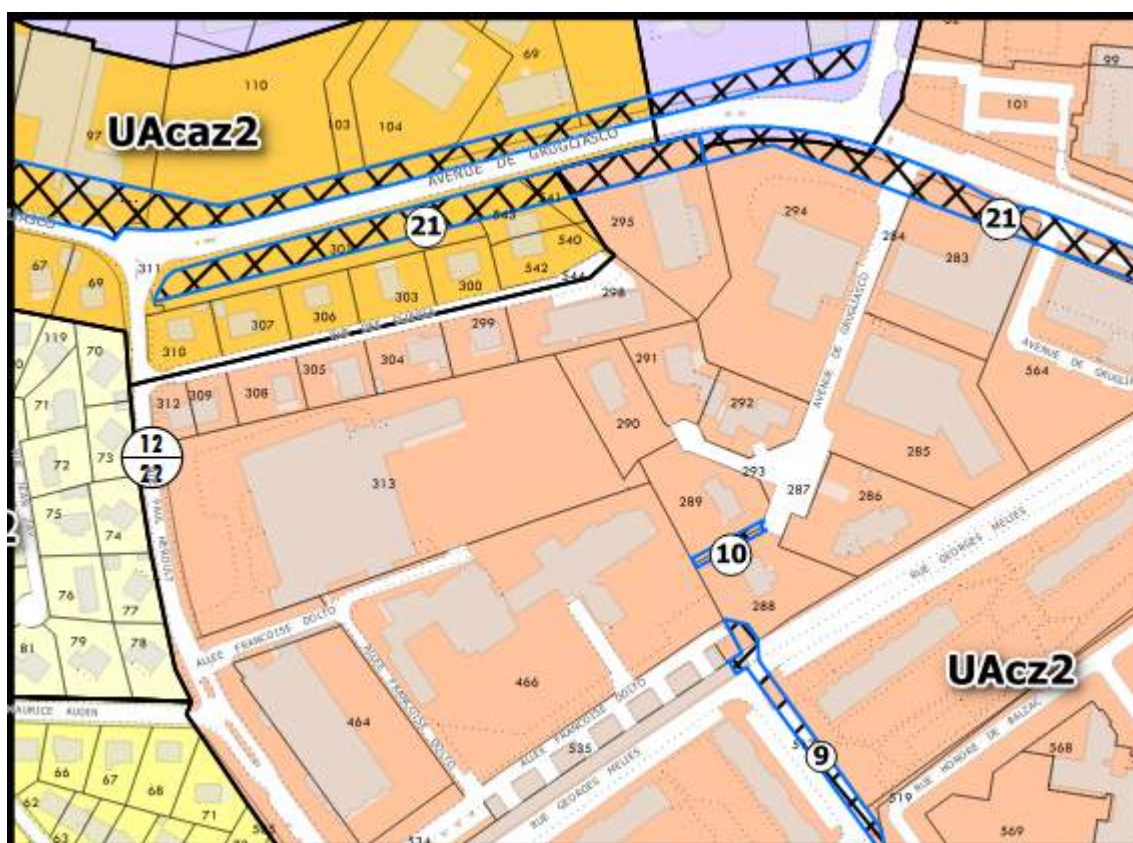
Au delà de la partie proche du centre-ville, de façon à renforcer et développer l'offre du foncier économique, il est envisagé de maintenir en destination économique la ZA qui héberge des entreprises d'activité intervenant essentiellement dans le secteur industriel (entreprises Toleries industrielles, OCP, Apave...) et représentant une surface de 3,5 ha.

Localisation de la zone à modifier dans la ZA des Buttes

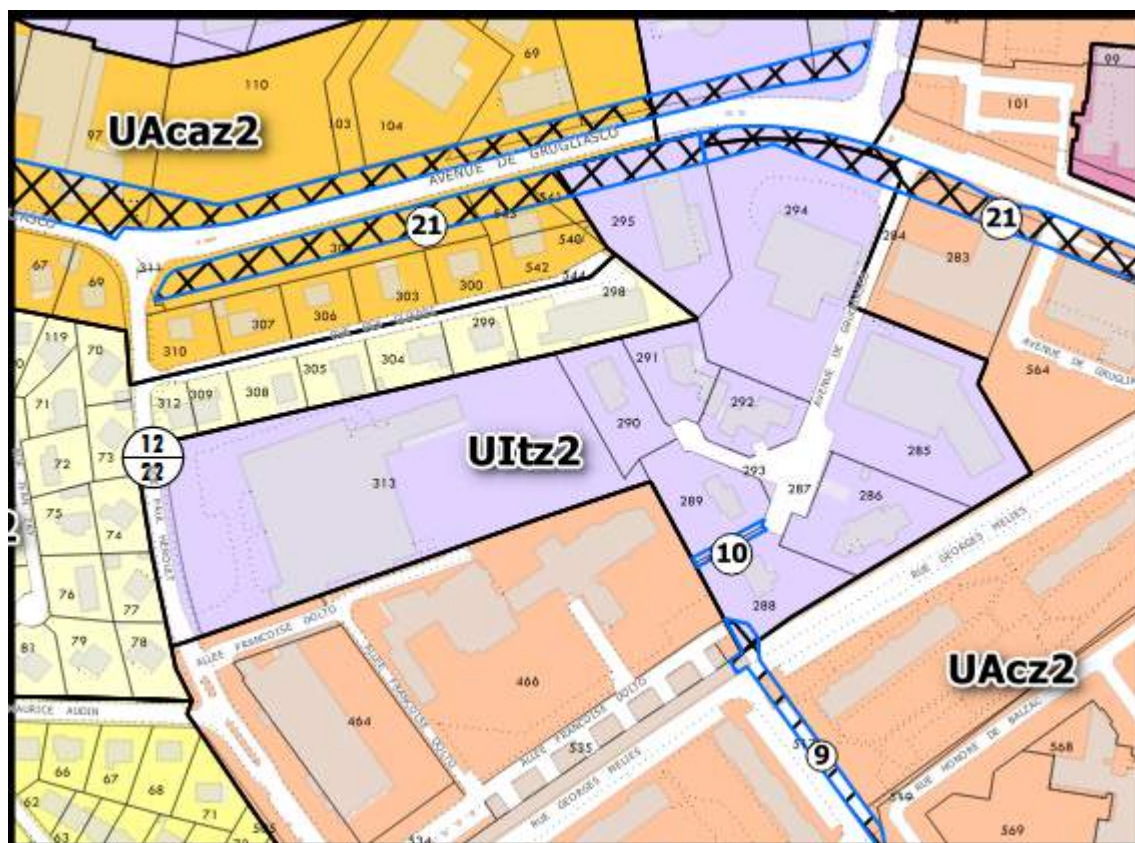


Sur ce secteur, la modification de PLU consiste à changer le zonage actuel de UAe (zone de mixité logements / activités présente dans le centre-ville) en UI (zone réservée aux activités économiques et assurant une transition avec l'urbanisation existante à caractère résidentiel). Le zonage UI interdit les installations classées de type ICPE.





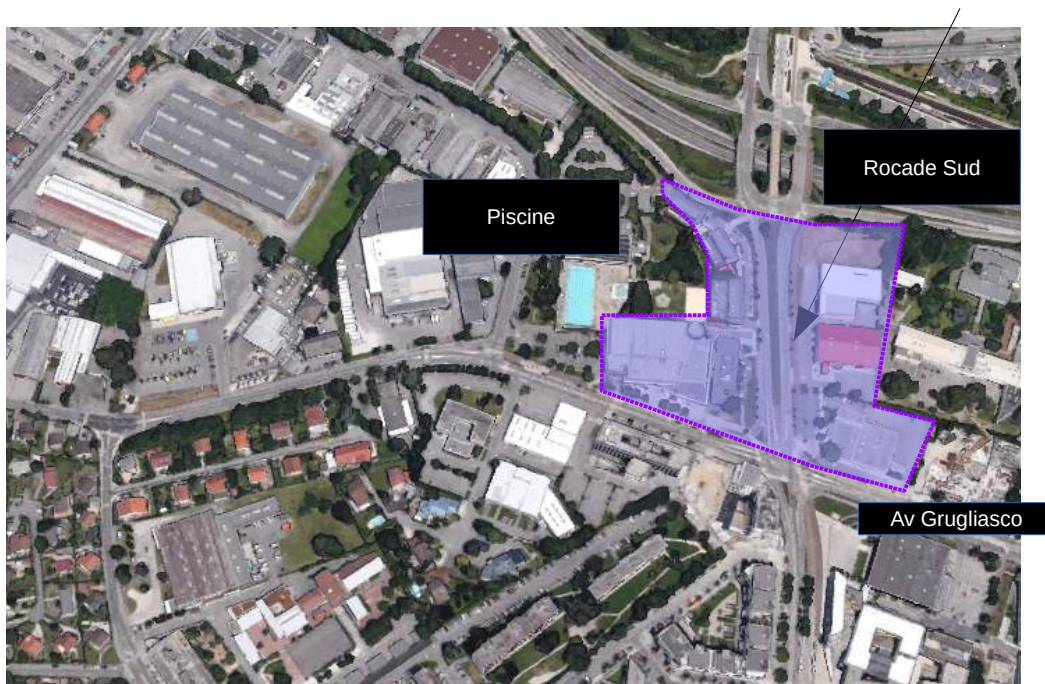
Extrait du document graphique n°1 modifié



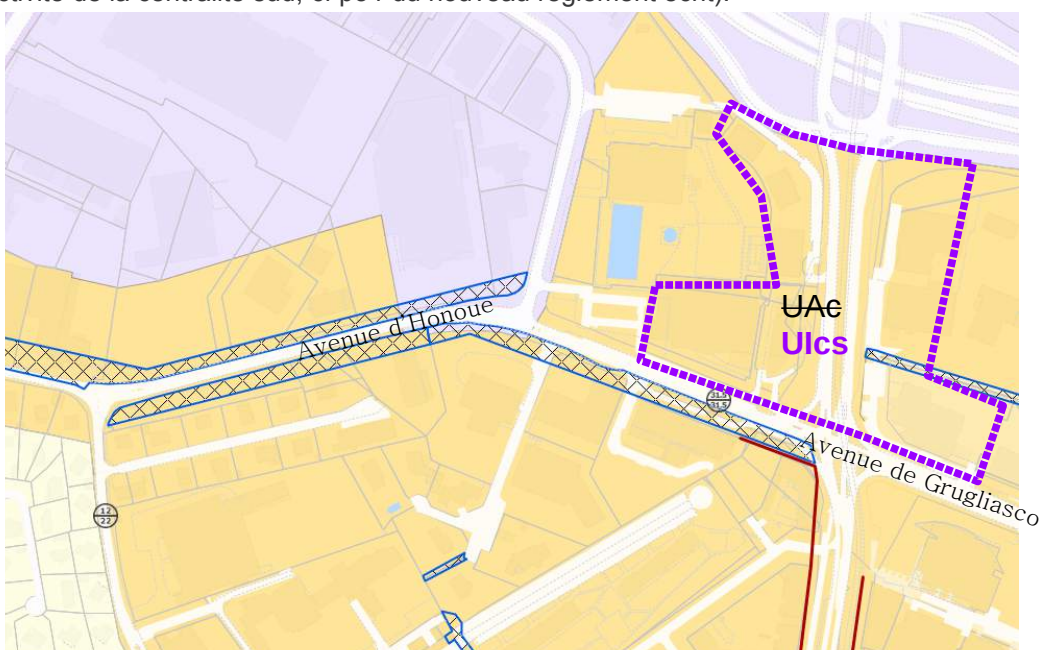
1.3. Passage en zone économique de l'entrée nord du Centre-ville

Ce secteur est une entrée du centre-ville depuis la rocade, au niveau du rond-point Jacques Duclos. Il est bordé au nord par la rocade, au sud par l'avenue Grugliasco, et il est traversé par l'avenue du 8 mai 1945. Ce périmètre rassemble plusieurs équipements de loisirs, de restauration ou de service public : enseignes nationales de restauration, bowling, gymnase, ou encore agence de la Poste.

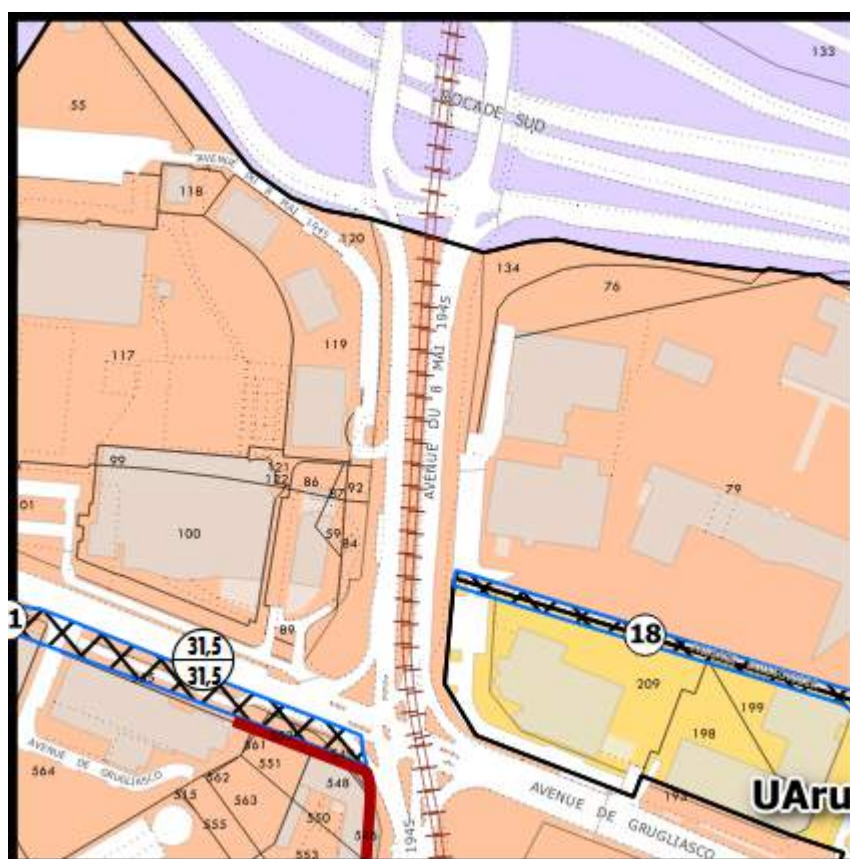
Localisation de la zone « Entrée nord du centre-ville »



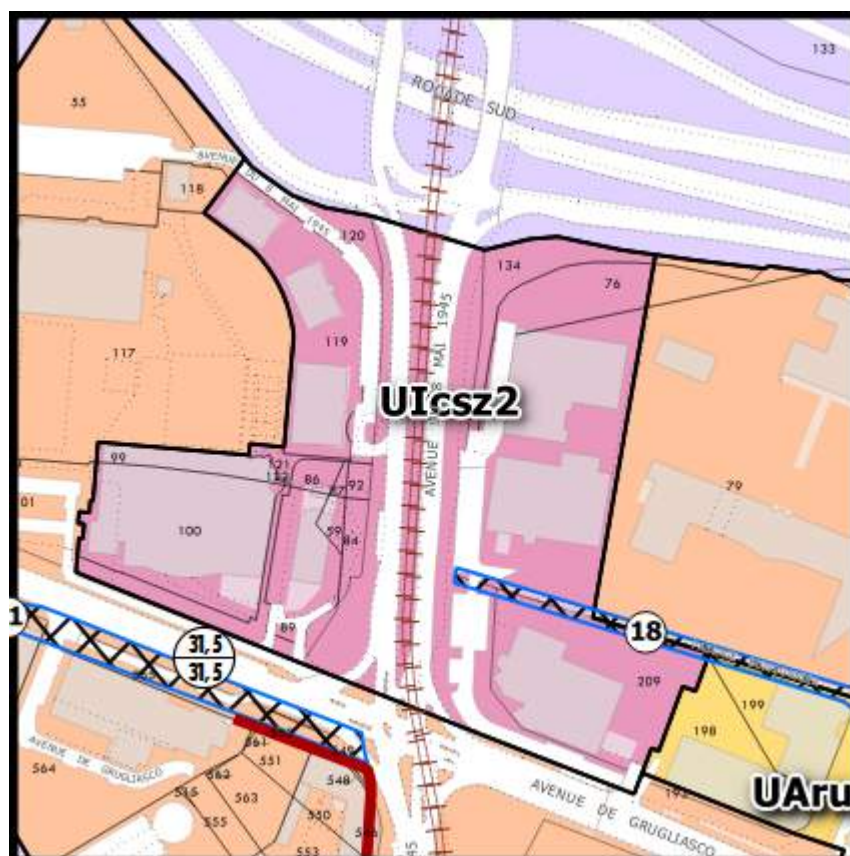
La Métropole et la Ville envisagent de renforcer cette dimension d'entrée de ville par des équipements de loisirs et de restauration et par l'arrivée de bâtiments tertiaires. Ce site pourra entrer en résonance avec l'aménagement du pôle gare coté nord de la rocade. Aussi, il est choisi d'installer préférentiellement de l'activité sur ce secteur plutôt que de l'habitat. Ce périmètre sera donc reclassé en zonage UAcs (nouvelle zone d'activité de la centralité sud, cf p34 du nouveau règlement écrit).



