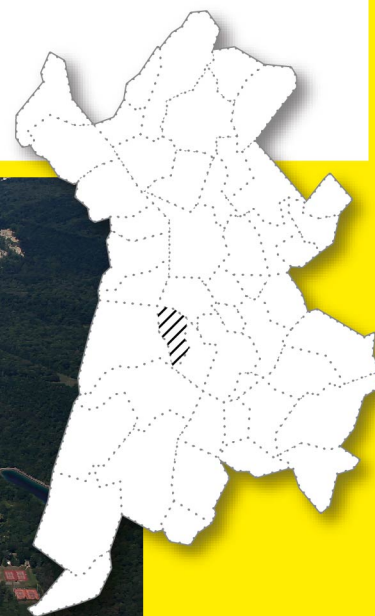




RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DU PONT-DE-CLAIX



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

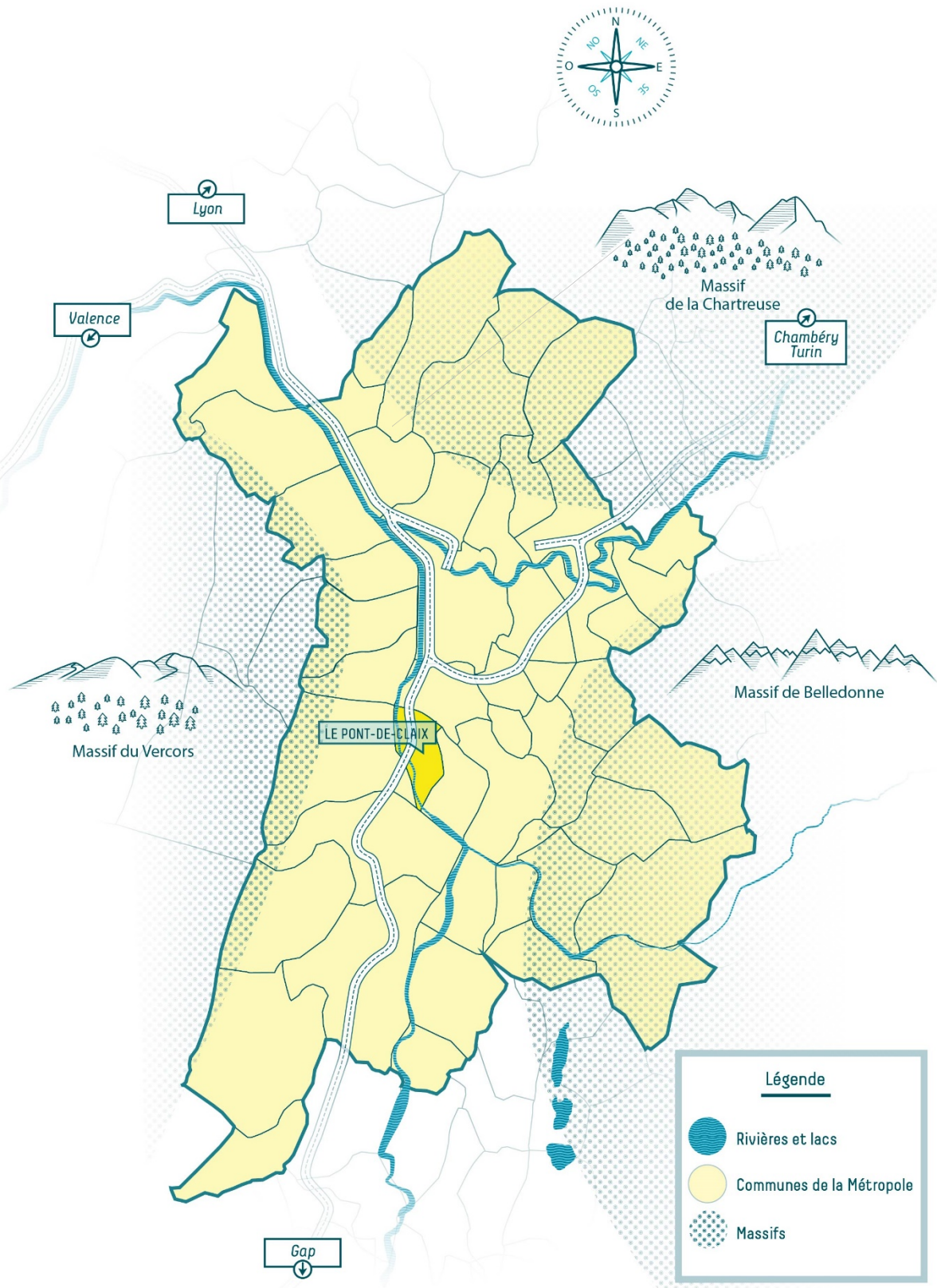




## Commune de Pont-de-Claix

Population : **10 818** Pontois  
Superficie : **571** hectares  
Densité : **1 894** hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : **254 m** à **389 m**

**Pôle principal** de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG  
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU





# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	29
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>34</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	35
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°47 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BECKER »	36
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°48 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VILLANCOURT - LES MINOTIERS »	44
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°49 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PAPETERIES - ISLES DU DRAC »	54

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le Pont-de-Claix a vu son développement urbain freiné par la présence d'une plateforme chimique dont la plupart des activités sont classées SEVESO seuil haut. Alors même qu'elle reste un pôle d'emploi important, la commune perd des habitants et son parc immobilier est aujourd'hui relativement vieillissant. Avec l'évolution du zonage des risques technologiques, l'enjeu est donc de permettre à la ville de se développer et d'accueillir de nouvelles populations, tout en tenant compte des contraintes et risques. La dynamique de renouvellement urbain doit concourir à rendre la ville plus attractive tout en favorisant une meilleure cohésion urbaine et sociale. En outre, en continuité de son histoire et de son développement, il s'agit de valoriser la localisation stratégique de la ville et de renforcer les liens avec les territoires voisins.

Le territoire communal s'organise en plusieurs entités qui jouent un rôle complémentaire et s'articulent autour du cours Saint-André, axe structurant et fédérateur assurant la mise en lien des différents espaces de projet :

- Le secteur « Villancourt - les Minotiers » est une nouvelle centralité, pointée comme une centralité pluri-communale, complémentaire du centre-ville. Un projet urbain mixte est porté sur ce secteur cherchant à renouveler l'image du quartier et à le redynamiser notamment en créant un pôle culturel et de loisirs, un pôle d'échanges multimodal et un nouveau quartier résidentiel accueillant des commerces et services.
- Le secteur « Centre-ville » favorise la redynamisation du cœur de ville historique notamment par la requalification des espaces publics et le soutien à l'amélioration et la rénovation de l'habitat
- Le secteur « Ouest » est composé de différents quartiers dont notamment le quartier « des Îles-de-Mars - Olympiades », quartier politique de la ville. La ville cherche à renouveler l'image de ce secteur à travers un projet de valorisation de la ceinture verte et de valorisation d'une friche industrielle par des opérations de renouvellement urbain.
- Le secteur « Papeterie » est constitué d'une friche industrielle bénéficiant d'une localisation stratégique à l'articulation des territoires au sud de la métropole. Ce secteur accueillera un projet de valorisation de son patrimoine bâti et naturel. Sa vocation économique sera maintenue.

### Rappel des orientations du PADD

- Structurer et intensifier le développement du « cœur métropolitain »
- Conforter, structurer et valoriser les centralités
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Faire la ville des courtes distances en intensifiant le développement urbain autour des lignes de transports en commun
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain

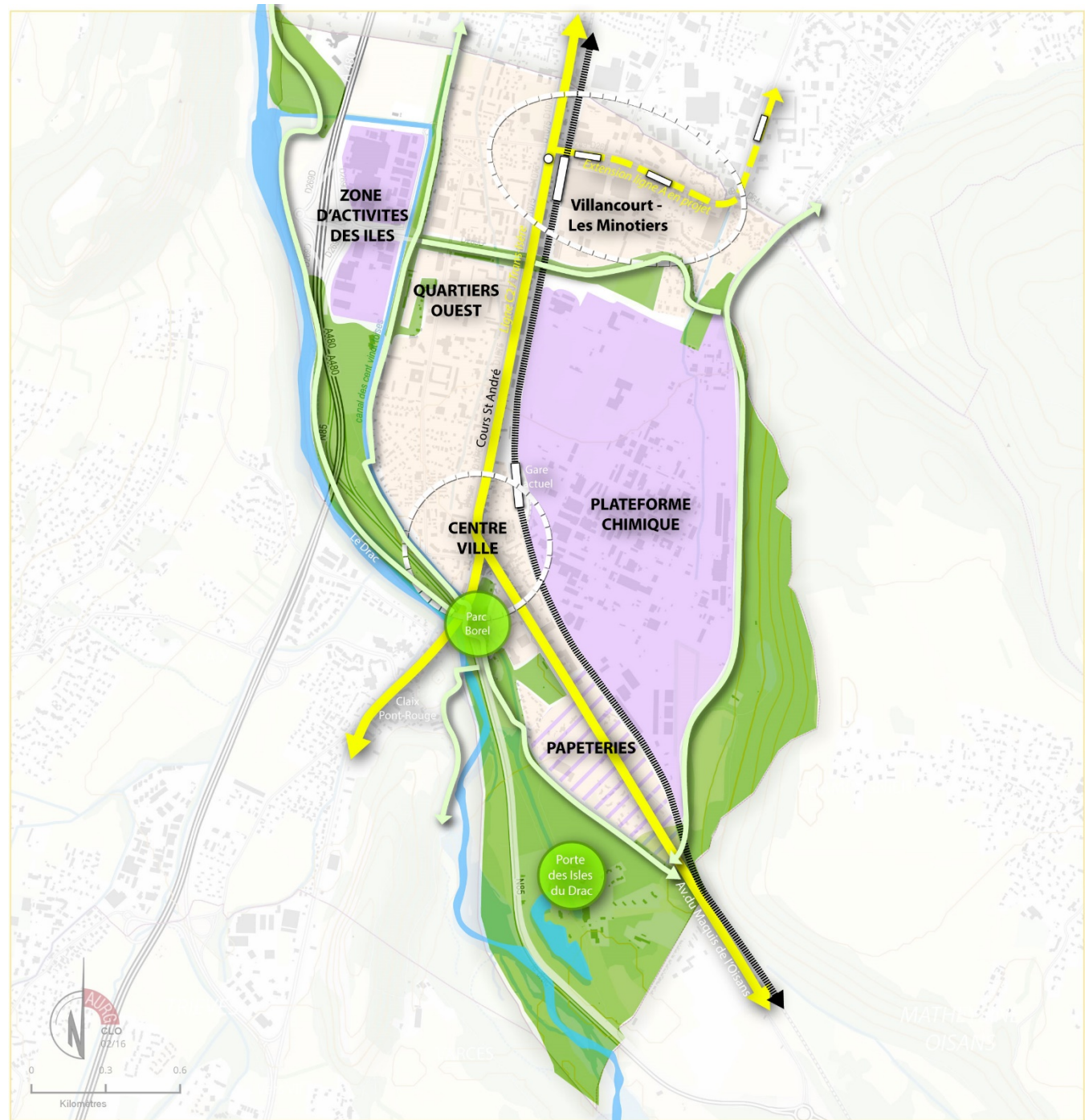
L'enjeu de développement de la commune est double :

- Poursuivre un objectif de confortement et de complémentarité de ces différents secteurs
- Réinvestir les axes de transports historiques, le cours Saint-André et l'avenue du Maquis de l'Oisans, devenant des axes structurants vecteurs de projets urbains et supports pour le développement des modes actifs et des transports collectifs performants dont la qualité de desserte ne cesse de progresser.



Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité sur Pont-de-Claix complémentaire au centre-ville avec le site Villancourt – Les Minotiers
- Favoriser la redynamisation du centre-ville
- Renouveler l'image des quartiers Ouest de la commune
- Accompagner le processus de renouvellement urbain du site des Papeteries



## ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ SUR PONT-DE-CLAIX COMPLÉMENTAIRE AU CENTRE-VILLE SUR LE SITE VILLANCOURT – LES MINOTIERS

Le Pont-de-Claix occupe une situation stratégique à l'articulation entre le cœur métropolitain et les communes périurbaines du Sud. La ville souhaite développer un nouveau pôle administratif, d'équipements et de services, dont un planétarium, facilement accessible depuis les territoires du Sud. Ce pôle se traduit par l'aménagement d'un futur pôle d'échange multimodal, véritable lieu de vie accueillant notamment des commerces et services. Cet espace permettra à la fois de faciliter les correspondances entre les transports en communs, avec la création d'une nouvelle halte ferroviaire et le prolongement de la ligne A de tramway, mais aussi d'assurer une nouvelle porte d'entrée sur le réseau de transport en commun structurant permettant d'accéder au cœur métropolitain. Le projet métropolitain de création d'un équipement dédié à la culture scientifique (projet de planétarium au Grand Moulin de Villancourt) viendra renforcer l'offre culturelle et de loisirs existante avec le centre aquatique et l'école de musique. Ce nouveau pôle accueillera à terme un nouveau quartier d'habitat avec 2000 nouveaux logements, des commerces et services.

### Déclinaisons communales

### Traduction réglementaire

- **Créer une nouvelle centralité pluricommunale sur le site « Villancourt – les Minotiers »** permettant le renouvellement urbain du secteur.

- *Ce secteur est classé en zone UCRU 5 pour le secteur des Minotiers favorisant le renouvellement urbain tout en créant des règles adaptées à la zone.*
- *Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2, permettant des hauteurs plus importantes sur la zone. La hauteur moyenne sur le secteur sera de 20 m avec des secteurs à 35 m le long du cours Saint-André et à l'intersection avec l'avenue Général de Gaulle. Une exception à 41 m sur l'avenue Charles de Gaulle permettra la création d'un bâtiment signal devant le parvis du futur pôle d'échange.*
- *À l'atlas des Formes Urbaines : implantations et emprises D1, est imposée une discontinuité bâtie le long du cours Saint-André partant de la limite communale avec Echirolles jusqu'au secteur des Îles-de-Mars, afin de ne pas créer un « effet canyon » et d'avoir des espaces de respiration.*

- **Développer un projet urbain mixte sur le secteur « Villancourt - les Minotiers »** en restructurant entièrement le secteur et en déployant des aménités urbaines (commerces, équipements et services) à proximité des zones résidentielles.

- *Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°48 « Villancourt – les Minotiers ».*
- *L'atlas des emplacements réservés J prévoit 6 servitudes de localisation sur le secteur permettant la création de nouvelles voies et espaces publics et l'élargissement de voies existante.*
- *Mise en place d'une servitude de localisation pour la création d'un espace public structurant à l'échelle de la centralité, la place des mobilités.*

## Déclinaisons communales

- **Soutenir et accompagner le développement des transports en commun** en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts du futur prolongement de la ligne A de tramway et des arrêts de la ligne CHRONO C2.
- La centralité urbaine des Minotiers est en émergence au nord de la commune. Ce secteur, reconnu comme un pôle pluricommunal, vise à **accueillir une nouvelle offre de commerces et services de proximité complémentaire au centre-ville**.
- Conforter les pôles commerciaux de proximité existants : Flottibulle et Grand Galet.
- **Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune** afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics.

## Traduction réglementaire

- *Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis notamment autour des arrêts du prolongement de la ligne A de tramway et de la ligne CHRONO C2.*
- *Inscription à l'Atlas des Emplacements Réservés (J) de servitudes de localisation pour la réalisation de l'extension de la ligne A de tramway.*
- *Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de plusieurs Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :*
  - *Les Minotiers comme la centralité urbaine commerciale principale autorisant un maximum de 3000 m<sup>2</sup> de surface de vente.*
  - *Flottibulle et Grand Galet comme centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.*
- *Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.*
- *L'atlas de la mixité sociale C2 prévoit des secteurs de mixité sociale, pour certains avec un minimum de création de logements sociaux et pour d'autres obligeant une programmation mixte (minimum de logements sociaux avec minimum de logements en accession).*



## FAVORISER LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE

Le centre-ville historique constitue une entité paysagère emblématique de la commune. Ce secteur présente des spécificités historiques en termes de cohérence urbaine et architecturale, avec un tissu urbain relativement dense (bâtiments à dominante R+2 et R+3, avec des cours intérieures, des traboules piétonnes et une emprise au sol importante des bâtiments). Cet espace urbain est mixte, avec des rez-de-chaussée accueillant des activités artisanales.

Malgré une bonne dynamique commerciale, artisanales et de services, les espaces publics et bâtis du centre-ville de Pont-de-Claix sont aujourd'hui relativement vieillissants. Sur ce secteur, l'enjeu est de renouveler l'image du centre-ville notamment par la requalification des espaces publics, le confortement des commerces et la rénovation de l'habitat.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Redynamiser la centralité historique de Pont-de-Claix et soutenir l'amélioration et la rénovation de l'habitat.</li> <li>▪ Prendre en compte la morphologie urbaine spécifique du centre-bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ce secteur est classé en zone UA2 correspondant au centre ancien dense et permettant de rénover, d'adapter ou de reconstruire à l'identique le bâti existant.</li> <li>→ Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2 correspondant à la hauteur moyenne actuelle, plus importante sur la zone. La hauteur moyenne sur le secteur sera portée à 17 m.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les commerces de proximité existants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) et classification selon son rayonnement : le centre-ville est une centralité urbaine commerciale intermédiaire, autorisant un maximum de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente, permettant de conforter son rôle de pôle commercial principal à l'échelle de la commune.</li> <li>→ Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux permettant de préserver la diversité commerciale du centre-ville et d'interdire la transformation des rez-de-chaussée en logement.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer la perméabilité des tissus urbains afin de privilégier les déplacements des modes actifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Instauration à l'atlas des emplacements réservés (J) de 5 servitudes de localisation sur le secteur permettant de maintenir et de créer de nouveaux cheminements pour les piétons. L'une de ces servitudes de localisation et notamment dédié à la création d'un cheminement piéton entre le parking de la gare et le centre-ville.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les risques technologiques dus à la plateforme chimique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le centre-ville de Pont-de-Claix se situe en niveau d'aléa moyen, en zone B du PPRT, dans laquelle seules quelques constructions sont autorisées sous conditions.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial du centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inscription au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du centre-ville comme un « ensemble urbain homogène ». Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur.</li> </ul>

## RENOUVELER L'IMAGE DES QUARTIERS OUEST DE LA COMMUNE

Les quartiers Ouest sont dominés par de l'habitat collectif datant des années 60/70. Ils concentrent la majorité des logements locatifs sociaux de la commune, avec notamment le quartier politique de la ville « les Îles de Mars - Olympiades », ainsi que de nombreux équipements publics. Ce secteur a connu des phases d'urbanisation successives dont la juxtaposition d'opérations de construction n'a pas toujours permis d'assurer une cohésion urbaine satisfaisante. Ce secteur est également composé de plusieurs poches d'habitat pavillonnaire qui sont à conserver. Les secteurs d'habitat sont souvent fragmentés et détachés du Cours Saint André qui constitue l'axe principal de la commune. Depuis l'arrêt des activités de l'entreprise Becker en 2009, une friche de plus de 4 ha se trouve désormais au cœur du quartier. Ce vaste espace délaissé ne véhicule pas une image positive et valorisante de cette partie de la commune. L'enjeu sur ce secteur est d'améliorer le fonctionnement et l'image du quartier, à travers des opérations de renouvellement urbain.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Améliorer l'image des quartiers « Ouest »</b> notamment par des opérations de renouvellement urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>L'ouest du cours Saint-André est en majeure partie classé en zone UC1 avec des capacités de densification. Seuls les secteurs pavillonnaires à maintenir tels quels sont classés en UD2.</i></li> <li>→ <i>Les capacités de densification sont aussi mises en exergue par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2 permettant des hauteurs plus importantes, mais limitée à R+5, sur des secteurs ciblés comme pouvant être renouvelés : le secteur Becker et le secteur de l'ancien collège des Îles-de-Mars et les tènements le jouxtant. La hauteur est au maximum de 20 m sur ces secteurs.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valoriser les friches urbaines</b> et notamment la friche Becker.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°47 «Becker».</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Soutenir et accompagner le développement de transport en commun</b> en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la ligne CHRONO C2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis et notamment autour des arrêts de la ligne CHRONO C2, là où le PPRT le permettra.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Renforcer l'offre en commerce de proximité dans ce secteur.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Identification de plusieurs Centralités Urbaines Commerciales (CUC) à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 et classification selon son rayonnement : Plusieurs centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente sont identifiées : Arc-en-ciel, ancien collège, Îles-de-Mars, Nord-Saint-André.</i></li> <li>→ <i>Instauration de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.</i></li> </ul>

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Conforter les différents secteurs d'équipements publics :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le secteur du Département au sud de Comboire,</li> <li>· Le secteur de l'AFPA, la brigade motorisée de gendarmerie et l'école Villancourt,</li> <li>· Le secteur du complexe sportif Louis Maisonnat.</li> </ul> </li> </ul>	<p>→ <i>Classement de ces secteurs en zone UZ1.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prendre en compte la présence du secteur du champ de tir à Comboire pour les militaires.</b></li> </ul>	<p>→ <i>Classement de ce secteur en zone UZ3.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune</b> afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics.</li> </ul>	<p>→ <i>Le PLUi prévoit des secteurs de mixité sociale obligeant à une programmation mixte (minimum de logements sociaux et minimum de logements en accession).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Améliorer l'image du quartier « Îles-de-Mars – Olympiade ».</b></li> </ul>	<p>→ <i>Secteur de mixité sociale inversé sur le secteur des Île-de-Mars, quartier politique de la ville : 100% de logements en accession.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Renforcer la perméabilité des tissus urbains</b> afin de privilégier les déplacements des modes actifs.</li> </ul>	<p>→ <i>L'atlas des emplacements réservés (J) affiche 2 servitudes de localisation sur le secteur permettant la création de nouveaux cheminements pour les piétons :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Un reliant la promenade Gay Lussac au canal.</i></li> <li>· <i>Un permettant de rejoindre le cours Saint-André.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valoriser la ceinture verte</b> afin de renforcer la qualité environnementale de la commune et ses atouts paysagers.</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en zone UV des tènements longeant le canal des 120 Toises ainsi que la promenade Gay Lussac et du parc de la Colombe et de son prolongement.</i></p>



## ACCOMPAGNER LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DES PAPETERIES

Le secteur des Papeteries est un espace de transition entre la ville dense et le sud de la Métropole. Situé en entrée sud de Pont-de-Claix à proximité du centre-ville et de la ceinture verte, ce secteur bénéficie d'un cadre environnemental et paysager de qualité à valoriser ainsi que d'importantes disponibilités foncières. Le site des Papeteries est situé le long de l'avenue du Maquis de l'Oisans, axe historique de transport. L'enjeu pour la commune est développer un espace urbain mixte accueillant de l'habitat et de l'activité.

### Déclinaisons communales

- **Valoriser les friches artisanales et industrielles du site des Papeteries.**
- **Concevoir un projet urbain mixte** accueillant également des logements ainsi que des activités.
- **Soutenir et accompagner le développement de transport en commun** en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la ligne Express 3 de Translsère.
- **Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune** afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics sur le secteur des Papeteries.
- **Valoriser les cités ouvrières se trouvant dans les secteurs** : Cités Belledonne, Beau site ainsi que les maisons situées rue du jeu de boules.
- **Prendre en compte les risques naturels** (éboulement et inondation) **et technologiques** liés à l'activité de la plateforme chimique.