Extrait du document graphique n°1 en vigueur



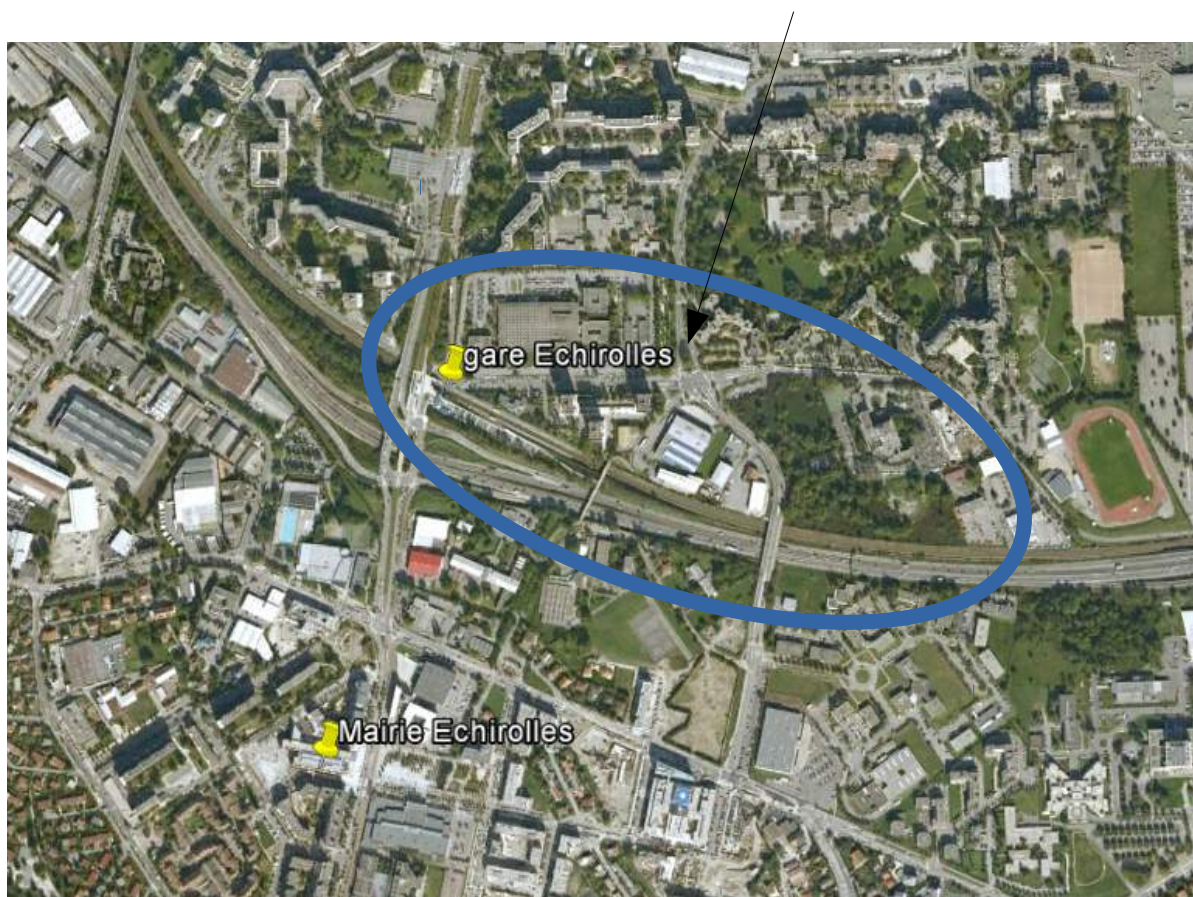
Extrait du document graphique n°1 modifié



La réflexion sur le quartier « Pôle gare-Granges sud » consiste à préparer l'avenir de la Centralité Sud, à insuffler une dynamique en renforçant la dimension économique du quartier, son attractivité et son articulation avec le centre-ville. Le développement de ce quartier contribuera à renouveler l'image du secteur en lien avec la dynamique de projets menés dans le cadre du renouvellement urbain des Villeneuves.

Dans l'optique d'une émergence d'une centralité économique de rayonnement métropolitain, la Métropole et la commune souhaitent faire évoluer le quartier Pôle gare-Granges sud, en le dynamisant par l'installation d'activités économiques à dominante tertiaire, par la création de logements neufs et de commerces et par l'aménagement d'espaces publics agréables. Le secteur présente encore des réserves foncières importantes de mutabilité pour des projets urbains conséquents : Artelia, DSV, Atos...A travers la présente modification de PLU, il s'agit de préfigurer le PLUi et de faire apparaître les enjeux de maintien et de renforcement de l'activité économique, les enjeux de développement d'un quartier mixte de logements et services, et les enjeux de renforcement des liaisons inter-quartiers sur ce secteur central.

Situation du secteur Pôle Gare Granges Sud



2.1 Contenu de la modification sur le secteur Pôle Gare- Granges Sud

Dans le développement futur du secteur gare, il sera important de préserver le front de rocade pour des implantations économiques, de permettre la réalisation d'un quartier mixte logements et activités, de préfigurer la facilité d'accès aux quais de la gare depuis l'est et d'aménager des espaces publics donnant la part belle au piéton, dans l'esprit du nouveau guide des espaces publics métropolitain. Ces grands principes seront affirmés à travers l'orientation d'aménagement n°5 sur le secteur ZA Granges-Sogreah qui sera modifiée et élargie au secteur Pôle gare – Granges sud.

Dans le règlement en vigueur, le zonage UAcs, introduit lors de la modification n°5 de PLU en 2011 sur les secteurs de la Centralité Sud, autorise des hauteurs de 11 niveaux (R+10) quelque soit le tissu urbain environnant. Cependant, avec cette règle de hauteurs, il s'est avéré une réelle difficulté à réaliser des opérations d'habitat de qualité, les projets présentant des formes massives, avec peu d'espaces de respiration, des accès complexes et des voies de secours difficiles à organiser. Pour faciliter les opérations à venir, il est proposé de diminuer la hauteur de la zone UAcs à R+6 avec des pointes autorisées à R+8 sur un tiers de l'emprise au sol. Il pourra toujours être appliqué ponctuellement une hauteur de R+11 à des endroits stratégiques, selon la règle d'exception des hauteurs sur les voies d'échelle d'agglomération ou sur certains carrefours repérés dans l'orientation d'aménagement n°1 bis. A noter que la diminution des hauteurs dans le règlement de la zone UAcs concerne aussi les secteurs Rue Tremblay et Surieux.

Les opérations d'habitat du quartier Pôle Gare – Granges sud devront aussi répondre aux objectifs de mixité sociale sur le secteur : il est proposé d'encadrer la réalisation de programmes de logements avec des minima de logement locatif social mais aussi des minima d'accession à la propriété.

Concernant spécifiquement le tènement Artelia qui représente une surface totale de 6ha, il est proposé de créer un sous-zonage UAcs1, sur la partie nord de la parcelle, qui permettra de gérer des formes urbaines plus apaisées et en cohérence avec le tissu résidentiel du quartier des Granges, avec des hauteurs s'échelonnant de R+4 à R+8. La partie sud de la parcelle sera réservée à une bande d'activité économique qui aura la double fonction de proposer un front urbain valorisant et de faire écran aux nuisances de la rocade. Aussi, il est proposé de créer un zonage Ulcs, dédié à l'activité économique et proposant une architecture cohérente avec la Centralité sud et favorisant la réalisation d'activité tertiaire.

La présente modification de PLU envisage :

- La modification des orientations particulières d'aménagement n°5, n°1 et n°2
- La diminution des hauteurs autorisées dans le zonage UAcs
- La création d'un sous-secteur UAcs1 pour l'urbanisation de site Artelia
- La mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale
- Le changement de zonage d'une partie de parcelle DSV Tecem en UAcs
- La création d'une zone Ulcs

2.2 Modification des orientations d'aménagement n°5, n°1 et n°2

L'orientation d'aménagement n°5 sera modifiée et élargie ; les ambitions portées à travers cette orientation d'aménagement cherchent à :

- renforcer la dynamique économique et l'attractivité du secteur Pôle gare - Granges sud, par l'accueil d'une programmation mixte renforçant son animation (commerces, activités, logements, espaces publics attractifs de qualité).
- affirmer le pôle gare comme lieu d'intensification urbaine et renforcer son rôle d'articulation entre les différents quartiers et notamment avec le centre-ville d'Echirolles.
- aménager un front urbain de qualité, constituant une façade urbaine et une vitrine économique valorisant les abords de la Rodeade et l'image du quartier.

La centralité économique sera affirmée par l'émergence de « signaux urbains » vecteurs d'identité et d'attractivité, par l'accueil d'activités économiques sur le carrefour du Chêne et sur un front urbain visible depuis la Rodeade jouant un rôle de vitrine économique et d'écran de limitation des nuisances pour le reste du quartier.

Le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics seront renforcés par la requalification d'espaces structurants et emblématiques jouant le rôle d'articulation au sein du quartier et de la Centralité Sud : échangeur J. Duclos notamment en rendant l'intersection plus perméable aux circulations piétonnes et cyclables, le carrefour du Chêne requalifié en place urbaine apaisée, les accès au tramway et à la gare rendus plus lisibles, les liaisons avec le centre-ville en y favorisant les modes actifs. Les axes routiers seront transformés en avenues urbaines plantées et apaisées.

La présence du végétal sera encouragée sous différentes formes (ouverture paysagère, espace de pleine terre végétalisée, façades et toitures végétalisées, alignements d'arbres, etc.) et l'impact des nuisances liées à la Rodeade sud sera traité et réduit.

Orientation d'aménagement n°5 en vigueur

L'orientation particulière d'aménagement n°5 relative à l'aménagement du site « ZA des Granges-Sogreah »



L'orientation d'aménagement du site « ZA des Granges -Sogreah » couvre un site d'environ 8 hectares **destiné à un important projet de renouvellement urbain dans le cadre du projet intercommunal dit « polarité sud »**. Il a vocation à accueillir un programme mixte d'habitat et d'activités (bureaux, commerces, services, etc.) pour une SHON totale d'environ 100 000 m².

La partie Nord du site a vocation à recevoir des programmes mixtes d'habitat et d'activités économiques, soit verticalement (en rez-de -chaussée sous immeubles de logements), soit horizontalement (immeubles de logements jouxtant des immeubles d'activités, comme Medicafrance par exemple).

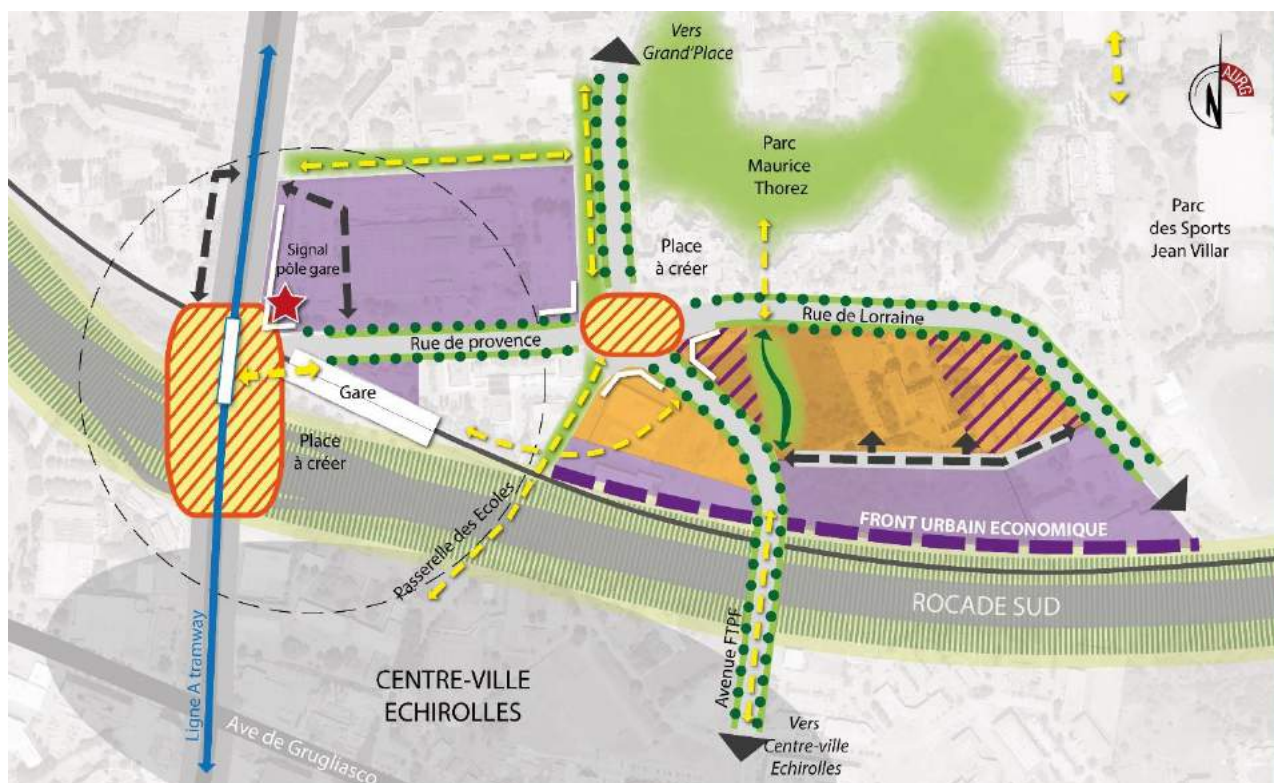
La partie Sud a vocation à recevoir des programmes à dominante d'activités économiques, tout en créant une nouvelle image valorisante en façade pour la rocade sud et contribuant à la protection phonique des ensembles d'habitat existants ou nouveaux.

Enfin, la partie Sud-Ouest du site a vocation à accueillir un programme d'au moins 9 niveaux (R+8) marquant un signal vertical à proximité de l'avenue des FTPF et renforçant l'articulation du site avec le centre-ville.

Le schéma page suivante indique les principes de composition urbaine et paysagère retenus pour assurer une **qualité globale et une cohérence au site**. Il répond aux objectifs suivants:

- 1- La voie nouvelle n°1 a vocation à desservir l'essentiel des nouveaux programmes, mais aussi à décharger la rue de Lorraine du trafic inter-quartiers. Corollairement, cette dernière sera réaménagée pour dissuader le transit, augmenter la capacité de stationnement, et être traitée en zone 30. C'est pourquoi un nouvel alignement a été fixé au Sud de la rue de Lorraine et à l'Est du carrefour du Chêne pour permettre son réaménagement futur.
- 2- La voie nouvelle n°2 doit simplement répondre aux nécessités fonctionnelles du projet: maillage de proximité, accessibilité des commerces....
- 3- Les liaisons douces, piétons et/ou cycles, ont vocation à accrocher le site au quartier des Granges, et, pour celle située à l'Ouest, à assurer sa liaison avec le centre ville.
- 4- Les transparences visuelles et paysagères ont vocation à renforcer la « porosité » du site et conforter un ordre géométrique instauré initialement par Sogreah et repris pour Médicafrance. L'accès piéton aux immeubles y est imposé (adressage des immeubles d'habitation sur des allées).
- 5- Enfin, l'alignement Sud a vocation à assurer la continuité et la cohérence de la « façade » sur la rocade et notamment, quelle que soit la nature et la diversité des programmes qui s'y installeront, la continuité du dispositif de réduction des nuisances phoniques pour les logements existants ou projetés au Nord.

Principes d'aménagement de l'orientation n°5 modifiée



Affirmer la centralité économique du pôle gare

-  Favoriser l'émergence de signaux urbains vecteurs d'identité et d'attractivité
-  Secteur privilégié d'implantation des activités
-  Créer un front urbain discontinu dédié à l'accueil des activités économiques
-  Créer un espace urbain mixte
-  Espace préférentiel d'implantation d'activités au sein de l'espace urbain mixte
-  Front bâti structurant participant à l'animation de l'espace public

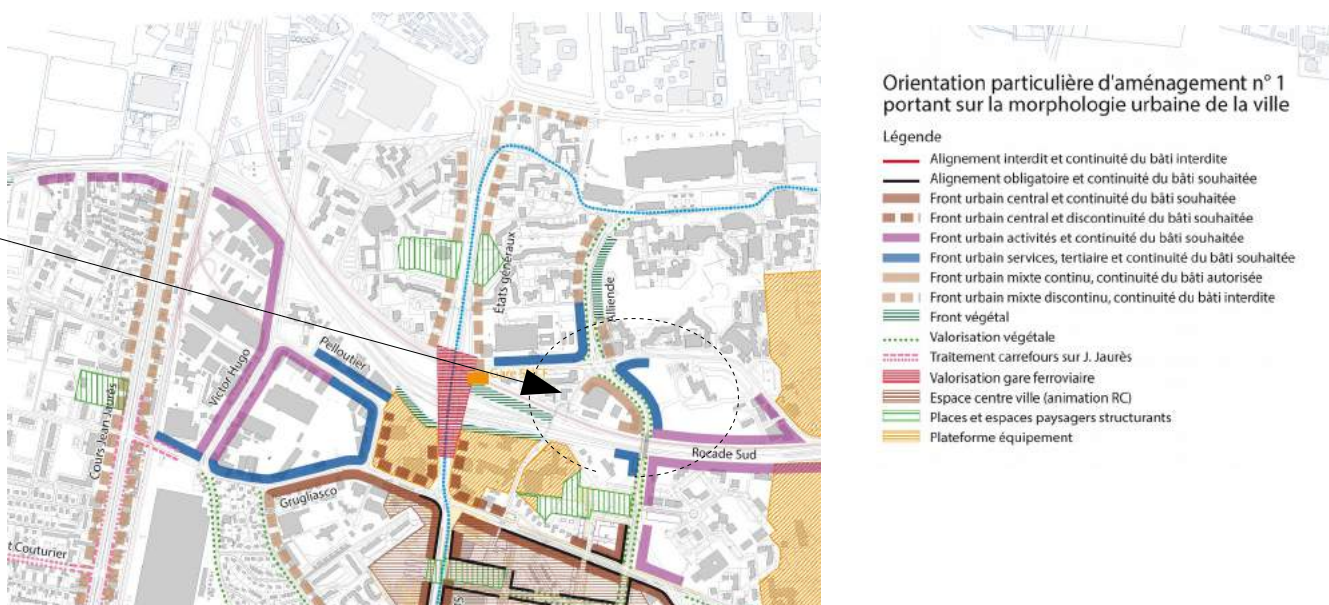
Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics

-  Requalifier les espaces publics structurants et emblématiques
-  Requalifier les axes structurants en avenues urbaines plantées et apaisées pour les modes actifs
-  Renforcer les liaisons pour les modes actifs et l'accessibilité à la gare
-  Créer / requalifier les voiries pour une meilleure desserte de la gare, des quartiers et secteurs d'activités
-  Privilégier un accès par le Sud des lots
-  Principe d'un mail et d'ouverture paysagère dans l'axe nord-sud
-  Valoriser les abords de la Rocade Sud Réduire l'impact des nuisances

En ce qui concerne les projets autour du carrefour du Chêne et de l'avenue des FTPF, les logements seront interdits en rez de chaussée. Les programmes mixtes logements / activités seront encouragés le long de la rue de Lorraine et au sud du carrefour du Chêne pour constituer un front urbain mixte continu. Quelques ajustements sont proposés sur les orientations n°1 et 2.

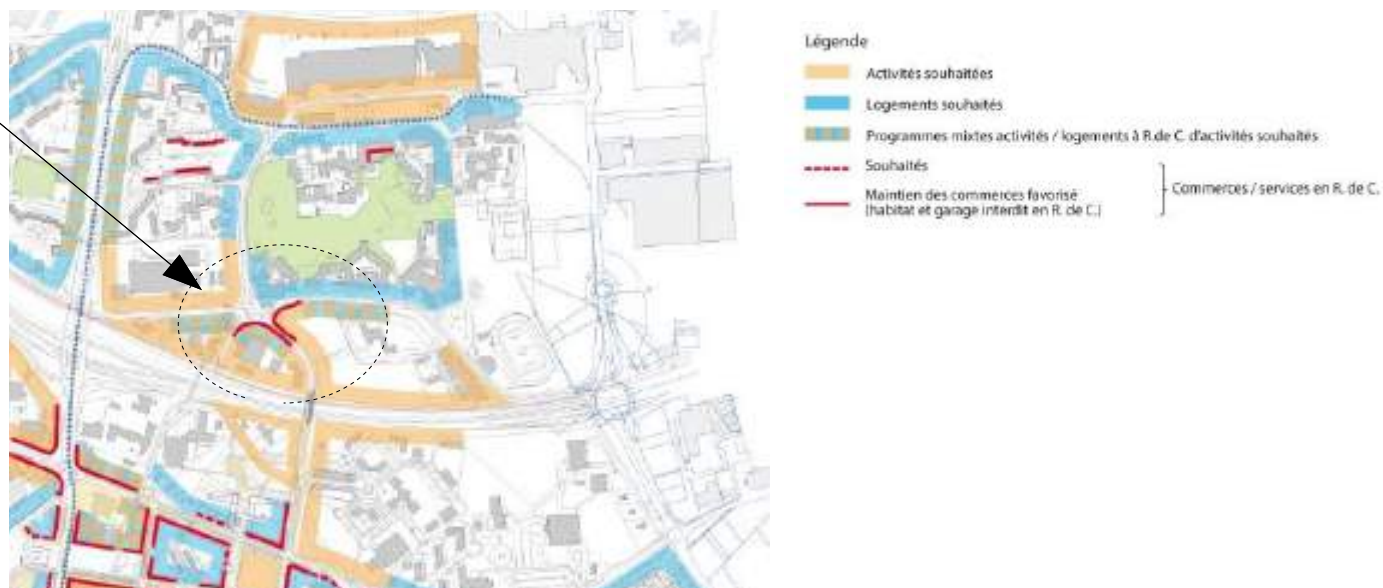
Extrait de l'orientation particulière d'aménagement n°1 – secteur Pôle Gare Granges Sud

Zone
modifiée



Extrait de l'orientation particulière d'aménagement n°2 – secteur Pôle Gare Granges Sud

Zone
modifiée



2.3 Modifications envisagées dans le règlement écrit

> Limiter les hauteurs de la zone mixte UAcs

Afin de revenir à des hauteurs plus harmonieuses avec le tissu existant résidentiel, la modification de PLU propose de réduire à R+6 les hauteurs de la zone UAcs, avec des possibilités de R+8 sur 1/3 maximum de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation de construction. La règle en vigueur autorise des hauteurs de R+10.

Modifications apportées à l'écriture de l'article UA 10 (les suppressions sont indiquées en barré / les ajouts sont indiqués en bleu) :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~- Dans le secteur UAcs, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à 11 niveaux (R+10) et 34 mètres quelle que soit la hauteur des constructions avoisinantes.~~

- Dans le secteur UAcs, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à R+6 et 22 mètres, avec une possibilité de R+8 et 28m sur 1/3 maximum de la surface de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation.

> Création d'un sous-secteur UAcs1 de la zone UAcs

Il est proposé de créer un sous-secteur UAcs1 spécifique à l'urbanisation du site Artelia, avec des hauteurs modulées entre R+4, R+6 et R+8 pour garantir une qualité résidentielle. Cette modulation permettra de gérer au mieux l'articulation avec le tissu existant, et notamment avec le quartier d'habitation des Granges. Le sous-secteur UAcs1 imposera aussi un taux minimum d'activité de 20 % de façon à garantir une mixité fonctionnelle dans l'aménagement de cette large parcelle.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le sous-secteur UAcs1, 20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activités économiques ou commerciales.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le sous-secteur UAcs1, la hauteur maximale pourra être portée à R+8 et 28m pour un maximum d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité. Dans tous les cas, la hauteur moyenne des constructions autorisées ne pourra pas excéder R+6 et 22m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul. Cette hauteur moyenne s'appréciera à chaque autorisation délivrée ou à l'échelle d'une opération d'ensemble.

> Instauration d'un emplacement réservé pour réalisation de programmes de logements

Sur le secteur Pôle gare - Granges sud, il est proposé de contraindre les opérations urbaines à venir à une large majorité d'accession à la propriété, afin de favoriser l'équilibre de mixité sociale dans ce secteur des Granges qui compte actuellement 1/3 de logement locatif public.

Pour ce faire, la présente modification de PLU instaure des emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, imposant un taux minimum de logement locatif social de 15 % et un taux minimum d'accession de 80 % dont 10 % d'accession sociale.

Modifications apportées à l'écriture des emplacements réservés dans l'article UA2 (les suppressions sont indiquées en ~~barré~~ / les ajouts sont indiqués en *bleu*) :

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, indiqués au plan graphique n°1, la réalisation de logements est autorisée à condition de respecter le programme suivant :

- Emplacement réservé H : minimum de 15% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété, dont 10 % en accession sociale .

> Création d'une zone Ulcs

Le développement du secteur Pôle Gare-Granges Sud nécessite la création d'un nouveau zonage, le zonage Ulcs, pour « zone urbaine à vocation économique de la Centralité Sud », qui autorisera notamment des règles de hauteurs cohérentes avec l'architecture de la centralité sud. Ces hauteurs permettront de faire écran aux nuisances de la rocade et de protéger ainsi le quartier arrière.

Le zonage Ulcs reprend les mêmes règles que le zonage UAcs, en termes d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteurs. Comme dans UAcs, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. En revanche, comme dans UA, pour garantir une qualité paysagère des aménagements, 15 % au moins du tènement sera réservé à des aménagements.

Les habitations sont interdites dans Ulcs, sauf dans le cas particulier de logements en lien avec l'activité du site comme précisé dans l'article UI2.

Le zonage Ulcs prévoit les dispositions particulières suivantes dans le règlement écrit : (les modifications apportées au règlement sont indiquées en *bleu*) :

Caractère de la zone UI

- **Ulcs** : destiné à encadrer le renouvellement urbain économique du secteur « centralité sud » de l'agglomération grenobloise

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2) Règles spécifiques

Dans le secteur Ulcs, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et sous réserve de s'inscrire en cohérence dans les tissus urbains environnants, des retraits inférieurs à 5.00m pourront être autorisés ou prescrits.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le secteur Ulcs

Pour les limites latérales, les constructions principales peuvent jouxter les limites séparatives en sous-sol et sur une profondeur maximale à partir de l'alignement de 25 m en rez et de 20 m à partir du R+1. Dans tous les cas où le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire ou au-delà de la profondeur à partir de l'alignement de 25 m en rez et de 20 m à partir du R+1, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Pour les limites de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2) Règle spécifique

Dans le secteur Ulcs, il n'est pas fixé de CES.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2) Règles spécifiques

Dans le secteur Ulcs, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à R+6 et 22 mètres, avec possibilité de R+8 et 28m sur un tiers maximum de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation de construction.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

3) Règles spécifiques

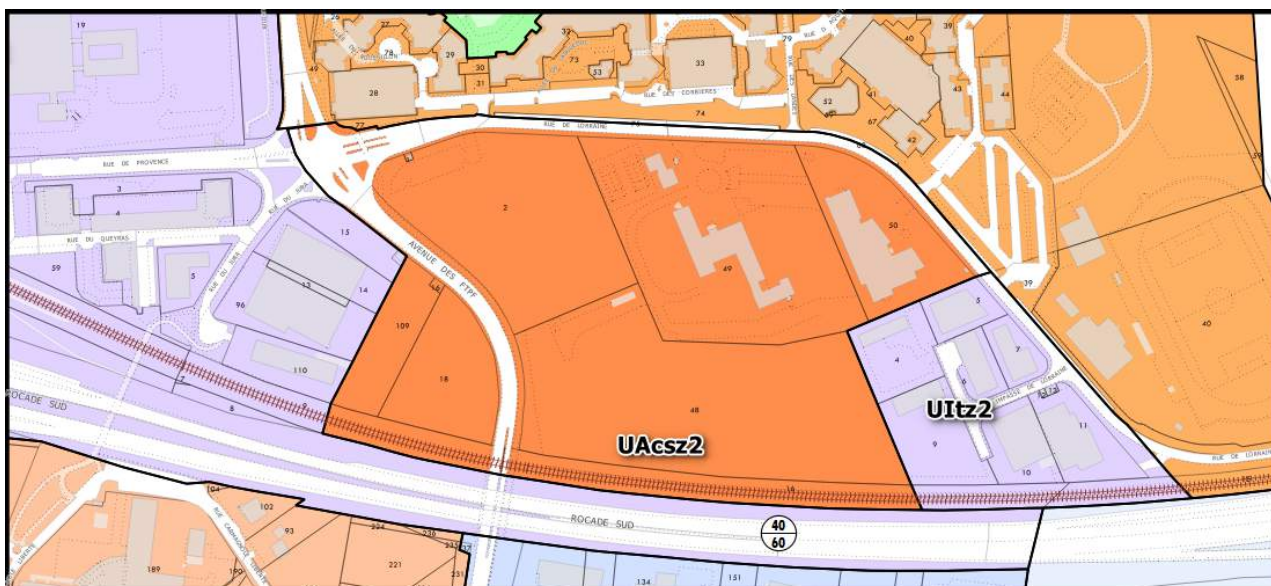
- **Dans le secteur Ulcs** 15 % au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les voiries, les délaissés de voirie, le bas côté des voies automobiles et les aires de stationnement quels qu'en soient la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio. Dans le cas où les toitures sont végétalisées, l'autorisation de construire pourra être accordée à des constructions réservant entre 10 % et 15 % du tènement aux aménagements paysagés en pleine terre.

2.4 Modifications envisagées sur la carte générale des sols

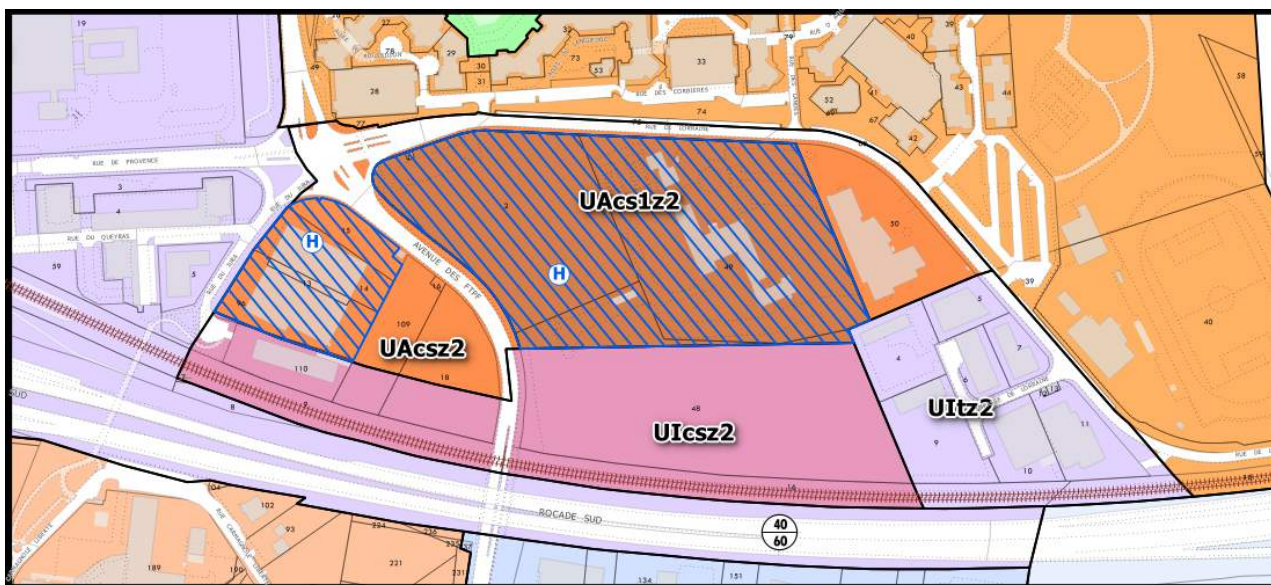
Les modifications apportées à la carte générale des sols, plan graphique n°1 du PLU, sont les suivantes :

- Création d'un front de rocade dédié à l'activité économique, avec une nouvelle zone UIcs, pour assurer un front économique le long de la rocade, sur le sud des terrains Artelia, Ravetto et DSV-Tecem.
- Changement de zonage de la partie nord des parcelles DSV/Tecem en UAcs, zonage mixte autorisant le logement.
- Mise en place d'emplacements réservés pour programmes de logements avec mixité sociale.