### Traduction réglementaire

- *Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°49 « secteur Papeterie – Isles du Drac ».*
- *Le zonage de ce secteur prévoit :*
  - *Des zones UD2 pour les cités ouvrières afin de conserver la forme urbaine existante,*
  - *Des zones UC3 permettant de traiter ce secteur pour affirmer l'entrée de la ville du côté du Grand Sud.*
  - *Classement des secteurs dédiés au développement économique en UE1 (zone économique dédiée aux activités productives et artisanales) et UE3 (zone économique productive et de services) pour permettre le renouvellement de ces espaces.*
  - *Mise en place d'une centralité urbaine commerciale (CUC) au niveau de la Maison Sombardier pour permettre le développement d'un pôle de services aux entreprises (Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1).*
- *Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis et autour de l'arrêts de la ligne Express 3 : un équivalent COS minimum de 0.5 pour toutes nouvelles constructions à vocation d'habitation.*
- *L'atlas de la mixité sociale C2 prévoit des secteurs de mixité sociale avec un taux de logement locatif social minimum : un minimum de 30% de logement social à partir des opérations de 10 logements.*
- *Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 avec des prescriptions particulières à chaque zone.*
- *Se référer aux plans des risques naturels B1 et anthropiques B2. Des règles sont aussi énoncées dans l'OAP risques et résiliences.*

## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT DU SCOT DE LA GRANDE REGION GRENOBLOISE

### Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "limites de principes" ou de "limites stratégiques" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

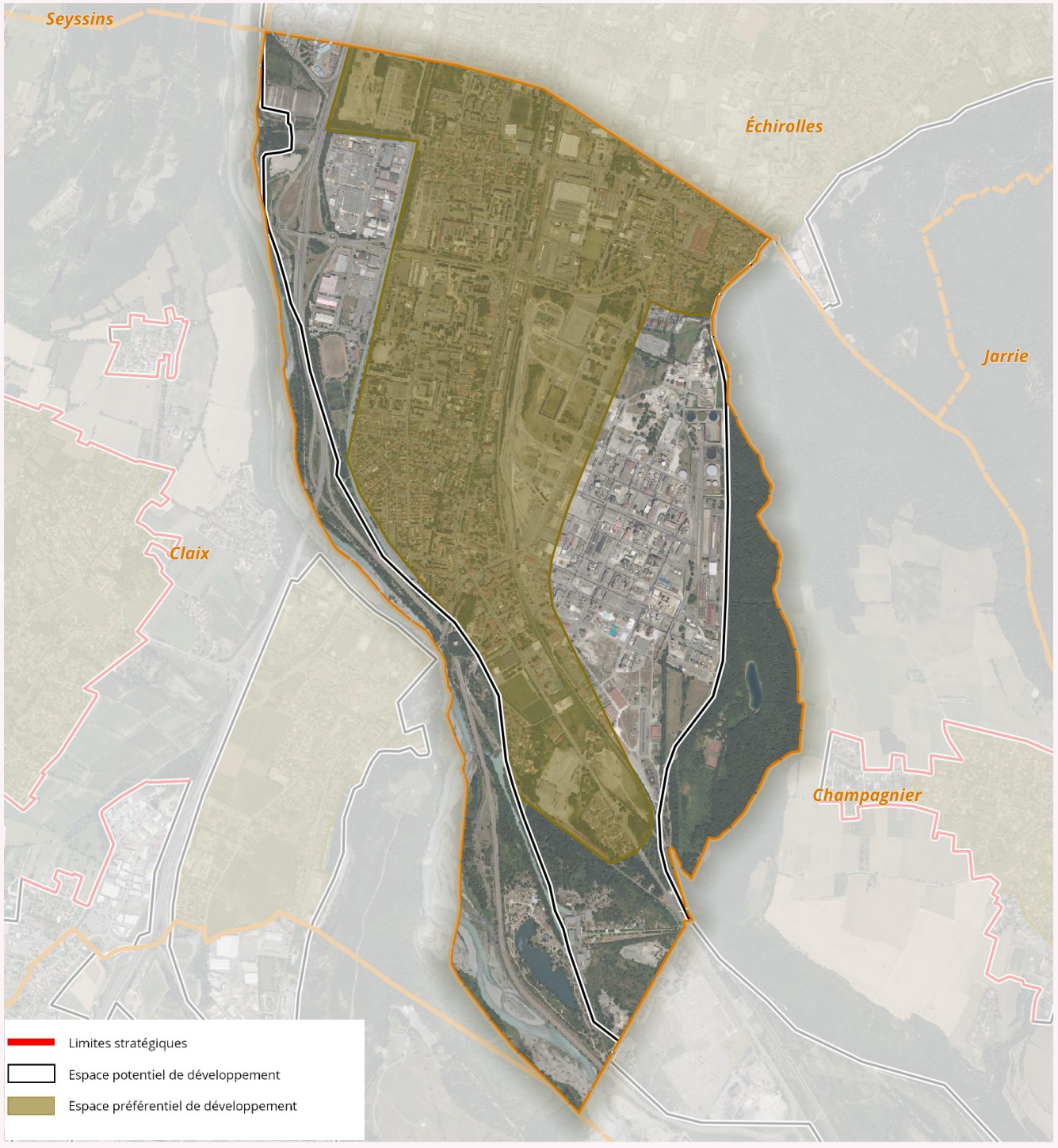
Au sein de l'espace potentiel de développement, l'espace préférentiel de développement correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, comme Pont-de-Claix, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini sur les 2/3 de la plaine « pontoise » (hors les pentes de la Frange Verte, Plateforme chimique et ZA des Iles) et correspond principalement aux zones UA2, UC1, UD2, et UCRU au sein desquelles s'inscrit la quasi-totalité des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

La quasi-totalité de l'offre nouvelle en logements à Pont-de-Claix est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, les villes centres et pôles principaux.

## Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement





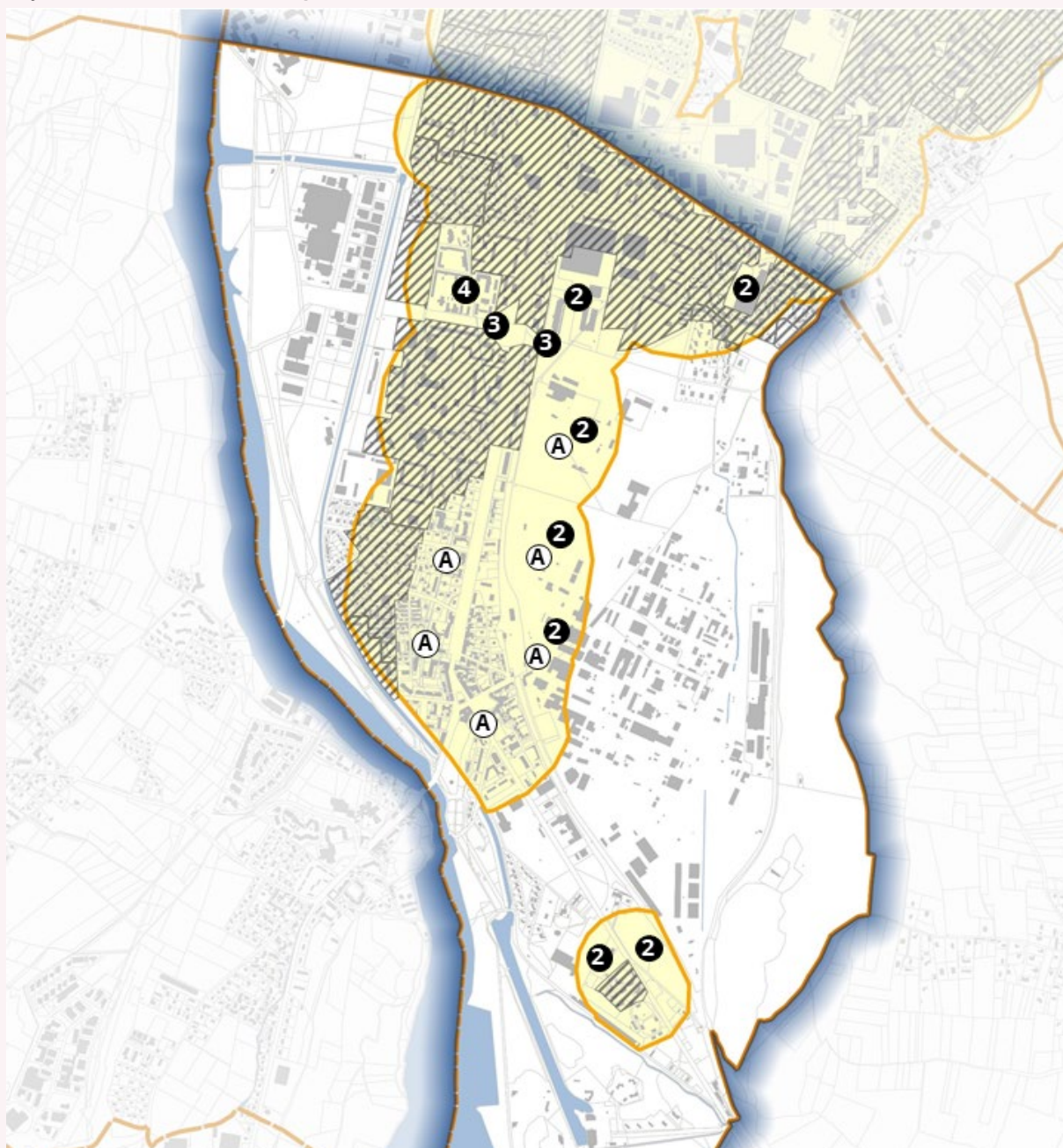
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Pont-de-Claix, il s'agit de l'extension de la ligne A de tramway et les lignes de bus Chrono C2, Proximo 16 et l'Express 3.

Plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit :

- > Des zones d'activités économiques dédiées classées en UE (secteurs identifiés par le numéro 2)
- > Des parcs urbains classés en UV : la promenade Gay Lussac (secteurs identifiés par le numéro 3)
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ (secteurs identifiés par le numéro 4).
- > Des secteurs soumis aux risques technologiques de la plateforme chimique (secteurs identifiés par la lettre A).

### Carte de justification de la réduction du périmètre du fuseau de densité minimale



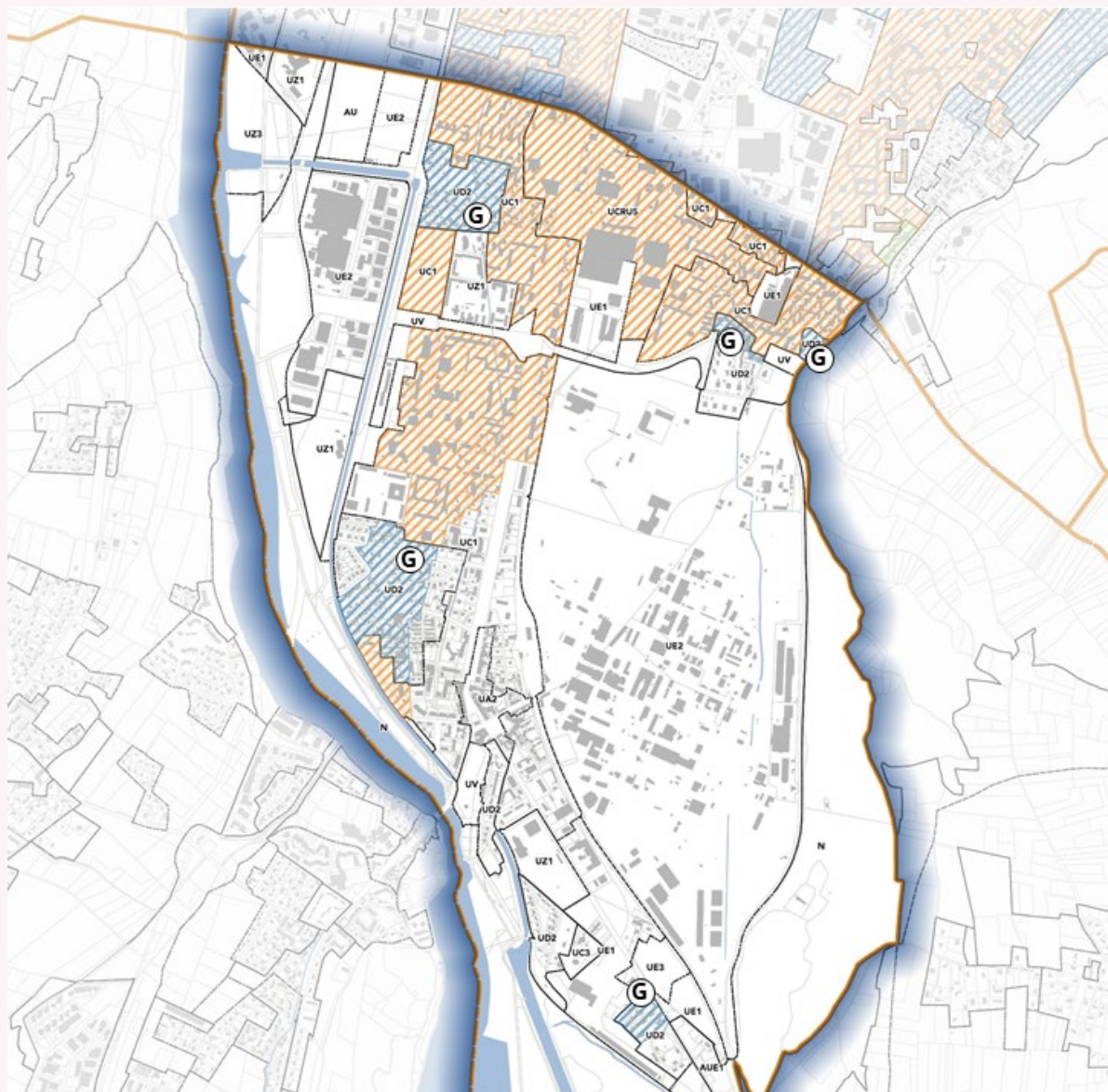
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Sur Pont-de-Claix, la majeure partie du périmètre est de catégorie F5 permettant d'atteindre au moins 0,70 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière. Les tènements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC1 et en UCRU.