Extrait du document graphique n°1 en vigueur



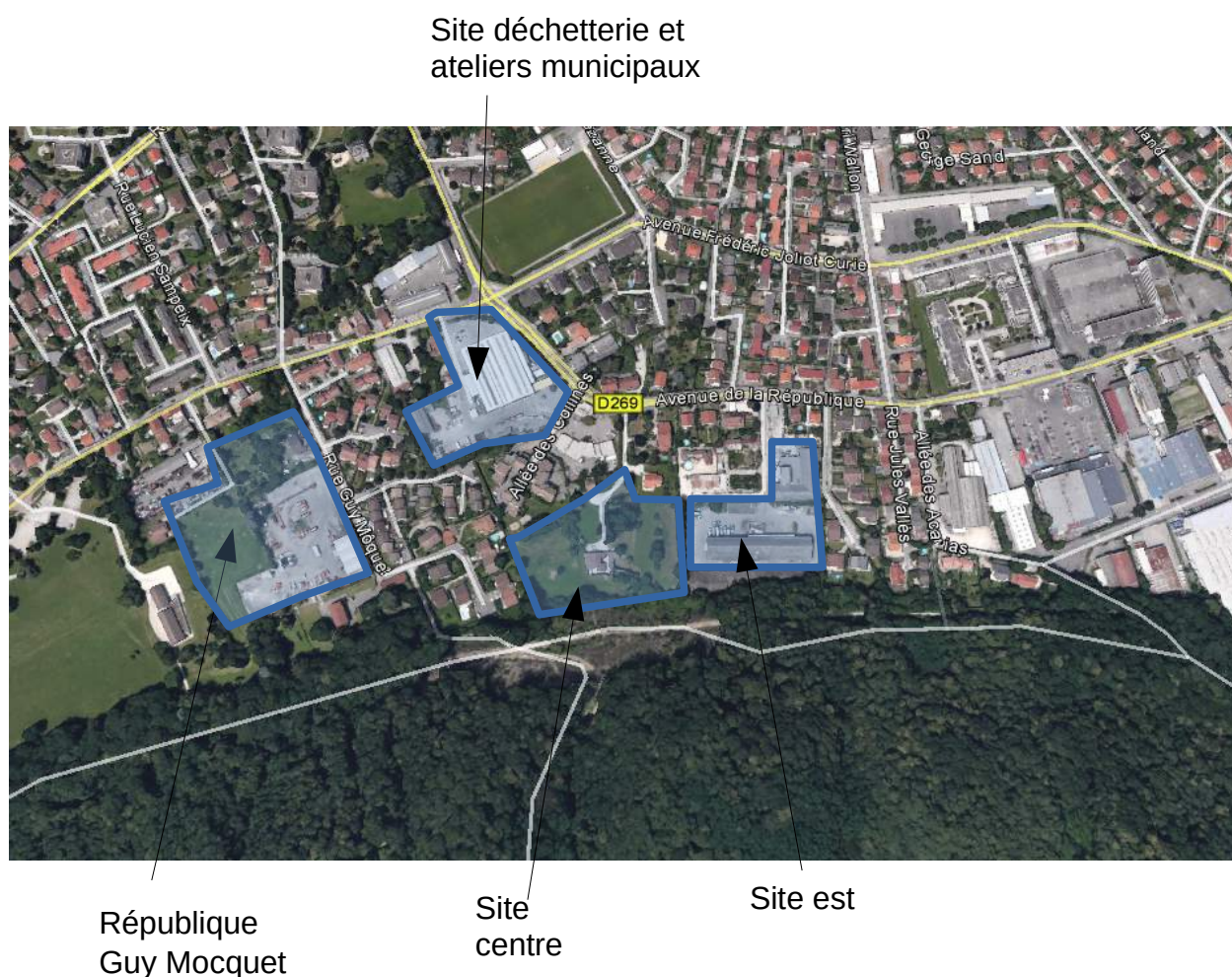
Extrait du document graphique n°1 modifié



3. DÉVELOPPER LE SECTEUR RÉPUBLIQUE EN PROXIMITÉ DE LA FRANGE VERTE

Le secteur République est situé à proximité de la Frange verte, véritable site d'exception à l'échelle de la ville et de la métropole. Le secteur, qui héberge à la fois un tissu pavillonnaire et un tissu d'activités artisanales et/ou productives parfois nuisantes pour le voisinage, présente un enjeu fort de valorisation paysagère et environnementale. Ces enjeux de valorisation sont partagés par l'ensemble des communes de la frange verte. Au niveau d'Echirolles, la finalité est de trouver des perméabilités de la colline vers la ville, et de développer un espace de transition entre le tissu urbain dense de la métropole et la colline verte amorçant le plateau de Champagnier.

Localisation du secteur République



Dans les futurs projets urbains, le parti d'aménagement cherchera à développer un environnement qualitatif, à travers une présence forte du végétal, des espaces publics de qualité reliés à la Frange verte, et des formes urbaines s'accordant avec l'environnement naturel proche. Le secteur doit pouvoir proposer une offre de logements attractive répondant aux aspirations et aux attentes des ménages avec enfants : petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons individuelles jumelées... Cette orientation répond à une diversification des formes urbaines, objectif recherché à l'échelle de la ville.

Sur le secteur, l'orientation d'aménagement actuelle n°6 sera renforcée pour affirmer ces orientations qualitatives d'aménagement et d'habitat et le règlement du zonage UAru1, spécifique au secteur République Frange verte, connaîtra quelques modifications.

3.1 Sites République du pied de colline

Dans la continuité de la réflexion engagée depuis 2006 avec les différents propriétaires fonciers et les riverains, et dans la logique du PADD du futur PLUi, la Métropole, appuyée par la Commune, souhaite valoriser le secteur République bénéficiant de la proximité de la Frange verte. Le projet de modification vise à y développer un habitat s'intégrant dans l'environnement qualitatif de pied de colline et respectueux des atouts de biodiversité mis en avant dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLU intercommunal. Il s'agit de créer une zone urbaine de transition avec la zone naturelle de la Frange Verte, offrant une porosité qui permette aux espèces naturelles de s'implanter dans la zone urbaine. Dans le secteur UAru1, les hauteurs maximums seront modulées pour encourager des formes d'habitat intermédiaire attirant les familles et le coefficient d'emprise au sol du bâti sera revu à la baisse.

Lors de la modification n°6 de PLU, des emplacements réservés, servitude instaurée au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, avaient été inscrits pour la réalisation d'un minimum de logements. Le projet urbain sur le site République Guy Mocquet avait alors fait l'objet d'une concertation avec les riverains et une entente avait été trouvée sur un équilibre d'opération de 258 logements en 2013. Cependant, ce projet d'ensemble nécessitait des équipements communs importants et demandait que les propriétaires fonciers s'associent pour la promotion des constructions. Après plusieurs tentatives, la commune constate que la contrainte du minimum de logements n'a pas permis de créer les conditions de démarrage de construction immobilière. En outre, les hauteurs actuelles autorisées favorisent des formes massives, difficiles à intégrer dans l'environnement qualitatif de la Frange Verte.

Ainsi, pour permettre une indépendance de démarrage de projets entre les différentes parcelles et éviter une densité trop forte, les emplacements réservés existants pour programmes de logements seront

modifiés, avec suppression de la réalisation de minimums de logements et baisse du taux de logements locatifs sociaux.

Il est donc proposé de :

- préciser le caractère du sous-secteur UAru1 comme étant une zone urbaine de transition avec la zone naturelle de la Frange Verte.
- modifier à la baisse les règles de hauteurs, afin de moduler les épannelages et d'encourager des formes d'habitat intermédiaire : une hauteur maximale de R+4 sera autorisée sur un maximum d'un tiers de l'emprise au sol des constructions du terrain d'assiette. Pour les deux tiers restants, 1/3 minimum sera exigé en R+1 et le tiers restant ne devra pas excéder la hauteur de R+2.
- abaisser la limite du coefficient d'emprise au sol (CES) à 0,35 afin de préserver des espaces de pleine terre importants.
- modifier le contenu des emplacements réservés existants C et E pour la réalisation de programmes de logements : suppression de la réalisation de minimums de logements, baisse du taux de logements locatifs publics à 20 %, et maintien du minimum de 10 % d'accession sociale. A cet effet, un nouvel emplacement réservé G sera créé, il annulera et remplacera les anciens emplacements réservés C et E.

Modifications apportées à l'écriture du règlement (les suppressions sont indiquées en ~~barré~~ / les ajouts sont indiqués en *bleu*) :

Caractère de la zone de la zone UA

- **un sous-secteur UAru1** faisant l'objet de *règles particulières prenant en compte l'espace de transition avec la frange verte et intégrant des prescriptions environnementales spécifiques.*

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, indiqués au plan graphique n°1, la réalisation de logements est autorisée à condition de respecter le programme suivant :

- ~~Emplacement réservé C : minimum 240 logements dont 30% de la surface de plancher en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.~~
- ~~Emplacement réservé E : minimum 190 logements dont 30% de la SHON en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.~~
- *Emplacement réservé G: minimum de 20% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum de 75% de la surface*

de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété, dont 10 % en accession sociale .

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le sous-secteur **UAru1**, le C.E.S est limité à un maximum de 35%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2) Règles spécifiques

- Dans le sous-secteur **UAru1**, la hauteur maximum est fixée à R+4 (16,5 mètres). Cependant, les constructions en R+4 (16,50 mètres) pourront au maximum constituer 1/3 de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette. Les constructions en R+1 (7,50 mètres) devront constituer au minimum 1/3 de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette. Les constructions en R+1 déjà présentes et conservées sur le terrain d'assiette seront intégrées dans ce calcul. Le reste des constructions autorisées ne pourra présenter une hauteur supérieure à R+2 (9 mètres). Les ouvrages ou dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, ou les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, éoliennes...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3.2 Site de la déchetterie et ateliers municipaux

Le secteur République compte la présence d'une déchetterie intercommunale située sur la rue de la République, au niveau du carrefour avec la rue de la Liberté.

En 2011 il était question que la déchetterie quitte le site et soit transférée sur un autre lieu. Dans l'idée d'amener des logements neufs sur le secteur République Frange Verte et de préparer la mutation de ce secteur, la Commune avait alors inscrit un emplacement réservé pour mixité sociale avec un minimum de logements lors de la modification n°6 de PLU, le 30 novembre 2011.

Cependant, après plusieurs études, il s'est avéré difficile de trouver un autre site pour relocaliser la déchetterie. Le site actuel reste donc dédié à l'usage du traitement des déchets et l'établissement sera modernisé dans la respect des normes actuelles ; il fait l'objet d'un projet de reconfiguration et de mise aux normes par Grenoble Alpes Métropole, devenue propriétaire de cet établissement public en novembre 2016.

Dans ce contexte, l'emplacement réservé D pour réalisation de programmes de logements n'a plus lieu d'être. Il est donc proposé de le supprimer pour que le projet d'une nouvelle déchetterie puisse voir le jour. Dans l'article UA2, le texte relatif à l'emplacement réservé D est supprimé et il est précisé que le sous-secteur **UAru1** peut accueillir une déchetterie, dont la localisation est spécifiée dans l'orientation d'aménagement n°6.

Modifications apportées à l'écriture du règlement (suppressions en ~~barré~~ / ajouts en **bleu**) :

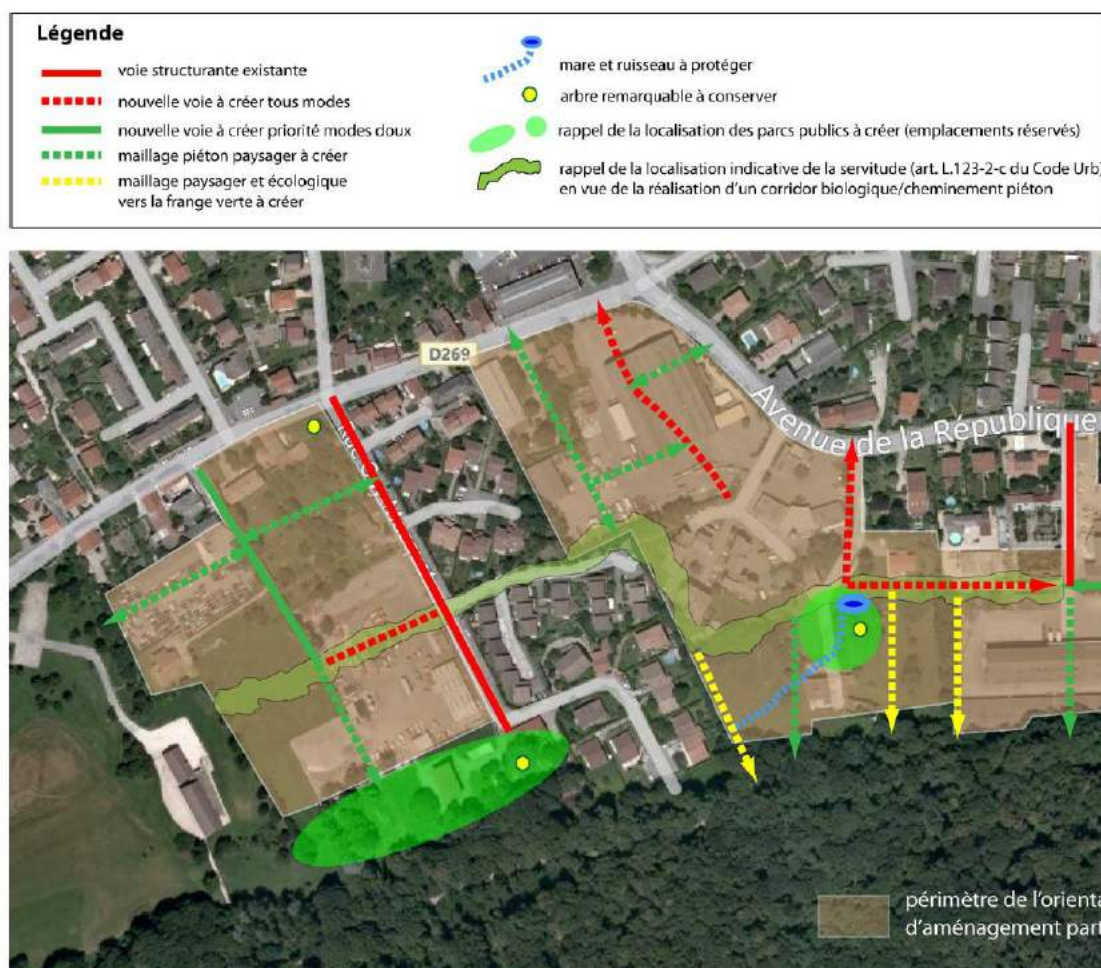
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le sous-secteur UAru1, sont autorisés les équipements publics (nouvelle déchetterie localisée sur l'orientation d'aménagement n°6, ...)
- Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, indiqués au plan graphique n°1, la réalisation de logements est autorisée à condition de respecter le programme suivant :
 - Emplacement réservé D : minimum 120 logements dont 30% de la SHON en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI – hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.