Afin de prendre en compte le contexte bâti existant, des densités minimales inférieures à celles préconisées par le SCoT de la grande région grenobloise ont été inscrites sur différents secteurs (secteurs identifiés la lettre « G ») :

- > Les zones classées en UD2 dans le zonage se retrouvent classées en catégorie F3 dans le périmètre d'intensification urbaine, ce qui correspond à un minimum de 0.50 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière afin de prendre en compte le contexte urbain spécifique de la commune du Pont-de-Claix. En effet, cette commune regroupe une très grande majorité d'habitat collectif (avec notamment une part importante de logements locatifs sociaux). Dès lors, dans l'objectif de conserver une diversité de typologie de logement sur la commune, le PLUI cherche à préserver, sur l'ensemble de quartiers pontois, certaines zones pavillonnaires « homogènes » présentant notamment des qualités paysagères et architecturales spécifiques. L'objectif est de conserver une offre en logement « individuel » sur le territoire communal, attractive, afin de maintenir une diversité sociale à l'échelle de la commune et de ses quartiers.

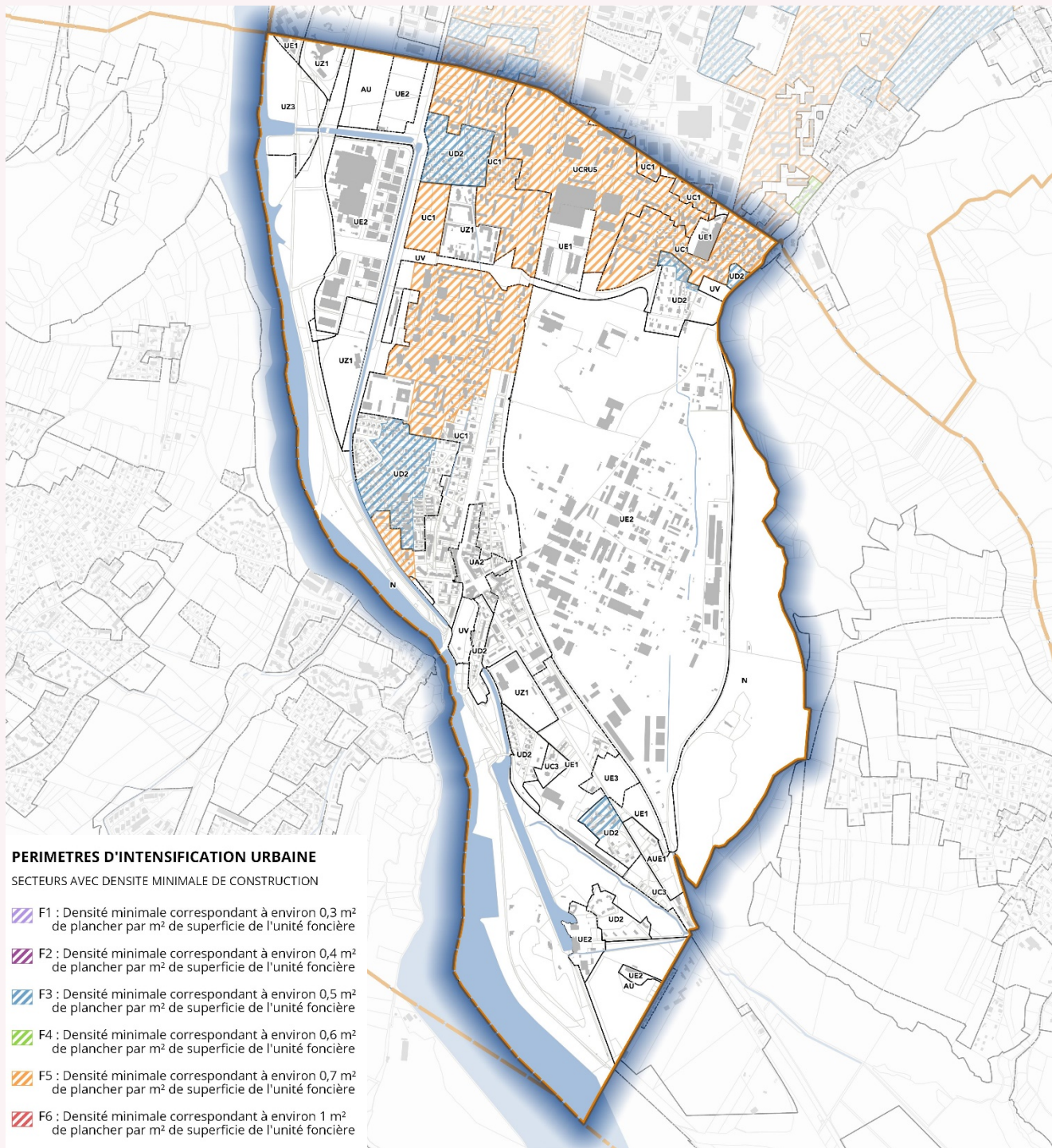
### Carte de justification de la modulation de la densité au sein du fuseau de densité minimale





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Extrait de l'atlas des périmètres d'intensification urbaine (E)



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial - EDC

Pont-de-Claix comporte deux périmètres :

- > Un périmètre de l'EDC reprenant le périmètre de la ZACOM 1 définie par le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GREG) auquel sont enlevées les zones d'activités.
- > Un périmètre de l'EDC reprenant le périmètre de la ZACOM 3 définie par le SCoT de la Grande Région Grenobloise. Ce secteur correspond à la partie Sud de la zone de Comboire.

Pont-de-Claix étant identifié comme pôle urbain principal au SCoT de la GREG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Pont-de-Claix possède un tissu urbain et commercial étendu. Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présente et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : une CUC principale, une CUC intermédiaire, et 7 CUC de proximité.

- > **La CUC principale** les Minotiers permet la création d'un projet de nouveau centre, en cohérence avec la vocation de centralité pluri-communale de Pont-de-Claix. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- > **La CUC intermédiaire** centre-ville de Pont-de-Claix permet de conforter la dynamique de commerce de proximité du centre historique de la commune. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- > **Les 7 CUC de proximité** confortent des centralités de proximité existantes, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les CUC de proximité sont : Flottibulle, Grand Galet, Nord Saint-André, Ile-de-Mars, Ancien Collège des Iles de Mars (à créer) et Arc-en-Ciel, Papèteries (à créer).

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

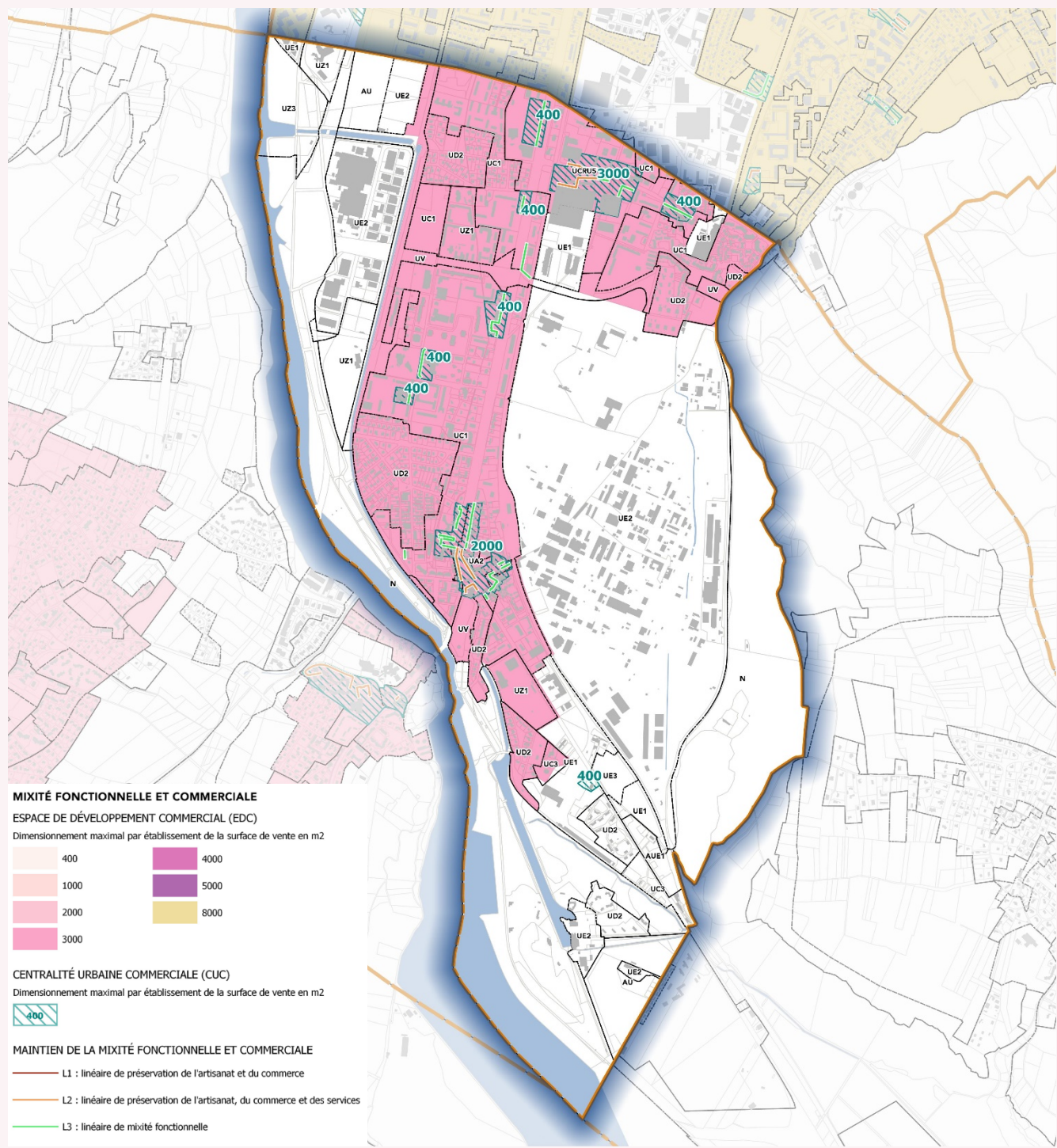
Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Pont-de-Claix.