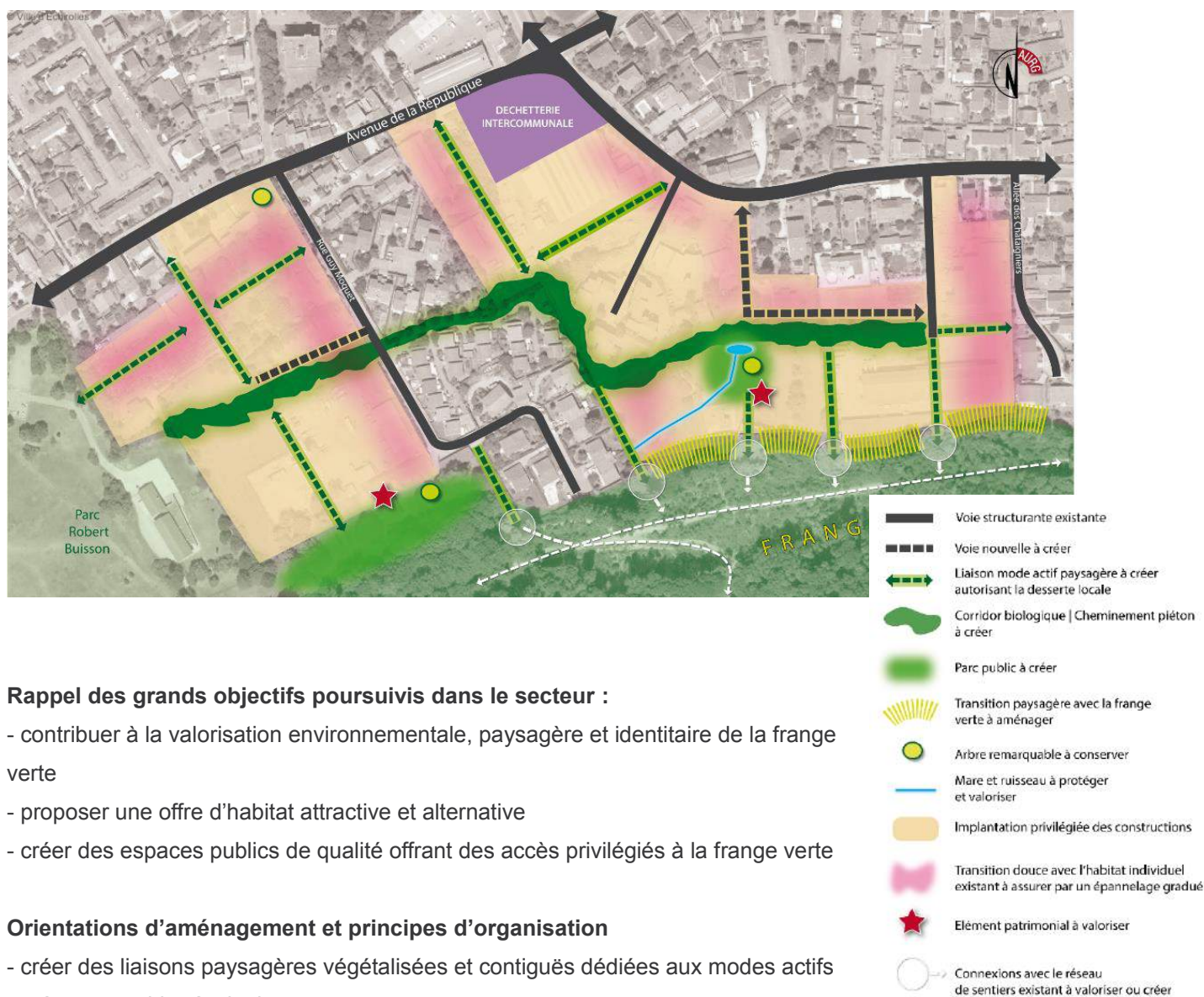
3.3 Renforcement de l'Orientation d'aménagement n°6

L'orientation d'aménagement n°6 est renforcée par des éléments de contexte, des objectifs et des principes d'organisation. Le schéma d'aménagement est précisé et modifié.

Orientation d'aménagement n°6 en vigueur

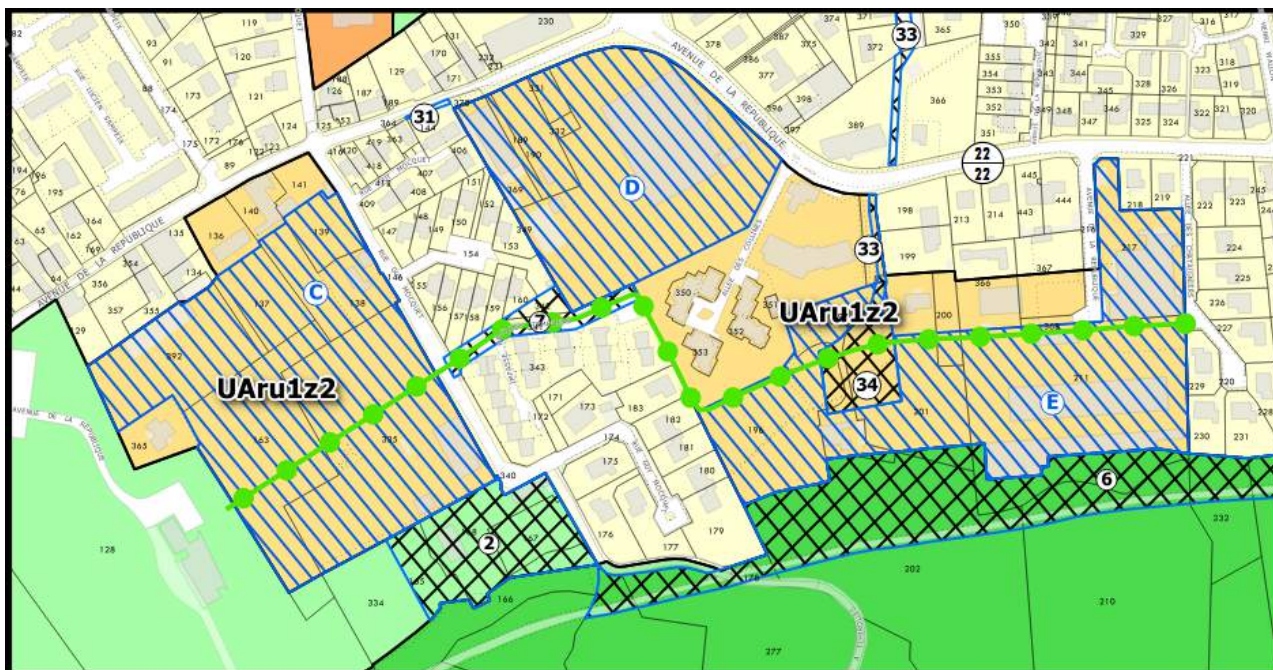


Principes d'aménagement de l'orientation n°6 modifiée

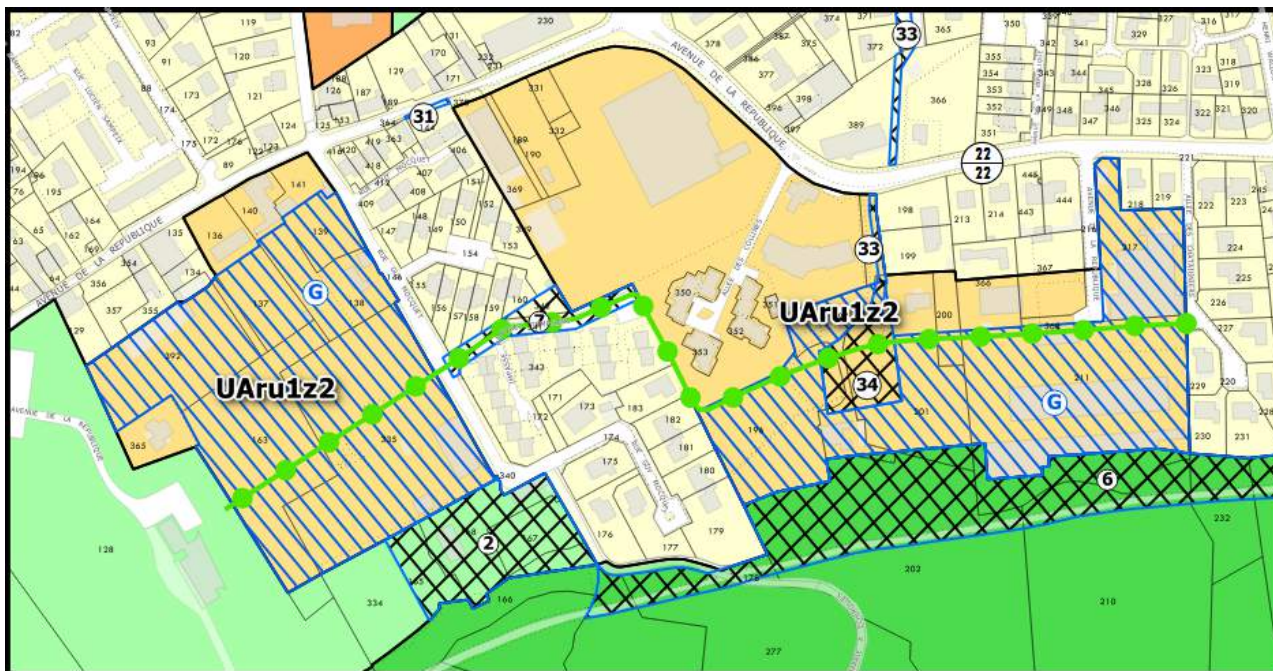


3.4 Modifications graphiques

Extrait du document graphique n°1 en vigueur



Extrait du document graphique n°1 modifié



4. ÉQUILIBRER LA MIXITÉ SOCIALE SUR LA VILLE

Dans le cadre des réflexions sur le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 mais également dans la continuité des réflexions sur le projet de ville menées avec les habitants en Atelier Urbain Public, la Grenoble-Alpes Métropole et la commune souhaitent procéder à un rééquilibrage de la répartition du logement locatif social sur la ville. En effet, certains quartiers de la Ville comme le quartier Viscose ou le quartier Surieux sont déjà pourvus de plus de 60 % de logements sociaux, tandis que d'autres secteurs comme le cours Jean Jaurès ont seulement 6 % de logements sociaux. La modification du PLU doit permettre d'amorcer un rééquilibrage de la mixité sociale en :

- inscrivant des taux minimum d'accession à la propriété, à réaliser pour tout projet de logements dans un quartier déjà nettement pourvu de logements sociaux
- encadrant la réalisation de programmes de logements par des minimum de locatif social et des minimum d'accession privée, sur les secteurs promis à un développement d'intensification urbaine.

Ainsi, un emplacement réservé pour mixité sociale sera créé sur les secteurs Surieux et Navis, pour contraindre la production de logements en accession : emplacement réservé « I », servitude instaurée au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements, avec un minimum de 90 % de logements accession de la surface de plancher.

Toujours dans le même sens de rééquilibrage, le projet Navis phase 2 évoluera en zonage UA puisque l'actuel zonage UAru impose la réalisation de 20 % logements locatifs publics, alors que Navis 1 atteint un taux de locatif social suffisant.

Dans les secteurs UAjj et UAca, la production de logements sera encadrée en termes de locatif social et d'accession sociale.

4.1 Création d'un emplacement réservé « I » pour réalisation de programmes de logements (les suppressions sont indiquées en barré / les ajouts sont indiqués en bleu)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2) Règles spécifiques

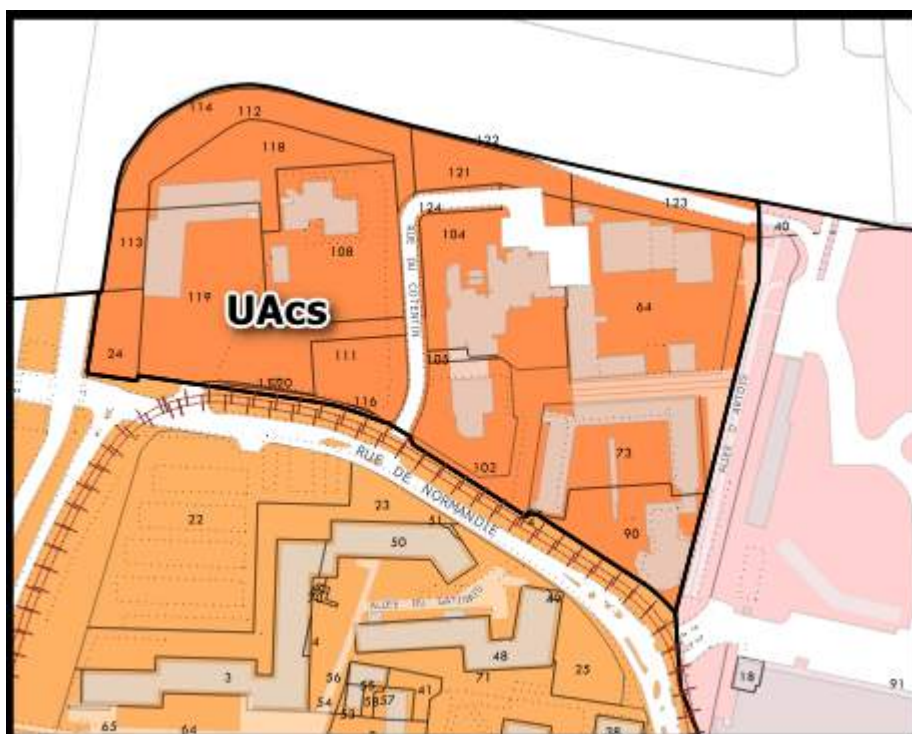
- Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.151-41-4° L.123-2-b du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, indiqués au plan graphique n°1, la réalisation de logements est autorisée à condition de respecter le programme suivant :
 - Emplacement réservé I : minimum de 90 % de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété.

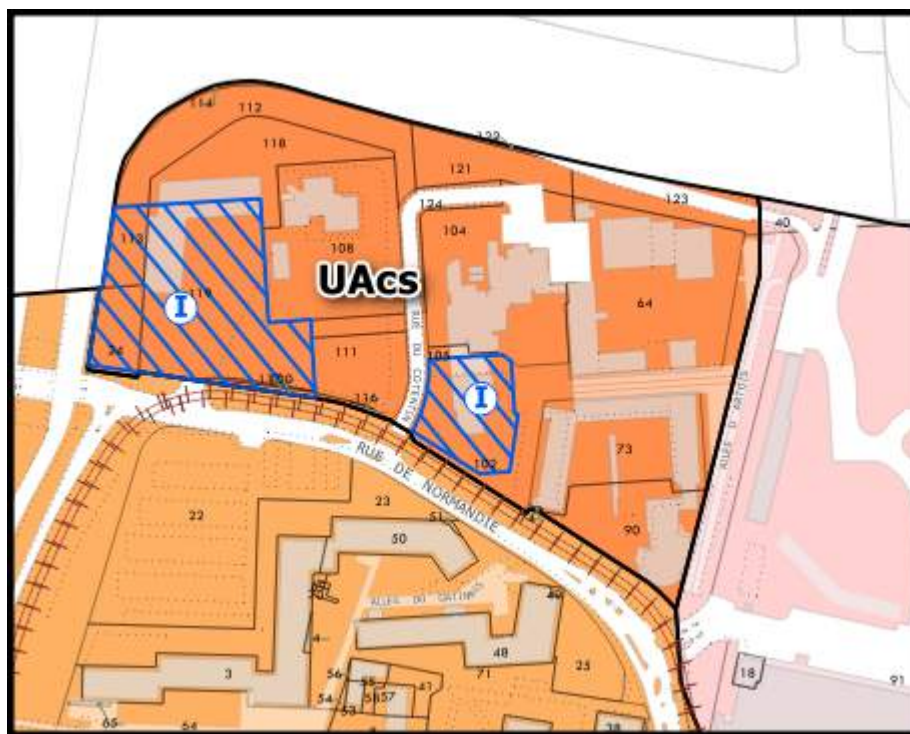
4.2 Mise en place de l'emplacement réservé « I » sur le quartier Surieux

Dans le quartier Surieux, qui a un taux de logement locatif social s'élevant à 62 %, il sera instauré la servitude « I » au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme pour les projets Sud Cotentin (terrain de l'ancienne maison des anciens vendue à la SDH) et Vivacity sur le terrain du Sierg.