- > Les linéaires « commerces, artisanat et services » (L2) sont mobilisés dans les CUC Minotiers et centre-ville dans l'objectif de conforter le commerce et les services en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.
- > Le tracé des linéaires L2 est défini par les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit :
  - De préserver sur les places du 8 mai 1945 et Allende, à proximité de la mairie.
  - De créer sur l'avenue Charles de Gaulle et le parvis du futur pôle d'échanges
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) sont mobilisés sur toutes les centralités urbaines commerciales ainsi que sur le cours Saint-André au croisement avec la promenade Gay Lussac de façon à maintenir des rez-de-chaussée actifs dans les pôles de proximité.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Pont-de-Claix est concernée par la loi SRU et doit disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc total de résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 30,18%. La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer mais souhaite maintenir son taux.

Pour permettre le renouvellement du parc existant et poursuivre la diversification de l'offre en logements, le PLUi prévoit :

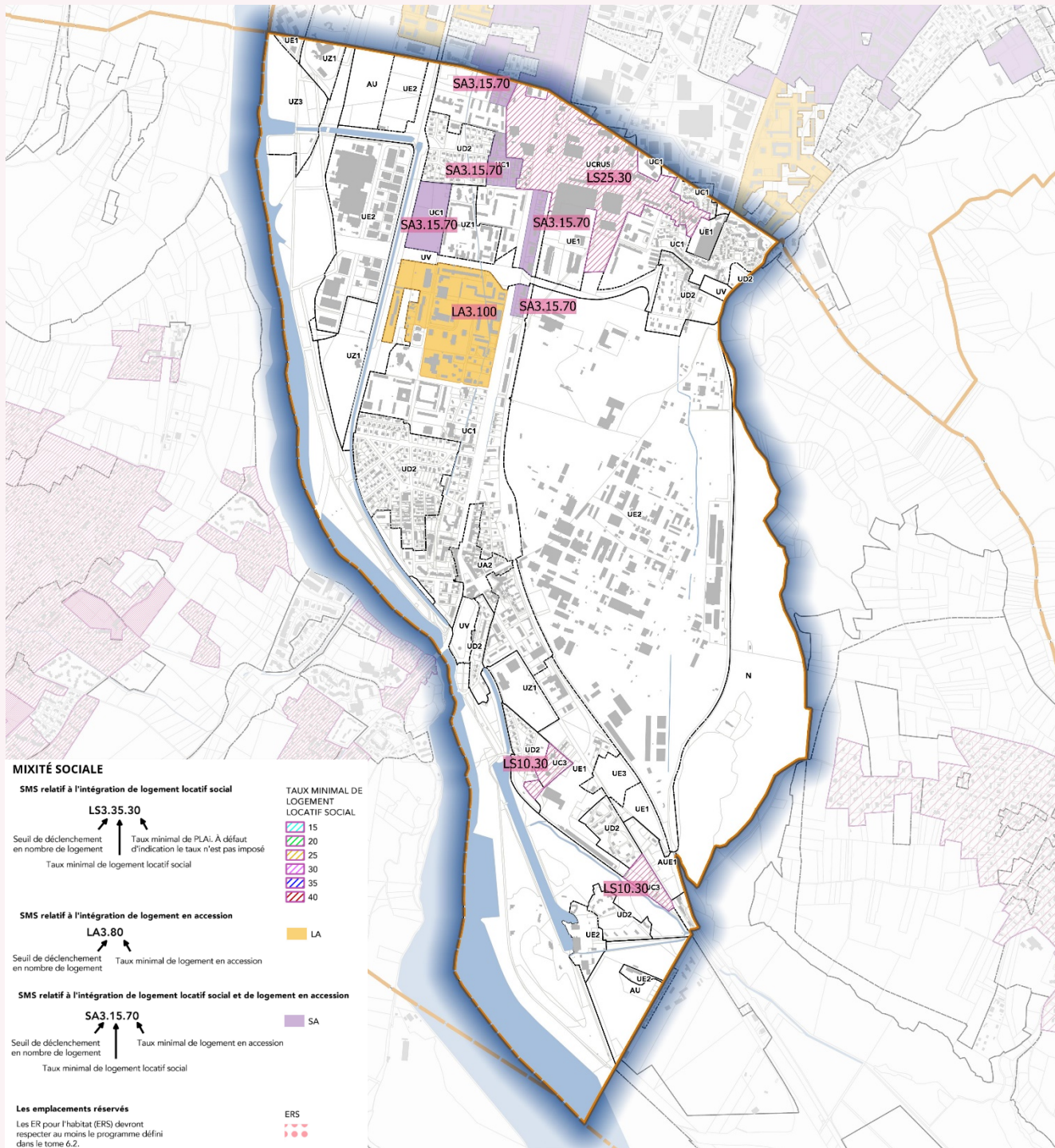
- > Un secteur de mixité sociale obligeant à la production de logements en accession sur le périmètre du Quartier Politique de la Ville « Îles de Mars ». SMS 100% accession à partir de 3 logements (quartier qui concentre près de 60% des logements locatifs sociaux de la commune).
- > Quatre secteurs de mixité sociale de « transition » avec le quartier politique de la ville obligeant à une opération mixte comportant au moins 70% de logements en accession et 15% de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements : site Becker, trois secteurs le long du cours Saint-André.
- > Trois secteurs de mixité sociale obligeant à un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à partir de 25 logements sur la ZAC des Minotiers, et à partir de 10 logements sur les deux secteurs des papeteries. Ce taux de logements locatifs sociaux sera calculé à l'échelle de la ZAC.

Par ailleurs, le PLH incite à la remise sur le marché de logements vacants et dégradés : en maintenant un rythme de 3 logements par an en conventionnement du parc privé. Ce sont entre 35 et 40 LLS nouveaux qui pourraient être ainsi créés.



# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

## Extrait de l'atlas de la mixité sociale (C2)



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs

Il favorise une transition graduée entre constructions nouvelles et constructions existantes avec des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles :

- > Pour prendre en compte la morphologie urbaine du centre-ville de Pont-de-Claix la hauteur est portée à 17 mètres le long du cours Saint-André, de l'avenue du Maquis de l'Oisans et de la rue Stalingrad
- > Pour tenir compte du projet situé dans la ZAC Les Minotiers, considérée comme centralité pluricommunale, les constructions présentent des hauteurs plus importantes que celles autorisées :
  - Le long du cours Saint André, la hauteur maximum est portée à 35 mètres (type R+10)
  - Sur la partie ouest au-delà du cours Saint-André, la hauteur maximum est portée à 20 mètres (type R+5)
  - Sur la façade nord de l'avenue Charles de Gaulle, la hauteur maximum est portée à 35 mètres (type R+10)
  - Sur la façade sud de l'avenue Charles de Gaulle et à proximité du parvis du pôle d'échange, la hauteur maximum est portée à 41 mètres (type R+12) afin de construire un « bâtiment signal »
  - Sur la façade sud de l'avenue Charles de Gaulle et à l'est du parvis du pôle d'échange, la hauteur maximum est portée à 35 mètres (type R+10)
  - Sur le côté nord et sud de l'avenue Charles de Gaulle, et au-delà des hauteurs précitées, la hauteur maximum est portée à 20 mètres (type R+5)
- > Pour garantir une hauteur de 20 mètres sur les zones de projets dans les zones en UC1, le PFU définit une hauteur à 20 mètres :
  - Sur le secteur de l'OAP n°48 Becker
  - Sur le tènement de l'ancien collège des Îles-de-Mars et les parcelles entre ce tènement et le cours Saint-André
- > Pour tenir compte de l'environnement bâti existant, la hauteur du tènement situé le long de la rue du 9 Mars 1962 et à la frontière avec Echirolles est portée à 23 mètres (R+6).

### Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour matérialiser des linéaires de « discontinuité obligatoire » des constructions afin de préserver des percées visuelles et éviter l'effet canyon sur une section du cours Saint-André (de l'avenue Charles De Gaulle jusqu'à l'avenue des Îles-de-Mars sur la façade Ouest et jusqu'au nord de la copropriété située au 62 cours Saint-André sur la façade Est).

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### CONFORTER PONT-DE-CLAIX COMME UN PÔLE ÉCONOMIQUE MAJEUR

En raison de son important volume d'emploi, Pont-de-Claix occupe une position de pôle économique majeur en entrée sud de l'agglomération. Toutefois, la spécialisation des activités économiques à dominante productive, ainsi que les dynamiques économiques à l'œuvre, montrent aujourd'hui des signes de fragilisation grandissante, témoins de la mutation progressive du modèle économique communal que la ville doit accompagner.

#### Rappel des orientations du PADD

- Accroître la performance du modèle de développement économique de la Métropole
- Conforter la présence de l'économie dans les tissus urbains
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville
- Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain

L'enjeu du développement économique sur la commune est multiple :

- Conforter le positionnement de Pont-de-Claix comme pôle économique majeur,
- Diversifier le modèle économique local,
- Impulser une dynamique de renouvellement urbain sur les friches,
- Renforcer les liens entre les zones d'activités économiques et les centralités urbaines.

Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- Maintenir l'attractivité de la plateforme chimique,
- Affirmer la vocation économique du secteur des anciennes papeteries,
- Conforter la zones d'activités des îles.

## MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA PLATEFORME CHIMIQUE

Pont-de-Claix se caractérise par la présence de la plateforme chimique. Regroupant près de 600 emplois, la plateforme participe pleinement au rayonnement et au dynamisme économique de la métropole grenobloise. L'enjeu pour la Métropole est le maintien de cette zone économique dédiée à l'industrie non compatible avec l'habitat ainsi que l'optimisation de l'occupation de la plateforme.

### Déclinaisons communales

- **Maintenir sur la plateforme chimique de Pont-de-Claix** une zone économique dédiée autorisant le développement des activités non compatibles avec l'habitat.
- **Optimiser l'occupation de la plateforme chimique.**
- **Assurer la prise en compte des risques technologiques** présents sur la plateforme chimique.

### Traduction réglementaire

- *L'ensemble de la zone économique correspondant à la plateforme chimique est classé en UE2 : il s'agit d'autoriser uniquement les activités de productions industrielles.*
- *La zone UE2 a été dimensionnée au regard de l'occupation réelle de la plateforme chimique, comprenant l'ensemble des activités de productions industrielles.*
- *Se référer au plan des risques anthropiques B2 lié à la plateforme chimique de Pont-de-Claix.*

## AFFIRMER LA VOCATION ÉCONOMIQUE DE L'ENTRÉE SUD DE LA COMMUNE (SECTEURS DES ANCIENNES PAPETERIES ET DES ISLES DU DRAC)

Berceau de l'histoire industrielle de la ville, les secteurs des Papeteries / Isles du Drac sont un secteur patrimonial et identitaire à fort enjeu pour la commune. Il s'agit, à terme, de lui conserver une vocation économique tout en affirmant son caractère artisanal et industriel, en lien avec la zone d'activités Sud.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La dynamique de renouvellement urbain ne doit pas s'opposer au maintien et au développement d'activités de production.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Papèteries :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Des zones UE1 et UE3 pour les tènements dédiés aux activités économiques (activités productives, artisanat et services).</li> </ul> </li> <li>→ <b>Isles du Drac :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Des zones UE2 sur la cité EDF imposant des activités industrielles.</li> <li>· Classement en zone AUE1 : secteur comportant une insuffisance de desserte de voirie et de réseau.</li> <li>· Classement en zone AU strict : ce secteur de 3 ha n'est pas desservi par des voies et des réseaux. En outre, ce secteur est situé dans le périmètre de protection éloigné du captage de Rochefort.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain :</b> les anciennes papeteries.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Mise en place d'une OAP « Papeteries – Isles du Drac » n°49 au sud de la commune.</b></li> </ul>



## CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DES ÎLES

La zone d'activités des Îles regroupe plus d'une cinquantaine d'entreprises dont Becton Dickinson (BD), une entreprise internationale. Cette zone d'activité est la deuxième plus grande de la commune après la plateforme chimique et accueille entre 30% et 40% des emplois de la commune. Cette zone est notamment spécialisée dans l'industrie manufacturière de fabrication de matériel-chirurgical et dentaire, notamment avec Becton Dickinson. Cependant, cet espace économique dédié est faiblement ancré dans le tissu urbain communal. L'enjeu pour ce secteur est de maintenir et conforter les activités de la zone et de développer les liens avec les centralités urbaines de la commune notamment en améliorant ses accès.