Extrait du document graphique n°1 en vigueur



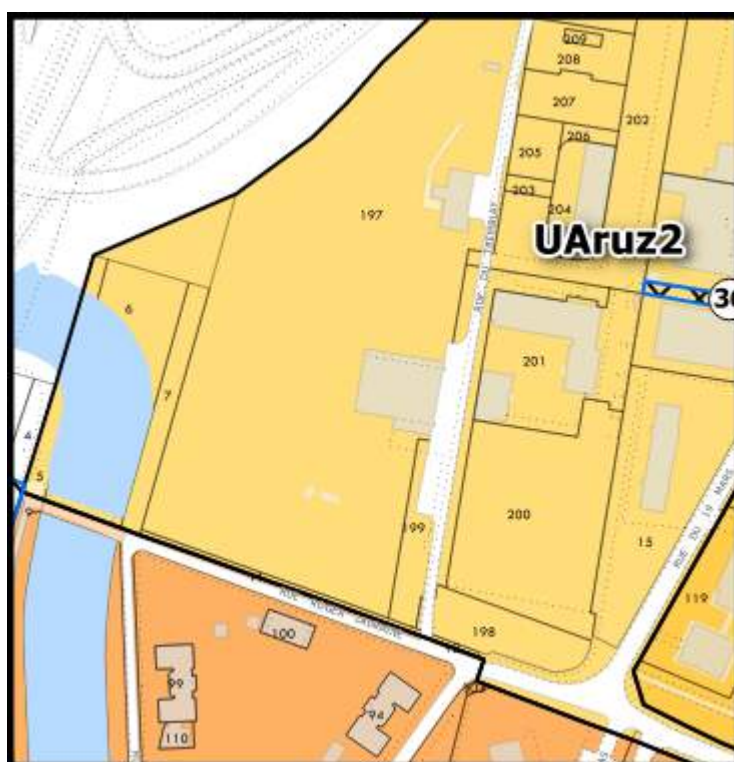


4.3 Modification de zonage et mis en place de l'emplacement réservé « I » sur le quartier Navis

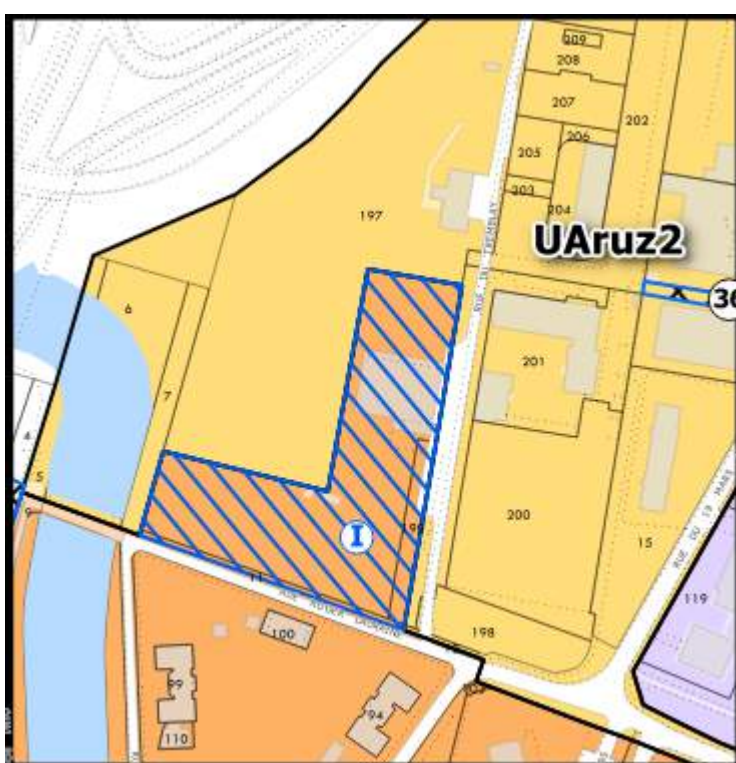
Toujours dans un esprit de rééquilibrage de la mixité sociale, il est important de contraindre la phase 2 de constructions sur Navis pour s'assurer d'un projet d'au moins 90 % de logements en accession. Le site Navis fait partie du quartier de la Viscose qui compte déjà 71 % de logements locatifs sociaux.

Pour le développement du projet Navis phase 2, il est proposé de changer le zonage actuel UArU en UA. Ce changement de zonage permettra de s'affranchir du minimum de 20 % de logement social imposé sur la zone UArU. En outre, il est proposé d'inscrire le même emplacement réservé « I », au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements, avec un minimum de 90 % de surface de plancher des logements en accession.

Extrait du document graphique n°1 en vigueur



Extrait du document graphique n°1 modifié



4.3 Objectif de mixité sociale : modification des zonages UAjj et UAca

Le cours Jean Jaurès est amené à évoluer par une intensification urbaine le long de cet axe structurant qui pourrait accueillir l'extension du tramway E à moyen terme. De même, le secteur UAca est un secteur mixte d'intensification urbaine avec réalisation d'activité en pied d'immeubles le long des voies. Il n'existe pas de contraintes concernant le logement social pour ces 2 zonages, alors qu'à titre d'exemple, le cours Jean Jaurès compte un taux faible (6 %) de logement social. De façon à maintenir l'objectif de mixité sociale sur la Ville, il est proposé d'encadrer la réalisation de logements par un taux minimum de logements locatifs sociaux tout en obligeant un minimum d'accession à la propriété.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UAjj**, il est interdit de réaliser des logements en rez et R+1 (ou en rez seulement si le plancher du R+1 est à une hauteur d'au moins 5 m par rapport à la chaussée). **Toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher en accession à la propriété.**
- **Dans le secteur UAca, 20%** au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activités économiques ou commerciales. **Toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher en accession à la propriété.**

5. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR MISE EN COHÉRENCE DE RÈGLES

5.1 Règle inappropriée aux zones pavillonnaires, à modifier

Il existe dans l'article UA10 une règle de hauteur qui autorise la réalisation d'un projet de hauteur R+6 et 22m sur tout tènement de plus de 2000 m². Cela signifie que, y compris dans un secteur d'habitat individuel, un regroupement de 2 ou 3 parcelles permettrait de porter un projet de logements collectifs à R+6... Cette règle n'est pas compatible avec les secteurs pavillonnaires. Il est proposé d'exclure de cette règle les secteurs d'habitat individuel.

Modification envisagée dans le règlement écrit, article UA10 (suppressions en barré, ajout en bleu) :

- ~~Tènement de plus de 2000 m²~~, dans le cas d'opération d'aménagement couvrant une surface supérieure à 2000 m² **Pour toute opération d'aménagement ou tout projet de construction portant sur un tènement de plus de 2 000 m², hors secteurs UAi, UAimf, UAip, UAru, UAru1, UAv, et sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à 7 niveaux (R+6) et 22m quelque soit la hauteur des constructions avoisinantes.**

5.2 Règle d'exception de hauteur (R+11)

Il existe une règle d'exception de hauteurs, introduite dans la modification n°4, autorisant des hauteurs de R+11 le long des voies d'échelle d'agglomération, aux intersections de deux voiries d'échelle communale et sur certains secteurs de croisement.

Cette règle permet des hauteurs trop conséquentes aux intersections des voiries communales ; il est proposé de supprimer cette possibilité dans la règle.

Par ailleurs, cette règle existe dans le règlement de la zone UA, sous l'article UA 10 concernant les hauteurs maximales des constructions, mais n'est pas prévue dans les zones UI. Il s'agit d'un oubli qui n'est pas cohérent avec le principe d'intensification des espaces économiques préconisée dans le Scot, d'autant que la nouvelle zone Ulcs devra pouvoir prétendre à une architecture correspondant à la Centralité sud. Il est donc proposé d'ajouter cette règle d'exception dans l'article UI 10.

Modifications envisagées dans le règlement écrit, (suppression en ~~barré~~, ajout en [bleu](#)) :

Article UA 10

Toutefois pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes de celles imposées au paragraphe 1 et 2 du présent article (R+6 / 22 m ou hauteur résultant de l'application de la règle de hauteurs spécifiques) pourront être autorisées ou prescrites pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers. Cette exception pourra s'appliquer notamment sur les voiries d'échelle d'agglomération, ~~aux intersections de deux voiries d'échelle communale et~~ sur les secteurs structurants identifiés dans l'orientation d'aménagement 1b portant sur la morphologie urbaine.

La hauteur maximum pour la clause d'exception est fixée à 37 m et à R+11, soit 12 niveaux.

Article UI 10

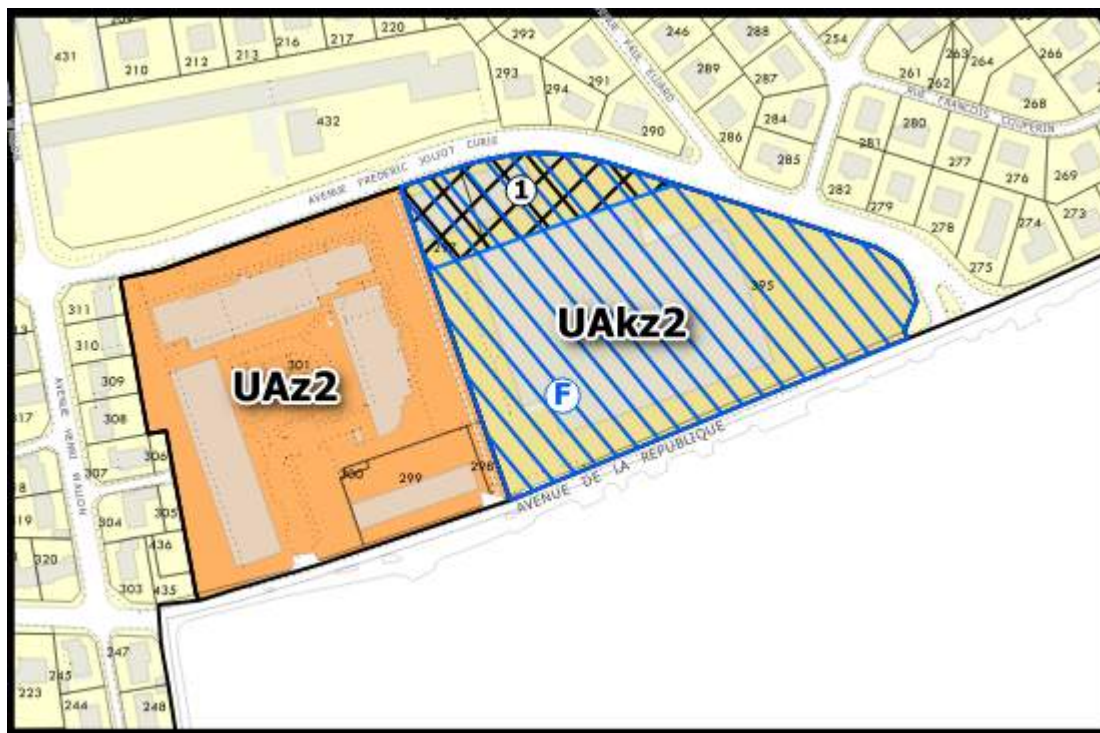
Toutefois pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes de celles imposées ~~ci-dessus~~ [aux paragraphes 1 et 2](#) pourront être autorisées ou prescrites. Notamment, pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers, des hauteurs supérieures à 5 niveaux (R+4) et 15 m, ou à celles résultant de l'application des règles spécifiques, pourront être ponctuellement autorisées ou prescrites. [Pour le cas particulier des voiries d'échelle d'agglomération et des secteurs structurants identifiés dans l'orientation d'aménagement 1b portant sur la morphologie urbaine, la hauteur maximum d'exception est fixée à 37 m et à R+11, soit 12 niveaux.](#)

5.3 Suppression de l'emplacement réservé pour réalisation d'équipement public sur Karting

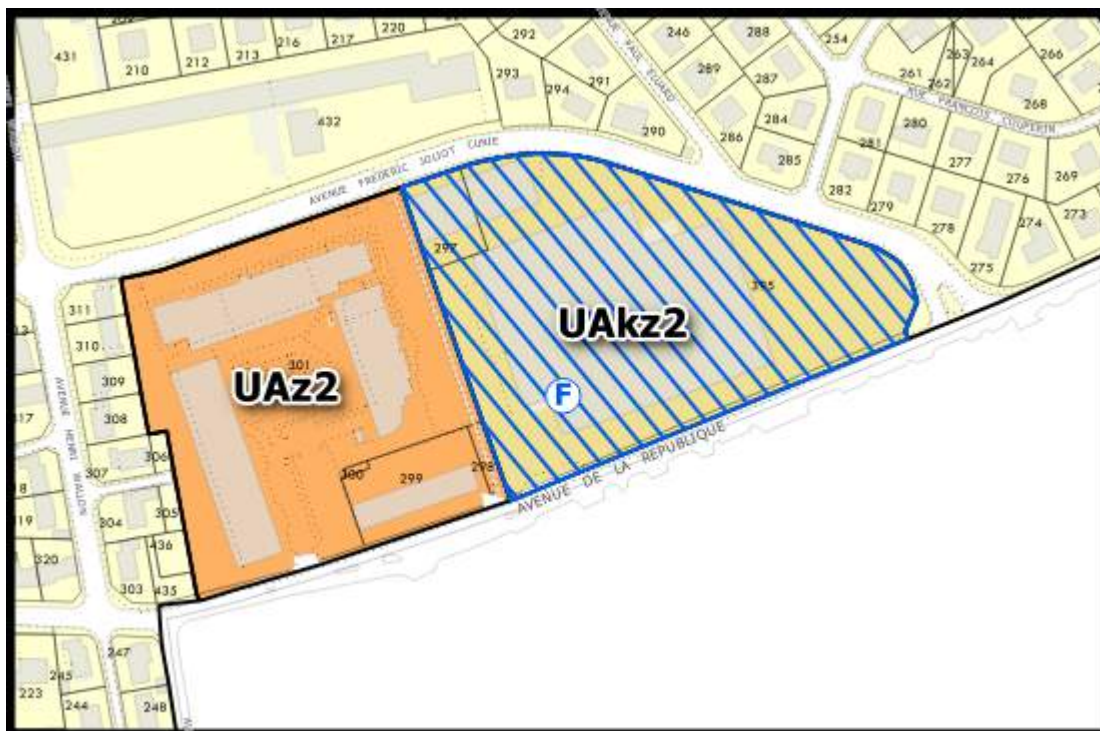
Historiquement, la ville avait placé l'emplacement réservé n°1 pour l'aider à devenir propriétaire du terrain d'assiette de l'équipement sportif actuel dénommé « le Tonneau » dont elle n'avait pas la maîtrise foncière. En 2015, alors que le projet « Karting » se construisait en parallèle, la Ville s'est engagée dans une procédure de prescription acquisitive et elle est devenue propriétaire des terrains d'assiette de l'équipement

sportif par usucapion, conformément à l'article 712 du Code civil, dont la reconnaissance est en cours devant le TGI de Grenoble. Ayant acquis la maîtrise foncière du terrain du gymnase actuel, la Ville peut maintenant lever cet emplacement réservé. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°1.