### Déclinaisons communales

- **Préserver la zone d'activités des Îles de Pont-de-Claix** : une zone économique dédiée autorisant le développement des activités non compatibles avec l'habitat.
- **Renouvellement urbain de la friche au nord de la ZA des Îles.**
- **Améliorer l'accès des modes actifs vers la ZA des Îles.**

### Traduction réglementaire

- *L'ensemble de la zone économique est classé en UE2 : il s'agit d'autoriser uniquement les activités de productions industrielles.*
- *Classement en zone AU car le secteur est insuffisamment desservi par les réseaux et voies.*
- *Inscription à l'atlas des emplacements réservés (J) d'une servitude de localisation pour cheminement piéton côté Pont-de-Claix et Echirolles.*



# 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

La ville de Pont-de-Claix est née de l'industrie et aujourd'hui, plus d'un tiers de son territoire est occupé par des zones d'activités économiques dédiées. La commune est marquée par une forte présence du minéral dans les espaces publics et privés ainsi que la faible présence de parcs urbains à proximité des espaces résidentiels. La présence de la « nature » en ville est pourtant devenue un facteur d'attractivité important pour les habitants.

L'ambition de la ville est que les « franges vertes » qui l'enveloppent soient réinvesties et rendues plus accessibles aux habitants afin de créer une ceinture paysagère « active ». Cette ceinture verte assurera la continuité et la connexion entre les espaces verts et permettra la mise en réseau des parcs urbains à l'échelle de la ville et de la métropole.

L'enjeu est de faire de Pont-de-Claix une ville plus agréable à vivre et à pratiquer. Ceci nécessite de porter des efforts sur sa qualité environnementale, ses atouts paysagers et patrimoniaux, ses espaces publics. Elle doit être en mesure de favoriser l'usage des modes actifs au quotidien pour des déplacements de proximité, d'offrir des espaces récréatifs et de détente proches des lieux d'habitat.

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la métropole
- Créer des espaces publics de qualité
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Faciliter l'usage quotidien du vélo notamment pour les déplacements de longue et moyenne distance
- Adapter la métropole au changement climatique

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Créer une ceinture paysagère « active »</b> permettant d'assurer la continuité et la connexion des espaces verts, en facilitant la mise en réseau des parcs et ainsi reconquérir les berges du Drac au sein de la trame verte métropolitaine.</li> <li>▪ <b>Recréer des continuités écologiques</b> permettant de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone N des berges du Drac.</li> <li>→ Classement en UV des continuités verte à l'intérieur de la ville.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Inscription des berges et des Isles du Drac dans un projet de valorisation à l'échelle intercommunale</b> en cohérence avec le développement de la trame verte et bleue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone N des berges du Drac.</li> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de la zone humide des Isles du Drac (RNR).</li> <li>→ Classement en zone UV des continuités verte à l'intérieur de la ville.</li> </ul>

## Déclinaisons communales

- **Préserver le parc Borel** situé au sud du centre-ville de Pont-de-Claix.
- **Améliorer la qualité, le confort, la sécurité et le partage de l'espace public.**
- **Poursuivre la politique en faveur des modes actifs, par l'aménagement d'espaces publics de qualité** assurant le maillage, la continuité des liaisons piétonnes et cyclables et la perméabilité du tissu urbain.
- **Accompagner, à l'aide de règles de stationnement qui visent à réduire la place de la voiture,** l'usage des modes doux autour des arrêts de TC performants.
- **Renforcer la nature dans la ville sous diverses formes.** Pour cela des éléments de patrimoine végétal ont été identifiés sous différentes formes :
  - **Les alignements d'arbres et les allées plantées intéressantes** notamment le long du cours Saint-André et dans le parc Jean de la Fontaine.
  - Le cèdre près des moulins de Villancourt est considéré comme un **arbre remarquable intéressant**.
  - Le parc Borel qui est classé comme un **parc intéressant**.
- **Protéger les espaces naturels nécessaires à la conservation du Crapaud Calamite** (espèce très rare, protégée et classée par une directive européenne).

## Traduction réglementaire

- *Classement en zone UV du parc Borel.*
- *Identification du parc Borel au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.*
- *L'atlas des emplacements réservés (J) matérialise la création de de nouveaux cheminements piétons.*
- *Inscription de plusieurs voies sur la commune à l'atlas des emplacements réservés (J) afin d'améliorer les cheminements piétons notamment en terme de continuité et de perméabilités urbaines ou de créer de nouveaux espaces publics de qualité.*
- *À l'atlas du stationnement H, sont définis des secteurs réglementant le stationnement privatif :*
  - *Les secteurs desservis par la ligne de tram A sont classé en S2 (centralité des Minotiers, secteur Villancourt).*
  - *Les secteurs desservis par la ligne express 3 et Chrono C2 (papeteries, Cours Saint-André) sont classés en S3.*
  - *Les secteurs situés à l'Est et à l'Ouest de la zone S3 sont classés en S4.*
  - *Le secteur Sud de la commune est classé en S6.*
- *Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 avec des prescriptions particulières à chaque zone. Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur.*
- *Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°49 « Villancourt – les Minotiers », sont identifiés la création de plusieurs parcs et squares : square des peupliers, parc des Minotiers et parc de la maison Audrain.*
- *Classement en zone AU stricte du secteur concerné par la présence du Crapaud Calamite. Lors de son ouverture à l'urbanisation, le secteur devra faire l'objet d'une OAP avec un important volet environnemental afin de prendre en compte la présence du crapaud calamite et l'impératif de sa préservation.*
- *Pour rappel, une étude spécifique concernant la préservation du crapaud Calamite a été réalisée par la LPO en 2008 (réalisation d'un diagnostic scientifique et définitions de mesures de sauvegarde). Suite à cette étude, un plan d'action a été engagé et les différents règlements du PLUi (graphiques et écrits) ne remettent pas en cause sa concrétisation / finalisation.*

## Déclinaisons communales

- **Valoriser le patrimoine historique et industriel, architectural et paysager** afin de mettre en exergue les dimensions symboliques et esthétiques de chaque espace. Pour cela des éléments de patrimoine bâti ont été identifiés sous différentes formes :
  - **Les ensembles urbains homogènes** regroupent des ensembles remarquables par l'unité de leur bâti et les spécificités de leur organisation, présentant une homogénéité de typologie ou d'organisation. Ces ensembles sont les cités ouvrières et le centre-ville.
  - **Le petit patrimoine** qui regroupe du patrimoine très local qui marque l'espace public par leur présence, qui participe à la composition urbaine et qui constitue des repères identitaires. Cela regroupe notamment les fontaines, statues, sculptures, chaises, etc.
  - **Le bâti domestique regroupant les belles demeures et maisons de maître** : maison Blandin-Matignon, maison Audrain, maison du Canton, maison des associations, maison dite « la château », maison dite « Sombardier » ainsi que les maisons situées au 5, 49 et 51 cours Saint André.
  - **La halle des papeteries** classée comme bâti industriel intéressant.
  - **L'église Saint-Etienne** classée comme bâti culturel intéressant.

## Traduction réglementaire

- *Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 avec des prescriptions particulières à chaque zone. Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur.*

## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	0,0
Zones naturelles	148,6
Zones urbaines	399,3
Zones à urbaniser indicées	2,8
Zones à urbaniser strictes	14,6





# 2

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

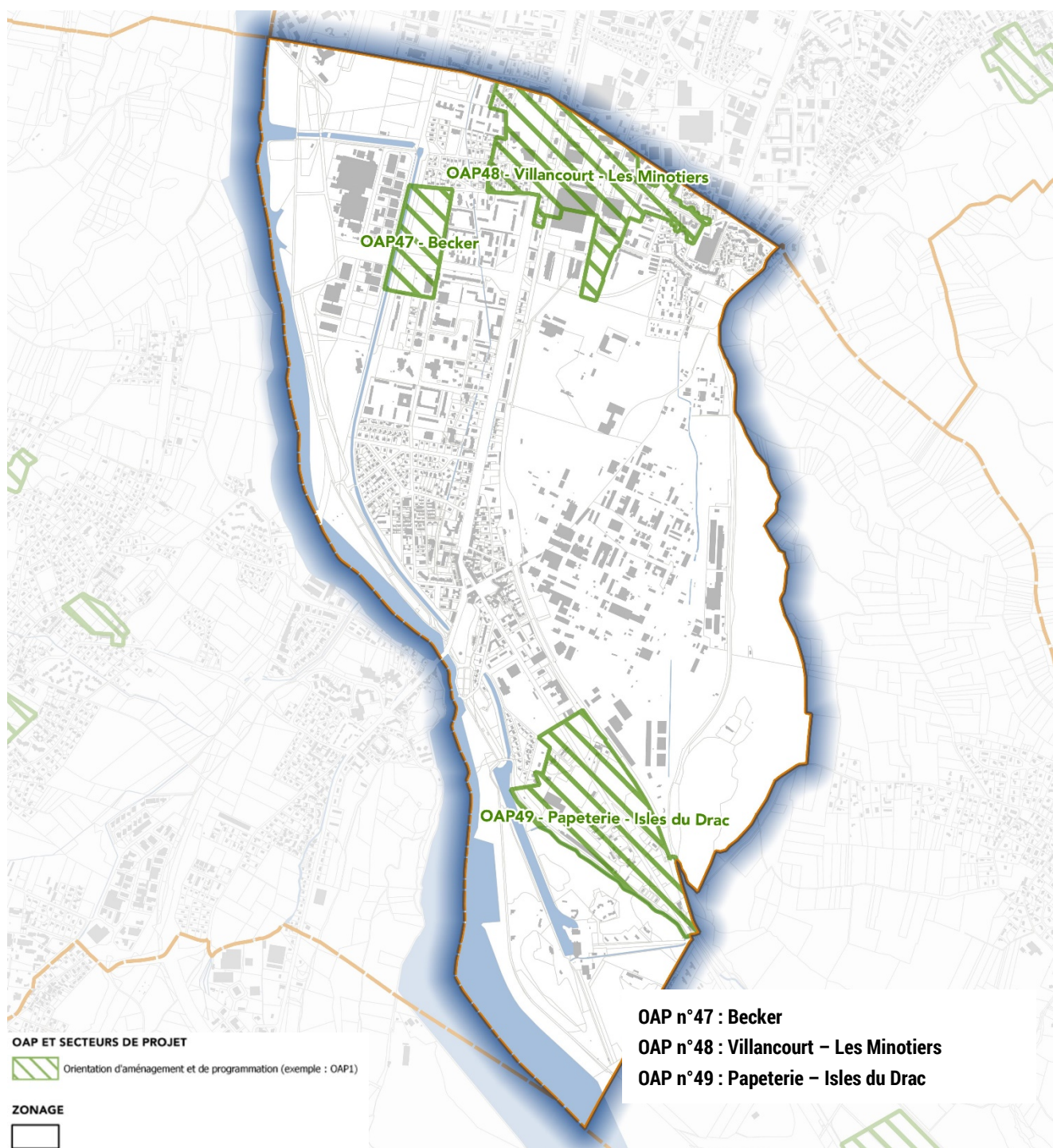
## INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Pont-de-Claix possède de nombreux sites industriels désaffectés, qui constituent aujourd'hui des réserves foncières et de réelles opportunités de développement.

Ainsi trois sites vont faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour favoriser la dynamique démographique, et économique du territoire communal, exclusivement en renouvellement urbain :

- « Becker », situé à l'ouest, à proximité du canal des cent vingt toises,
- « Villancourt – les Minotiers », situé en entrée de ville au nord de la commune,
- « Papeteries – Isles du Drac », situé en entrée Sud de la commune.