Extrait du document graphique n°1 en vigueur



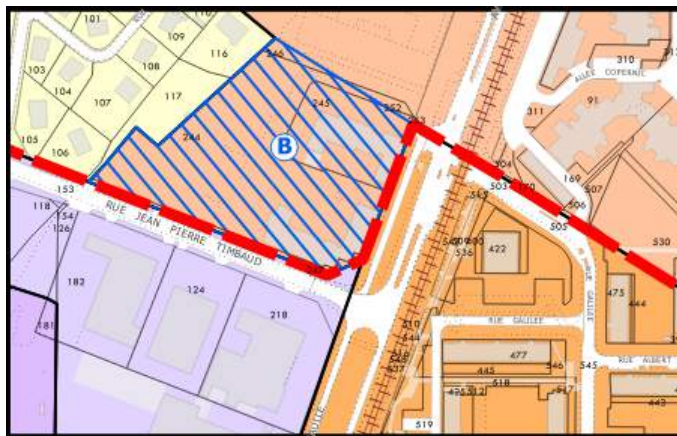
Extrait du document graphique n°1 modifié



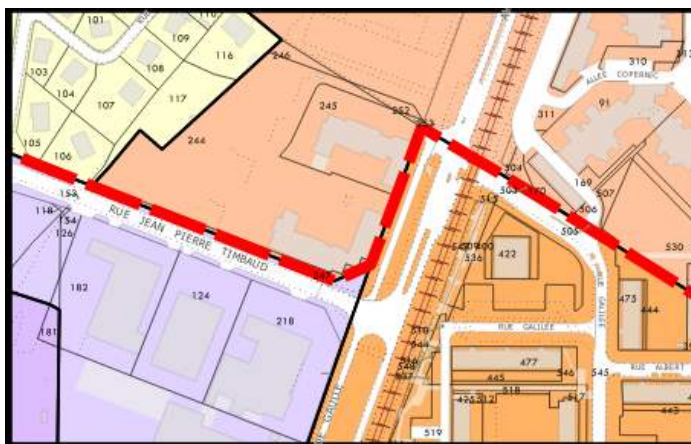
5.4 Suppression de l'emplacement réservé B

L'emplacement réservé B, servitude au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, n'a plus lieu d'être puisque le projet urbain de ce terrain d'assiette a été réalisé et livré. Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Extrait du document graphique n°1 en vigueur



Extrait du document graphique n°1 modifié



5.5 Modification de l'emplacement réservé 2

Concernant le bâtiment du Château de la Commanderie, la Ville n'a pas de projet réalisable d'aménagement pour des fins publiques. L'emplacement réservé n°2 est donc modifié comme suit :

Agrandir le parc Robert Buisson, protéger et valoriser le patrimoine historique et naturel de ce secteur et réaménager le Château de la Commanderie à des fins publiques

5.6 Règle de stationnement pour les activités

La règle de stationnement pour les bureaux et activités a occasionné des difficultés de compréhension et d'application dans sa formulation actuelle. En effet, dans les articles UA12 et UI12, pour les catégories Bureaux, Activités, et Bâtiments de production, il existe une règle d'exception qui devrait être placée à la fin du paragraphe, et non au milieu, pour faire prévaloir cette exception sur les autres règles.

« Toutefois, des ratios supérieurs aux maxima ci-avant pourront être autorisés, soit pour répondre aux spécificités de l'activité, soit parce que le dépassement est assuré par des stationnements couverts, sous emprise des bâtiments ou intégrés au traitement paysager des espaces libres. »

Il est proposé de déplacer ce texte en fin de paragraphe pour chaque catégorie concernée.

5.7 Implantations des constructions par rapport à l'alignement

Dans le secteur UAjj, il est prescrit un retrait d'alignement pour les niveaux Rez et R+1. De même, dans le secteur UAk, il est prescrit un retrait d'alignement pour le Rez. Ces retraits sont de plus en plus difficiles à mettre en œuvre étant donné les nouvelles normes para-sismiques et nécessite l'installation de nombreux poteaux de soutien. Dès lors, l'espace public en rez de chaussées devient moins qualitatif et ne met pas en valeur les enseignes installées en pied d'immeuble.

Il est donc proposé de supprimer l'obligation de ces retraits en Rez et R+1.

Modification envisagée dans le règlement écrit (suppression en barré, ajout en bleu) :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UAjj**, les constructions s'implanteront ~~obligatoirement à l'alignement, au delà du R+1, et s'implanteront~~. **Toutefois, pour des raisons architecturales, les constructions pourront s'implanter** en retrait de l'alignement de 5 m en rez et R+1 (ou en rez uniquement si le plancher du R+1 est à une hauteur d'au moins + 5 m par rapport à la chaussée (*voir schéma ci-dessous*)).

- **Dans le secteur UAk**,

- Sur l'avenue de la République, les constructions ~~devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Pour les niveaux supérieurs, les façades pourront s'implanter en surplomb entre l'alignement et un recul de 4 m~~ **s'implanteront à l'alignement. Toutefois, pour des raisons architecturales, les constructions pourront s'implanter en retrait de d'alignement jusqu'à 4m pour le rez de chaussée.**

5.8 Suppression de règle spécifique aux secteurs d'attente de projet

Dans l'article UI2, il est proposé de supprimer le paragraphe relatif aux secteurs d'attente de projet d'aménagement. Ceux-ci n'existent plus depuis 2011, ayant été supprimés dans la modification n°6 du PLU.

III ÉVALUATIONS DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LA MODIFICATION PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA RÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. INCIDENCES DES MODIFICATIONS LIÉES AUX ZONES D'ACTIVITÉS

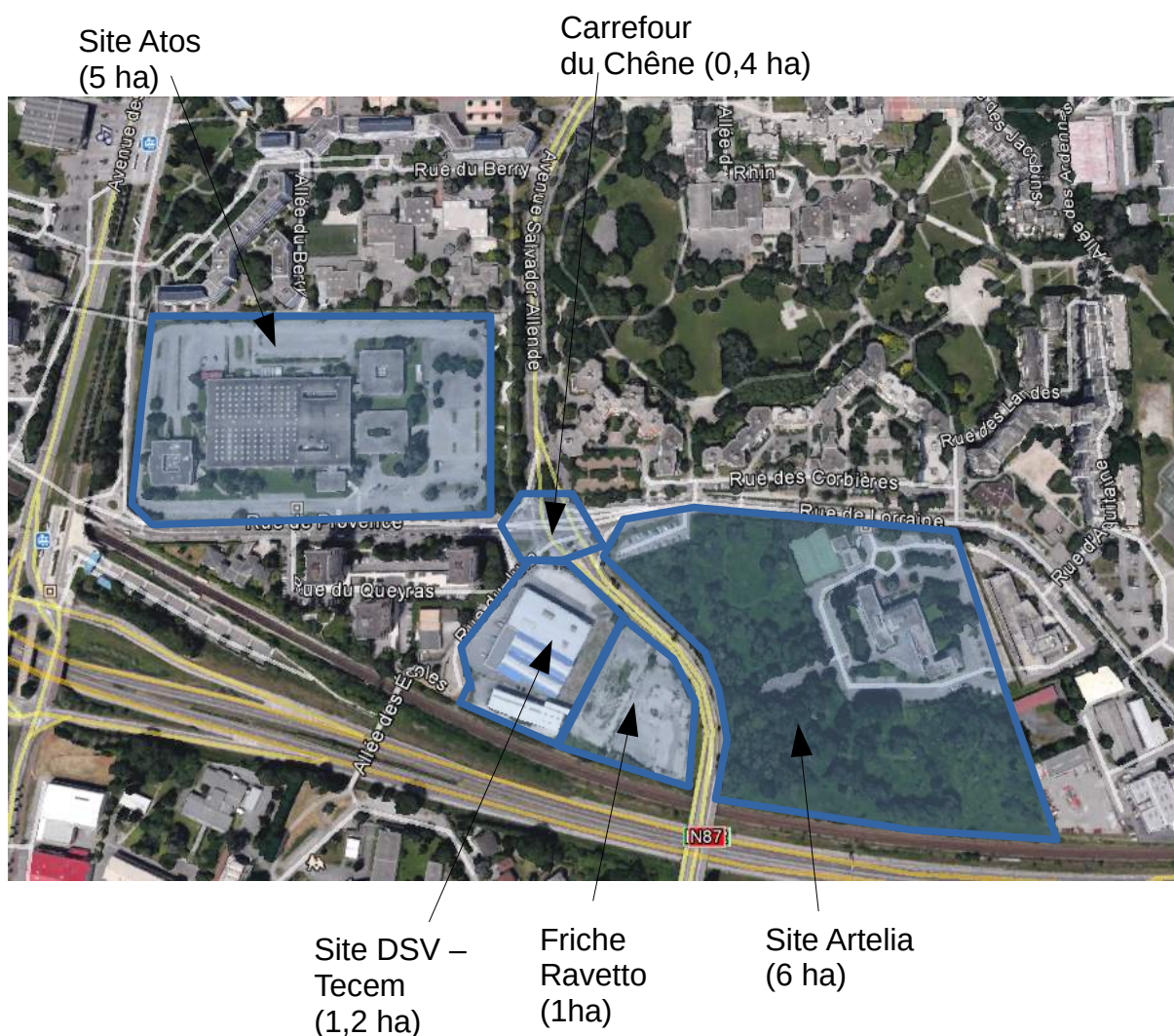
Les modifications sur les zones d'activités consistent à mettre en cohérence le zonage actuel avec l'occupation réelle du sol et à éviter que ces zones d'activité n'évoluent vers du logement. Les nouveaux zonages Ult et Ulcs des ZA impactées interdisent l'implantation d'installations soumises à autorisation.

Les changements étant essentiellement administratifs, la modification n°8 va donc dans le sens d'un statu quo ou d'un renforcement de la situation actuelle, ce qui ne devrait pas générer d'incidences sur l'environnement ni sur le fonctionnement de ces secteurs en termes de déplacements ou de gestion des eaux pluviales.

2. INCIDENCES DES MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PÔLE GARE - GRANGES SUD

2.1 Intégration environnementale et paysagère

Le périmètre du Pôle gare, tel qu'étudié dans l'orientation d'aménagement, fait apparaître des friches industrielles (site Ravetto), des établissements industriels (Tecem et DSV), le terrain privé Artelia pour partie non bâti en situation de friche boisée spontanée, et le terrain privé Atos largement occupé par une surface de stationnement.



L'aménagement du quartier « Pôle Gare Granges Sud » s'inscrit dans un objectif de renforcement de la dynamique économique et de l'attractivité du secteur. Il apportera au quartier de nouveaux bâtiments de bureaux, des constructions neuves de logements. Comme souligné dans l'orientation d'aménagement n°5, l'aménagement devra présenter des caractéristiques venant renforcer la présence du végétal par un traitement particulier du bâti et une requalification des espaces publics avec plantations et espaces dédiés aux déplacements doux. Ces aménagements contribueront à donner une image valorisante de la Ville depuis l'arrivée par la gare ou depuis la Rocade sud sur laquelle le front tertiaire fera écran urbain. Les abords de la rocade seront valorisés par un traitement paysager et l'impact des nuisances sera réduit comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

Dans les futures opérations urbaines du secteur, des préconisations environnementales fortes seront prises en compte par le biais du nouvel outil d'aménagement durable de la Ville : ATLAS (Application territoriale locale d'aménagement souhaitable). Ainsi le développement du futur projet d'activités tertiaires sur le terrain Atos travaille déjà à développer des solutions environnementales sur les volets de l'énergie, de la

préservation de la biodiversité, de la qualité des espaces extérieurs, etc. Un jardin de pleine terre sera aménagé en cœur d'îlot, les toitures seront végétalisées ainsi qu'une partie des façades. Le projet Ravetto bénéficiera d'un espace vert central et de vastes toits-terrasses pouvant être végétalisés. Sur le terrain Artelia, le nouveau quartier sera réaménagé autour d'un mail paysagé dans l'axe nord-sud et dans la continuité de l'ouverture sur le parc Maurice Thorez.

Il est également envisagé de reconfigurer le carrefour du Chêne en place urbaine afin de créer un espace public animé et d'intégrer des espaces dédiés aux modes de déplacements actifs. Ces aménagements contribueront à valoriser l'image de la ville et du pôle tertiaire envisagé sur le secteur.

2.2 Gestion économe du foncier

Le projet envisagé sur l'ensemble du secteur Gare Granges Sud s'inscrit dans les objectifs de consommation économe de l'espace. La modification de PLU permet la réalisation de formes urbaines compactes (immeubles collectifs) dont les baisses de hauteurs par rapport au PLU en vigueur (règle actuelle de R+10 ramenée à R+8 maximum), et les modulations de hauteurs sur le secteur Artelia (R+4, R+6 à R+8) permettent une insertion urbaine et paysagère avec le tissu résidentiel au nord.

2.3 Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols

Hormis le terrain Artelia, le secteur est aujourd'hui imperméabilisé en grande partie par des nappes de stationnements, des espaces publics routiers ou des dalles minérales recevant des établissements d'activité. La surface d'imperméabilisation de ces différents sites représente 9,8 ha sur un total de 13,6 ha, soit une imperméabilisation de 72 % du sol.

La recomposition de ce quartier permettra de recréer des espaces de pleine terre en cœur d'îlots (projets Atos, Ravetto,...) et des espaces publics végétalisés avec la création d'un mail arboré sur la rue de Provence ou le réaménagement du carrefour du Chêne en place publique avec plantations. La présence de végétaux en pleine terre et présents sur le bâti (toitures, façades...) aura un effet bénéfique sur la partie ouest du secteur par rapport à la situation actuelle très minérale.

Concernant la partie est, sur le terrain actuel de Artelia, le nouveau projet urbain est en cours de définition/ le projet devra intégrer la création d'un mail vert inscrit dans l'orientation d'aménagement. Aussi, le projet devra compenser la fonction perméable de la friche naturelle existante par une présence forte du végétal favorisant une gestion locale des eaux de ruissellement : aménagements d'espaces en pleine terre, façades végétalisées, toits plantés etc., comme préconisé dans la modification et l'élargissement de l'orientation d'aménagement n°5 du secteur Pôle Gare Granges Sud.

2.4 Organisation des déplacements

Le quartier Pôle Gare – Granges Sud est bien doté de transports en commun avec une station du tram A et la halte ferroviaire. La gare est desservie quotidiennement, entre 5h30 et 20h30, par environ 45 Trains Express Régionaux des lignes Grenoble – Chambéry et Grenoble Gières – Rives/Voiron.

Le réseau de TER permet donc de donner un accès direct au quartier depuis des provenances plus lointaines dans le bassin régional (Chambéry, Voiron...). Cette facilité d'accès permet d'asseoir un rayonnement régional sur lequel le développement d'implantation d'activités peut s'appuyer. L'accès aux quais sera favorisé à l'ouest par un aménagement direct depuis la rue du Jura et un cheminement piéton permettant de relier le terrain Artelia directement à la gare, mettant le futur « quartier Artelia » à moins de 200m des quais de TER.

Extrait du réseau de transport en commun de la TAG



Le secteur bénéficie aujourd'hui d'un axe structurant nord-sud pour les cycles et piétons (avenue Salvador Allende / passerelle des écoles / rue Normandie Niemen) permettant de lier la Villeneuve au centre-ville. Cet itinéraire sera renforcé par le réaménagement de place du Chêne qui lui donnera une meilleure visibilité au sein du réseau et accessibilité accrue.

Le recours aux modes alternatifs de transport à la voiture individuelle sera aussi encouragé par de nouveaux aménagements sur l'espace public pour les modes actifs : voies cycles et espaces piétons seront aménagés notamment sur la rue de Provence dont l'emprise sera élargie à l'occasion du projet Atos.

En outre, les opérations futures devront prendre en compte les quantités requises d'espace de stationnement pour les cycles, telles que décrites dans les articles UA12 et UI12.



Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser la qualité paysagère et l'économie du foncier, les stationnements couverts seront privilégiés dans les opérations futures sous forme de nappe de parking enterrée ou bien sous forme de parking silo.

2.6 Prise en compte des nuisances

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère de la région grenobloise (25 février 2014)
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (avril 2014)
- L'arrêté de classement sonore des voies du 18 novembre 2011 (Arrêté n°2011-322-0005)

- Il faut diminuer le kilométrage parcouru en véhicule motorisé et répondre aux objectifs de report modal vers les transports en communs et les modes actifs en insistant sur les changements de comportement. En ce sens, le projet de modification du PLU prévoit de renforcer les connexions au pôle gare, notamment depuis

le centre-ville avec un développement des liaisons dédiées aux mobilités douces et depuis le quartier des Granges avec un nouvel accès piéton aux quais de la gare directement par l'est et depuis le carrefour du Chêne et l'avenue des FTPF.

- Il faut par ailleurs réduire l'exposition de la population aux particules fines. En ce sens, le projet de modification prévoit notamment de créer un écran bâti le long de la rocade. Ce front d'activité doit jouer un rôle de barrière et permettre une protection des futurs habitants de l'îlot arrière face aux polluants. Concernant les autres voiries, l'objectif est d'insister sur des formes architecturales différenciées qui évitent une situation de type « canyon » qui empêcherait une correcte dissipation des polluants.

Concernant les **nuisances sonores**, l'objectif est également double :

- Le front économique doit permettre de préserver des nuisances sonores l'arrière de l'îlot où se situent les espaces publics et les logements. Les seuils fixés par l'arrêté préfectoral de 2011 sont par ailleurs pris en compte dans le projet de modification.

- Le réaménagement de l'actuel carrefour du Chêne et le développement de mobilités douces doit également contribuer à limiter les nuisances sonores sur le secteur.

3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RÉPUBLIQUE

3.1 Intégration environnementale et paysagère

La baisse de l'autorisation des hauteurs et du coefficient d'emprise au sol contribue à développer une meilleure intégration de l'aménagement à l'environnement de la Frange verte en termes de cadre de vie, de respect de l'environnement et de la biodiversité.

La baisse du coefficient d'emprise au sol favorise la porosité du secteur, permettant une liaison directe de l'habitat à la colline, tout comme la diffusion de l'espace végétalisé et de la biodiversité vers le tissu urbain. Les règles de hauteurs encouragent de nouvelles formes urbaines dans l'esprit d'un « parc habité », laissant une part importante aux espaces verts communs et aux cheminements doux, et favorisent ainsi la qualité du cadre de vie. En réduisant l'imperméabilisation des sols, l'aménagement a aussi des aspects bénéfiques sur la gestion des eaux pluviales. Aujourd'hui les différents sites (Colas, Remaux, Avenier..) totalisent environ 2ha de sols imperméabilisés, contre 1,9 ha d'espaces verts (sites Collot, Villard,..). Demain, après l'aménagement de ces sites avec un coefficient d'emprise au sol de 35 %, les surfaces imperméables devraient s'élever à 1,5 ha, soit 0,5 ha de moins que l'état initial qui seront rendus aux espaces végétalisés.

Pour conclure, retenons que l'aménagement du secteur contribuera à terme à un quartier « apaisé » avec des constructions intégrées à l'environnement, une présence végétale renforcée, favorisant la biodiversité, et une diminution des nuisances liées aux activités économiques aujourd'hui en place.

3.2 Gestion des déplacements

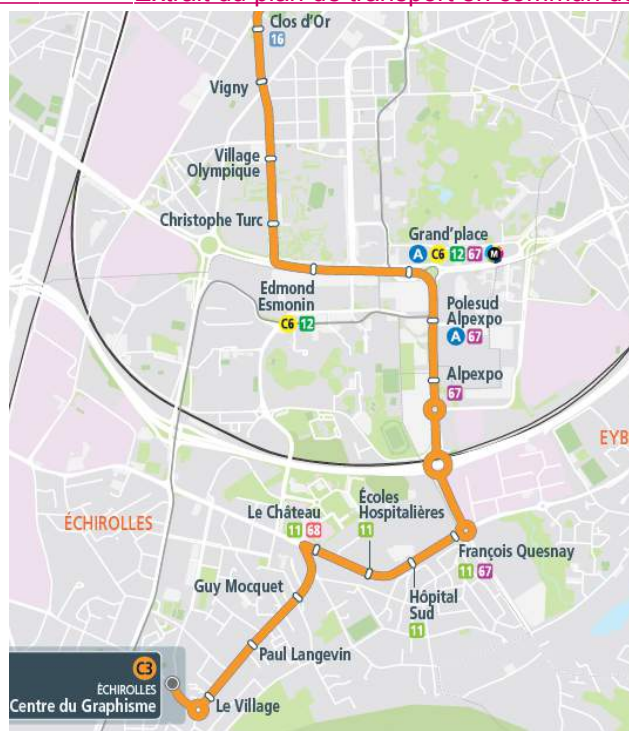
En termes de transports en commun, le secteur République est desservi par la ligne Flexo 68, qui relie le bourg d'Eybens au centre-ville d'Echirolles et par la ligne Chrono C3 qui se trouve entre 400 et 600 m des sites du secteur République, soit 5 à 10 minutes de marche à pied.

Extrait du réseau de transport en commun de la TAG



Les lignes Chrono assurent une offre structurante entre les polarités de l'agglomération et proposent un niveau de service similaire à celui du réseau tramway avec une fréquence de passage élevée en heures de pointe. La ligne C3 offre une liaison directe et rapide au centre-ville de Grenoble (place Victor Hugo), en desservant notamment Alpexpo, Grand'place et la Caserne de Bonne. Elle circule toutes les 6 minutes en heures de pointe, 9 minutes en heures creuses et 30 à 60 minutes en soirée.

Extrait du plan de transport en commun de la TAG – ligne C3

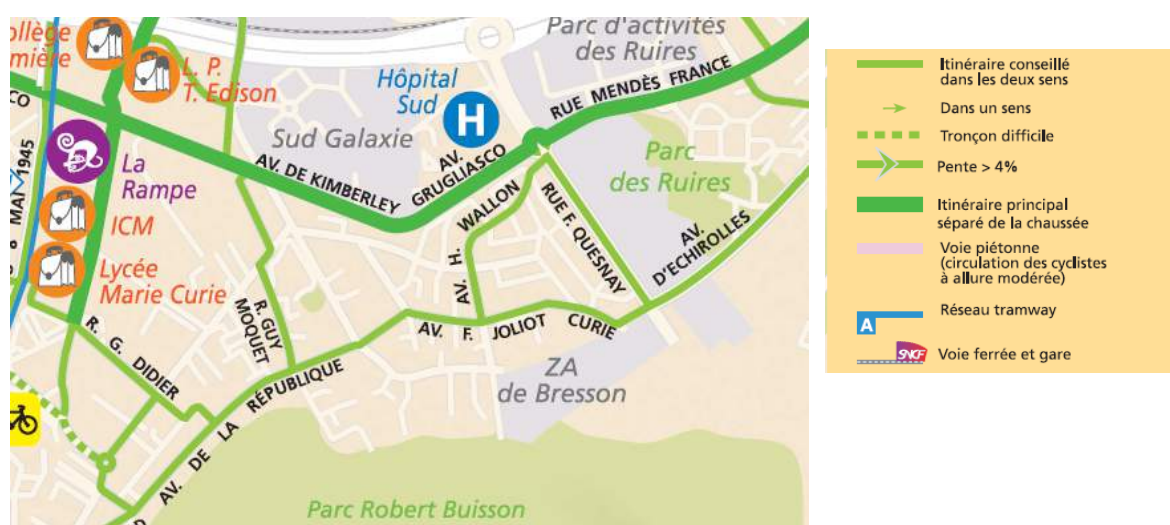


Le secteur République Frange Verte porte l'ambition de mailler la colline verte à la ville en développant des perméabilités et des cheminements doux. Cette volonté est affichée dans l'orientation d'aménagement n°6.

Principes d'aménagement de l'OA n°6



Extrait du plan des itinéraires cyclables de la Métro



4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS LIÉES AUX SECTEURS SURIEUX ET NAVIS

Les modifications de PLU apportées sur les secteurs Surieux et Navis sont de l'ordre de la mixité sociale. Il s'agit de rééquilibrer les taux de logements sociaux en imposant un taux minimum d'accession. Ce changement ne devrait donc pas avoir d'incidences majeures sur l'environnement actuel ni sur le fonctionnement de ces secteurs en termes de déplacements ou de gestion des eaux pluviales.

5. INCIDENCES DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

La modification concernant la règle d'exception de stationnement pour le bureau permettra d'avoir une règle plus claire qui s'appliquera à l'ensemble des règles de stationnement de bureaux. L'exception pourra être utilisée dans le cas particulier de « spécificités de l'activité », sous réserve de justification desdites « spécificités ». La règle d'exception pourra aussi être utilisée lorsque les stationnements supplémentaires seront couverts ou intégrés au traitement paysager et n'impacteront donc pas directement l'environnement. Cette règle d'exception existe déjà, elle pourra s'appliquer à l'ensemble des bureaux qui répondent à l'exception.

Les modifications qui concernent l'introduction de la règle de hauteur pour les secteurs économiques UI et la suppression de la règle de hauteur inappropriée aux zones pavillonnaires, constituent une mise en cohérence des règles avec l'existant. Elles n'induisent pas de changement majeur sur l'environnement.

La suppression des emplacements réservés (1 et B), ainsi que des secteurs d'attente de projets constitue une régularisation purement administrative, qui n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

La modification concernant les implantations des constructions par rapport à l'alignement dans les secteurs Uajj et UAk, va dans le sens des nouvelles normes para-sismiques et vise à préserver un espace public en rez de chaussée qualitatif. Elle doit avoir un effet bénéfique sur la qualité urbaine, en permettant de mieux gérer la transition espace public et construction bâtie.

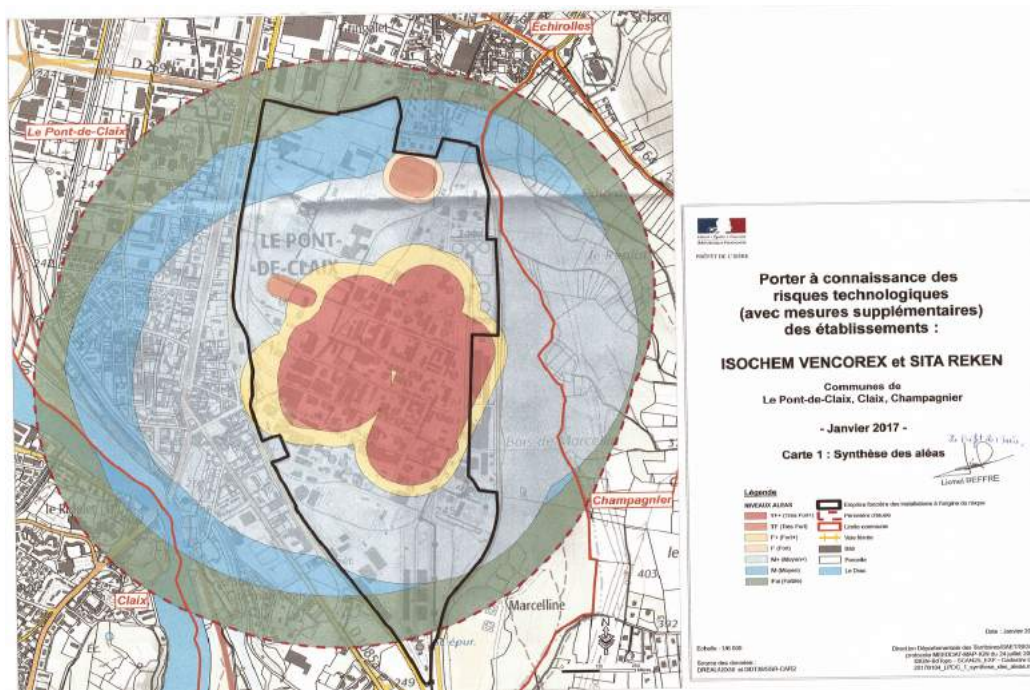
6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION PAR RAPPORT À LA PRÉVENTION DES RISQUES

Risques naturels

La commune ne fait pas l'objet d'un PPRN (plan de prévention des risques naturels), toutefois il est important de noter qu'un PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) est en cours d'élaboration sur le Drac afin de définir les aléas sur les communes concernées. Ce travail est issu des réflexions de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation), déclinaison locale du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), lui-même issu de la directive européenne sur les inondations. Au sein du TRI (Territoire Risque Inondations) Grenoble-Voirion, les services de l'Etat ont porté à la connaissance de la commune 3 niveaux d'aléas d'inondations qu'il faut intégrer, selon leur occurrence, à :

- la gestion d'ouvrage (scenario fréquents),
- l'urbanisme (scenario moyen)
- la sécurité civile (scenario extrême).

Le porter à connaissance du Préfet de l'Isère, daté du 13 novembre 2015, fait état du risque potentiel identifié sur la zone de Comboire qui se situe dans le scénario moyen de risques. Toutefois la modification



La commune d'Echirolles est traversée par des zones de danger conséquentes aux conduites de transport de matières dangereuses. Ces zones de danger sont repérées au document graphique « carte n°4 » du PLU. Le secteur Pôle gare - Granges Sud est concerné par la zone de danger induite par le pipeline SPMR (Société du Pipeline Méditerranée Rhône) transportant des hydrocarbures.

La prise en compte des risques se fera à l'occasion de chaque instruction de permis qui sera transmise pour avis aux différents exploitants. Ceux-ci détermineront alors la nécessité ou non de procéder à des mesures de protections des canalisations afin de réduire la zone de danger. Pour rappel et comme mentionné dans l'article R431-16 du code de l'urbanisme, seuls les établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes sont concernés par ces dispositions.

IV BILAN DES SURFACES

Zonage	Superficie (en Ha) avant modification	Superficie (en Ha) après modification
UA	155,1	155,9
UAc	97,1	90,2
UAca	10	7
UAcs	15,2	9
UAcs1	0	3,8
UAip	1,9	1,9
UAI	73,6	74,1
UAimf	9,1	9,1
UAjj	19,9	19,9
UAru	47	45,7
UAru1	8,9	8,9
UAv	5	5
Uak	1,7	1,7
Total zones habitat	444,5	432,2
UI	53,2	53,2
Ulc	12,8	12,8
Ulco	40,1	40,1
Ulcs	0	7,2
UIh	18,3	18,3
Ulp	11,7	11,7
Ult	64,7	69,8
Ultl	3,7	3,7
Ultgv	1,5	1,5
Total zones économiques	206	218,3
Total Zones Urbaines	650,5	650,5
N	66,6	66,6
Nc	3,7	3,7
NL	43,7	43,7
Total Zones Naturelles	114	114

V LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Cf annexe du document graphique n°1 « liste des emplacements réservés »

VI COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION GRENOBLOISE

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT approuvé le 21 décembre 2012 fixe des objectifs en termes de :

- Environnement, de paysage, de risques et nuisances
- Habitat et développement résidentiel
- Urbanisme et déplacements
- Economie
- Commerce

Environnement, paysage, risques et nuisances

La modification n°8 du PLU d'Echirolles ne présente pas d'incompatibilité avec le SCoT sur ce thème.

Au contraire, elle préserve les enjeux de biodiversité sur le secteur République Frange Verte en renforçant une intégration paysagère des formes urbaines et en affirmant la perméabilité des aménagements à la manière d'un « parc habité ».

Sur le secteur Pole gare-Granges sud, le travail paysager sur les espaces publics, et le traitement des nuisances de la rocade vont dans le même sens que les objectifs du SCoT.

Habitat et développement résidentiel

Le SCoT fixe des objectifs de construction de logements en moyenne par an et cible prioritairement les secteurs devant accueillir les opérations de logements.

La répartition de l'offre nouvelle en logements (résidences principales) doit conforter une structuration territoriale maîtrisant les besoins en déplacements, créant les conditions favorables à un rapprochement entre habitat et lieu de travail, à l'accompagnement du développement économique et à l'augmentation de l'usage des transports en commun et modes actifs.

Il s'agit de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération grenobloise, d'accroître l'offre de logements dans les villes centres et les pôles principaux (et leurs pôles d'appui) et de modérer le développement

résidentiel des pôles secondaires et locaux, à un niveau leur permettant toutefois de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants.

Le SCoT définit deux objectifs principaux en termes de localisation préférentielle de développement résidentiel :

- Localiser le développement de l'offre nouvelle de logements en priorité au sein des espaces préférentiels du développement, qu'ils soient déjà délimités dans la carte intitulée « Espaces préférentiels de développement » ou par les documents d'urbanisme locaux pour les pôles secondaires et locaux.
- Opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs.

Par ailleurs, le SCoT fixe des objectifs de densité minimale de constructions neuves situées dans les « espaces préférentiels de développement » orientant la production des constructions pour la ville d'Echirolles vers des formes urbaines compactes peu consommatrice d'espace (habitat groupé, intermédiaire et collectif).

La ville d'Echirolles est identifiée comme Pôle principal au sein de la Métropole Grenobloise dans le SCoT. A l'exception de l'espace naturel de la frange verte, la ville d'Echirolles est totalement incluse dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT.

Les objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants sont de 6,5 logements (soit environ 230 logements par an) justifiant la mise en œuvre de projets de renouvellement et de développement urbain au sein de la commune.

Urbanisme et déplacements

Le SCoT demande d'intensifier l'articulation habitat / transports en commun. La modification n°8 du PLU d'Echirolles ne présente pas d'incompatibilité avec le SCoT sur ce thème.

Economie

Le SCoT donne l'objectif de maintenir, et si possible d'améliorer, le poids actuel des emplois localisés dans les espaces urbains mixtes et d'améliorer la densité moyenne des espaces économiques dédiés. Le projet Pôle Gare - Granges sud, qui porte une densification des espaces urbains par des espaces mixtes, avec du tertiaire ou du logement, contribue à cet objectif.

Commerce

La modification n°8 du PLU d'Echirolles ne présente pas d'incompatibilité avec le SCoT sur ce thème.

Dès lors, les modifications envisagées dans le présent dossier demeurent en compatibilité avec les orientations du SCoT de la région grenobloise.