Ces orientations devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de valorisation des qualités paysagères dans les projets.





## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Diversifier l'offre de logements.

L'OAP « Becker » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Participer au renouvellement de l'image du secteur
- Désenclaver le secteur en favorisant les modes actifs
- Valoriser les qualités paysagères du secteur
- Diversifier l'offre de logements à la fois en termes de formes urbaines et de mixité sociale

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement dans le schéma ci-contre des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Elles s'appliquent selon un principe de compatibilité, en complément du règlement écrit et graphique défini sur le secteur.





## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- VOIE TOUS MODES À CRÉER
- VOIE SECONDAIRE À CONFORTER
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER
- VOIE PRINCIPALE EXISTANTE
- VOIE SECONDAIRE EXISTANTE

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE À VALORISER

#### ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN ET TRAME PAYSAGÈRE À CRÉER

#### PRINCIPE D'ALIGNEMENT

- FRONT BÂTI ALÉATOIRE QUI PRIVILÉGIE LES PERCÉES VISUELLES



## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur Becker se trouve sur une ancienne friche industrielle. D'une superficie de près de 5 ha, ce site représente une opportunité foncière stratégique pour la commune et la Métropole afin de réaliser un projet urbain dont la programmation serait orientée sur l'habitat s'inscrivant dans la dynamique de développement et de renouvellement du secteur ouest de la ville. Compte tenu de son caractère, la majeure partie du site fait l'objet d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier Local de la Région Grenobloise (EPFL) depuis 2013.

Des mesures de gestion ont été mises en place en relation avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) dans le cadre de sa compétence de suivi des installations classées pour la protection de l'environnement. Des travaux de dépollution partielle, de déconstruction et de désamiantage des bâtiments ont été réalisés en 2014 et 2015 afin de sécuriser le site.

Ce site se trouve à proximité de la ceinture verte de la ville et du canal des 120 Toises, du pôle d'équipements du nord-ouest de la commune, et à une distance à pied considérée comme acceptable (500 mètres) des arrêts de la ligne CHRONO C2, transport en commun en site propre (TCSP). Toutefois, ce site est relativement enclavé de par sa localisation à proximité de grandes infrastructures et d'îlots infranchissables, et se trouve divisé en deux zones par le passage de l'autopont. Le renouvellement de ce site doit être engagé sur la base d'un projet d'ensemble cohérent, en lien avec les tissus environnants.

- > Il est nécessaire de renouveler, désenclaver et d'intégrer le site dans la trame verte de la ville.
- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur pour donner des éléments de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité.

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Classement en zone UC1 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i></li> <li>→ <i>Délimitation d'une zone UV le long du canal des 120 Toises afin de valoriser la « ceinture verte » de la ville aux abords du canal des 120 Toises.</i></li> </ul>
--	---



## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Participer au renouvellement de l'image du secteur

Le site prend place sur une ancienne friche industrielle fortement enclavée entre l'autopont au Sud, le canal des 120 Toises à l'ouest, et le pôle d'équipements à l'est. Du fait de ces contraintes, le secteur souffre d'un manque d'unité et d'un manque d'insertion dans son environnement. Le réinvestissement des friches et délaissés urbains doit répondre à cet objectif en proposant un cadre de vie plus attractif. Il s'agit de renouveler ce secteur dans le but de proposer une nouvelle offre de logement sur la commune, et de favoriser le maillage avec les quartiers alentours jusqu'au cours Saint-André, tout en créant ou en requalifiant les espaces publics.

- > Il convient de favoriser la mutation de ce site, notamment par une programmation de logements, par l'aménagement de nouvelles voiries et par la création de nouveaux espaces publics paysagers.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « participer au renouvellement de l'image du secteur »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le réinvestissement de la friche industrielle Becker permet de redynamiser le secteur Ouest de la commune.</li> <li>→ Le renouvellement de l'image du secteur s'appuie sur la requalification des espaces publics permettant d'améliorer la qualité urbaine et l'habitabilité du secteur.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent quatre espaces dédiés pour la construction de logements. Ces zones sont structurées par un espace paysager de part et d'autre de l'autopont ainsi que de nouvelles voies à créer.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique prévoit un classement en <b>zone UC1</b> permettant la construction de logements en cohérence avec les caractéristiques paysagères des quartiers environnants pour une meilleure insertion urbaine.</li> </ul>

## Désenclaver le secteur en favorisant les modes actifs

Malgré le fait que le site soit peu visible depuis le cours Saint-André et du fait de son caractère enclavé, le site Becker reste néanmoins situé à une distance acceptable (500 m) du réseau de transports collectifs structurant de la métropole (ligne CHRONO C2) et du pôle d'équipements du nord-ouest de la commune.

Il convient donc d'assurer le confortement des voies structurantes, d'améliorer la porosité des tissus sur ce secteur et de créer de nouvelles continuités pour les modes actifs.

- > Il s'agit de désenclaver cet ancien site industriel, en le reconnectant aux tissus voisins, notamment en direction du Cours Saint-André
- > Il est nécessaire que l'OAP favorise l'aménagement de modes doux en son cœur mais également à ses abords.

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le confortement d'une avenue existante, l'avenue Victor Hugo, tant en terme de desserte tous modes qu'en terme d'urbanité, permet de rendre l'avenue attractive pour desservir le secteur et renforcer les connexions avec les quartiers Îles de Mars et Olympiades.</li> <li>→ Le confortement des voies secondaires existantes permet de faire le lien entre le site de projet et la zone d'activités des Îles situés à l'ouest du canal des 120 Toises.</li> <li>→ Le développement des perméabilités piétonnes permet d'atténuer les coupures urbaines existantes dans le but de rejoindre les arrêts structurants de la ligne CHRONO C2 situés à moins de 500m du site de projet.</li> <li>→ La création d'un nouveau maillage viaire végétalisé permet d'assurer une porosité urbaine interne au site et une perméabilité vers la « ceinture verte » et le canal des 120 Toises.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent le maillage viaire tous modes à créer, une voie secondaire (l'avenue Victor Hugo) à conforter et des continuités modes actifs végétalisées à renforcer ou à créer le long de l'autopont rejoignant le cours Saint-André et le long du canal des 120 Toises.</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique prévoit une <b>zone UV</b> le long du canal des 120 Toises ainsi que sur le cheminement modes actifs longeant l'autopont.</li> <li>→ <b>Une servitude de localisation</b> est identifiée sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour l'aménagement d'un cheminement piéton, permettant de créer un espace tampon paysagé afin d'éloigner les constructions de l'autopont.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques concernant le confortement des voies existantes et la création de perméabilité piétonne.</li> </ul>



## Valoriser les qualités paysagères du secteur

Le site Becker s'inscrit à proximité de la trame verte de la ville de Pont-de-Claix ainsi que du canal des 120 toises. Le réinvestissement de ces friches et délaissés urbains doit permettre d'améliorer la qualité urbaine et paysagère de ce secteur.

Il convient donc de renforcer la mise en réseau des espaces publics et des différents parcs et jardins notamment à travers l'aménagement de la ceinture verte, en réinvestissant les abords du canal comme un espace récréatif, multifonctionnel et accessible (promenade, voie verte dédiée aux modes actifs devant s'inscrire à terme dans le réseau métropolitain).

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte existante afin de proposer des espaces paysagers de qualité.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le site Becker doit permettre de renforcer, à l'échelle de la ville, les liens entre les espaces publics et les différents parcs et jardins notamment en donnant de l'épaisseur à la promenade le long de la ceinture verte aux abords du canal et en créant de nouvelles perméabilités urbaines Est/Ouest facilitant l'accès à la ceinture verte et aux abords du canal.</li> <li>→ L'aménagement paysager interne au site de projet doit être traité notamment en regroupant les aires de stationnement et en utilisant des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols.</li> <li>→ La création d'un « espace tampon » de part et d'autre de l'autopont doit permettre à la fois de renforcer le principe de la ceinture verte mais également d'apaiser l'ambiance urbaine et de garantir l'implantation des nouvelles constructions en retrait de cette infrastructure nuisante.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure une trame paysagère accompagnée d'une continuité modes actifs, le long de l'autopont et le long du canal, permettant de renforcer la « ceinture verte ».</li> <li>→ Le schéma de l'OAP indique un principe de maillage interne au site permettant d'assurer les perméabilités Est/Ouest facilitant ainsi les accès à la « ceinture verte » et au canal des 120 Toises.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure la création d'un espace commun accompagné d'une trame paysagère assurant une implantation des constructions en retrait de l'autopont et un éloignement des nuisances qui l'accompagnent.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent des principes de front bâti discontinu permettant de favoriser les percées visuelles sur la ceinture verte et le canal des 120 Toises.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique prévoit une <b>zone UV</b> le long du canal des 120 Toises ainsi que sur le cheminement modes actifs longeant l'autopont.</li> <li>→ <b>Une servitude de localisation</b> est identifiée sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour l'aménagement d'un cheminement piéton, permettant de créer un espace tampon paysagé afin d'éloigner les constructions de l'autopont.</li> <li>→ Le règlement écrit de la <b>zone UC1</b> prévoit qu'au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces végétalisés et qu'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.</li> </ul>

## Diversifier l'offre de logements à la fois en termes de formes urbaines et de mixité sociale

Le renouvellement urbain du site Becker permet de créer une nouvelle offre d'habitat dans le Nord-Ouest de la commune de Pont-de-Claix et ainsi de conforter le pôle d'équipements à proximité. Il convient de diversifier les typologies de logement et de permettre de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de la commune.

- > Il est nécessaire de prévoir une diversité de formes urbaines et de volumes bâtis, ainsi qu'une mixité sociale.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « diversifier l'offre de logements à la fois en termes de formes urbaines et de mixité sociale »

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La diversification de l'offre de logements se traduit par une diversité des volumes bâtis et des formes urbaines (habitat collectifs, maisons groupées), mais également en traitant l'épannelage des constructions en lien avec les tissus avoisinants.</li> <li>→ La diversification de l'offre de logements se traduit également par la création de mixité sociale mêlant des logements en accession et des logements locatifs sociaux.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP fait figurer quatre zones dédiées au développement de l'habitat</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation de <b>deux secteurs de mixité sociale</b> sur le secteur de projet :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le secteur au nord de l'autopont impose 15% de logements locatifs sociaux et 70% de logements en accessions à partir de 3 logements.</li> <li>· Le secteur au sud de l'autopont est un secteur de mixité sociale inversée du fait de sa proximité avec le quartier des Îles-de-Mars. Il impose la réalisation de 100% de logement en accession.</li> </ul> </li> <li>→ <b>L'atlas des formes urbaines : hauteurs D2</b> permettant de garantir une hauteur maximale de 20 m sur ce secteur de renouvellement urbain.</li> <li>→ <b>L'atlas des périmètres d'intensification urbaine E</b> identifie ce secteur en F5 impliquant une densité minimale de 0,7 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière</li> </ul>





## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts de transport en commun les mieux desservis.
- Conforter et valoriser les centralités pluri communales
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés

L'OAP « Villancourt – Les Minotiers » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Créer une armature d'espaces publics emblématiques et structurants
- Valoriser les qualités géographiques et paysagères du site
- Restructurer la trame viaire pour mieux desservir le quartier
- Créer une nouvelle offre d'équipements et de services
- Assurer une silhouette urbaine de transition entre le cours Saint André et les secteurs pavillonnaires situés au nord-ouest de la ville

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement dans le schéma ci-contre des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Elles s'appliquent selon un principe de compatibilité, en complément du règlement écrit et graphique défini sur le secteur.



## RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- LIAISONS VERTES / MODES ACTIFS À CRÉER
- VOIES STRUCTURANTES EXISTANTES À REQUALIFIER
- VOIES EN IMPASSE EXISTANTES À REQUALIFIER
- VOIRIES DE DESSERTE LOCALE EXISTANTES
- VOIES SECONDAIRES À REQUALIFIER OU À CRÉER
- ARRÊTS DE TRANSPORTS EN COMMUNS
- HALTE FERROVIAIRE

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- ESPACE PUBLIC URBAIN EXISTANT/ À CRÉER
- PARCS À CRÉER
- PARC ET ENTITÉ NATURELLE EXISTANTE
- TRANSITION PAYSAGÈRE À CRÉER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE AU-DELÀ DU RDC
- ESPACE VÉGÉTALISÉ AUX ANGLES DES RUES DU TISSU PAVILLONNAIRE

#### ÉLÉMENTS BÂTI

- ÎLOT MIXTE DANS SES FONCTIONS
- PARKING RELAIS / BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL
- VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
- LINÉAIRE ACTIFS À CONFORTER ET / OU À CRÉER
- FRONT BÂTI STRUCTURANT BÉNÉFICIAIRE D'UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL SPÉCIFIQUE
- EQUIPEMENTS EXISTANTS OU À CRÉER

#### ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

- BÂTI EXISTANT À VALORISER

Flottbule

Services  
solidaires

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur « Villancourt – Les Minotiers » se trouve au nord de la commune de Pont-de-Claix et constitue une des entrées de la ville. D'une superficie de près de 30 ha, ce site représente une opportunité foncière stratégique pour la commune et la Métropole afin de réaliser un projet urbain d'envergure. Ce site fait l'objet d'une programmation mixte ambitieuse mêlant habitat, grands équipements au rayonnement métropolitain, commerces et services. A un horizon de 12 ans, est prévue la construction de plusieurs centaines de logements.

Ce site est actuellement occupé par diverses activités (artisanales, industrielles, commerciales, etc.) ou de friches industrielles. Leur juxtaposition crée un ensemble urbain fragmenté et peu lisible qui ne donne pas une image attractive du secteur. Ce projet va permettre de le requalifier en favorisant l'émergence de signaux urbains forts qui valoriseront l'entrée de la ville.

Par sa proximité avec le cours Saint-André, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit sur un site bénéficiant d'une excellente desserte en transport en commun qui va, en outre, être renforcée par le projet de création d'un pôle d'échange multimodal permettant l'extension de la ligne A de tramway et la relocalisation de la gare de Pont-de-Claix.

Tout en répondant aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de production de logements, notamment sur les périmètres d'intensification urbaine situés le long des axes structurants de transport en commun, la mutation urbaine du secteur « Villancourt – Les Minotiers » doit être engagée sur la base d'un projet d'ensemble cohérent en lien avec les tissus adjacents.

- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour donner des éléments de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité.
- > Il est nécessaire de prendre en compte les contraintes d'un processus au long cours de renouvellement urbain mixte.

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>zone UCRU 5</b> du périmètre de la ZAC des Minotiers. Cette zone UCRU intègre également le tènement de l'école de musique Jean Wiener et des Moulins de Villancourt. La zone UCRU permet de marquer une entrée plus urbaine dans le cœur métropolitain et de favoriser un renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, commerces, bureaux, et services. La zone UCRU reprend une partie des règles de la zone UC1 et comprend des dispositions spécifiques destinées à compléter l'OAP sur le sujet de la diversification des formes urbaines.</li> <li>→ Classement en <b>zone UC1</b> des franges urbaines de la ZAC des Minotiers - les secteurs pavillonnaires du quartier Villancourt - permettant ainsi leur densification en lien avec le projet de la ZAC des Minotiers</li> <li>→ Classement en <b>zone UV</b> de la partie Sud du futur parc des Minotiers</li> <li>→ L'atlas de la mixité sociale C2 prévoit <b>deux types de secteurs de mixité sociale</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Pour trois zones situées le long du cours Saint-André est imposée une programmation mixte avec un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux et 70 % de logements en accession à partir de 3 logements</li> <li>· Pour le secteur correspondant à la ZAC des Minotiers, est imposé un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux à partir de 25 logements.</li> </ul> </li> <li>→ Délimitation d'un <b>périmètre d'intensification urbaine</b> obligeant une densité minimale d'au moins 0,7 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière du projet (F5).</li> </ul>
--	---

## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Créer une armature d'espaces publics emblématiques et structurants

Historiquement dominé par des activités économiques diverses, leur juxtaposition crée un ensemble urbain fragmenté, peu lisible, souvent dépourvu d'urbanité. Ce site fait alors l'objet d'un projet ambitieux permettant un aménagement urbain qui conjugue atouts et opportunités, vitrine d'un urbanisme durable. Ce projet vise à conforter cette polarité d'envergure métropolitaine tout en favorisant l'émergence de signaux urbains forts valorisant l'entrée nord de la ville.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité des espaces publics pour assurer la qualité du projet de requalification urbaine.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « créer une armature d'espaces publics emblématiques et structurants »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En créant une esplanade mettant en scène les Grands Moulins de Villancourt et marquant une séquence forte au niveau du cours Saint-André à l'échelle métropolitaine.</li> <li>→ En concevant un espace public de qualité offrant un parcours animé assurant la jonction entre le pôle d'échange, le centre aquatique de Flottibulle et les Grands Moulins de Villancourt.</li> <li>→ En concevant un espace public structurant assurant le lien entre les différentes composantes du pôle d'échange : terminus de la ligne A de tramway, halte/gare ferroviaire, parking relais, arrêt de transports collectifs.</li> <li>→ En créant un nouveau parc urbain dans le prolongement de la promenade « Gay Lussac », adossé à la ceinture verte et son réseau de cheminements dédiés aux modes actifs et le mettre en réseau avec les parcs du quotidien (jardin de la Paix, square...).</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· La création du parvis du futur pôle d'échanges</li> <li>· La création du parvis devant les Moulins de Villancourt</li> <li>· Le confortement des espaces publics existants notamment entre Flottibulle et les Moulins de Villancourt</li> </ul> </li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</li> </ul>

## Valoriser les qualités géographiques et paysagères du site

La commune offre globalement une forte présence d'espaces végétalisés. Ces éléments ne sont pas suffisamment perceptibles depuis les principaux axes de circulation. Ainsi, avec la requalification des espaces publics, le projet vise à renforcer la présence du végétal et à valoriser le lien avec la ceinture verte de Pont-de-Claix. Le projet s'enrichit des qualités présentes concernant le patrimoine bâti, les arbres remarquables et les alignements d'arbres.

- > Il est nécessaire d'assurer des continuités végétales de qualité en s'appuyant sur la trame verte existante.
- > Il convient également de mettre en valeur le patrimoine bâti et les vues paysagères en optimisant l'implantation des bâtiments.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « valoriser les qualités géographiques et paysagères du site »

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En inscrivant le projet dans la trame verte de la ville, en assurant une continuité végétale est/ouest, de la promenade du canal aux collines de Champagnier et vers la frange verte du sud de l'agglomération.</li> <li>→ En aménageant les espaces publics et optimisant l'implantation des bâtiments afin de mettre en valeur le patrimoine naturel et urbain : patrimoine bâti, vues est/ouest sur les massifs du Vercors et de Belledonne.</li> <li>→ En assurant des continuités vertes par une forte présence du végétal sur les espaces publics, la production d'îlots résidentiels végétalisés et « fertiles », l'aménagement d'allées et de promenades jardinées, etc.</li> <li>→ En conservant des vues vers la maison de maître depuis l'avenue Charles de Gaulle.</li> <li>→ En aménageant un espace de transition entre le quartier gare et les espaces à vocation économique situés au nord.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Des parcs et entités naturelles existants à valoriser et des parcs à créer,</li> <li>· Des perméabilités visuelles sur le Vercors à préserver,</li> <li>· Des espaces végétalisés à créer aux angles des rues du tissu pavillonnaire,</li> <li>· Une transition paysagère à créer en limite communale avec Echirolles.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les <b>linéaires arborés situés le long du Cours Saint-André</b> sont identifiés sur le Plan des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques F2, et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>→ Le <b>cèdre des Moulins de Villancourt</b> est classé comme intéressant au plan des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques F2, et est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>→ Deux bâtiments sont classés au plan des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques F2, et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : <b>la grande halle industrielle et la maison Audrain.</b></li> <li>→ Classement en <b>zone UV</b> du sud du futur parc des Minotiers</li> </ul>



## Restructurer la trame viaire pour mieux desservir le quartier

Ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique en entrée de ville, ainsi qu'une excellente desserte en transport en commun. Cependant, il possède un maillage viaire peu hiérarchisé et qui offre peu de perméabilité notamment du fait des voies en impasses. En outre, d'importantes congestions sont constatées lors des heures de pointes.

Le projet vise donc à conforter la desserte en transports en commun, à restructurer le réseau viaire et l'apaiser, notamment en valorisant les cheminements pour les modes actifs.

- > Il est nécessaire d'organiser le maillage du réseau viaire pour assurer la qualité du projet de requalification urbaine.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « restructurer la trame viaire pour mieux desservir le quartier »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En anticipant les impacts du projet de prolongement de la ligne A sur le plan de circulation du quartier (mutualisation des accès voiture depuis l'avenue Charles de Gaulle notamment).</li> <li>→ En prolongeant la rue de la Paix.</li> <li>→ En créant de nouvelles liaisons est/ouest afin d'offrir des alternatives à l'avenue Charles de Gaulle, d'améliorer l'accessibilité au pôle d'échange et de mieux relier les différentes entités urbaines du quartier.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· La requalification du Cours Saint-André et de l'Avenue Charles de Gaulle.</li> <li>· La requalification de voiries secondaires.</li> <li>· La création de nouvelles voiries.</li> <li>· Le prolongement de la rue de La Paix.</li> <li>· La localisation de la future gare et d'un parking relais.</li> </ul> </li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'atlas des emplacements réservés (J) prévoit <b>6 servitudes de localisation</b> sur le secteur permettant la création de nouvelles voies et espaces publics et l'élargissement de voies existantes.</li> <li>→ Du fait de sa proximité avec les futurs arrêts de l'extension de la ligne A de tramway, <b>le secteur est classé en zone S2</b> dans l'atlas du stationnement (H).</li> </ul>

## Créer une nouvelle offre d'équipements et de services

La centralité des Minotiers est en émergence. Ce secteur, reconnu comme un pôle pluricommunal, vise à accueillir une nouvelle offre de commerces et services de proximité complémentaires au centre-ville. Des équipements au rayonnement métropolitain vont également être confortés voire créés. Ces aménités vont permettre de répondre aux besoins des nouveaux résidents du quartier mais aussi des habitants de la commune, voire des communes voisines.

- > Il est nécessaire de prévoir des principes de composition urbaine pour la mutation des îlots dans l'optique d'un renouvellement mixte et fonctionnel du secteur.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « créer une nouvelle offre d'équipements et de services »

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En aménageant le pôle d'échange comme un lieu de vie, en privilégiant l'implantation des activités commerciales et de services (dans une logique de programmation évolutive) à proximité du parvis de la future gare et du terminus de la ligne A (prise en compte de la servitude liée à la canalisation d'Éthylène).</i></li> <li>→ <i>En constituant une séquence urbaine emblématique, entre les Grands Moulins de Villancourt et Flottibulle, avec une attention particulière apportée à la programmation (mixité logements, commerces et services).</i></li> <li>→ <i>En profitant du prolongement de la ligne A pour engager une recomposition urbaine du front de l'avenue Charles de Gaulle matérialisant une entrée plus lisible et valorisante de la ville.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma d'orientations figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Des îlots mixtes, mêlant habitat, commerces et services, à aménager</i></li> <li>· <i>Un bâtiment multifonctionnel comprenant un parking relais à créer,</i></li> <li>· <i>Des équipements publics à conforter ou à créer</i></li> <li>· <i>Des linéaires commerciaux à conforter ou à créer</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de plusieurs Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Les Minotiers comme la centralité urbaine commerciale principale autorisant un maximum de 3000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</i></li> <li>· <i>Flottibulle et Grand Galet comme centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.</i></li> </ul> </li> <li>→ <i>Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.</i></li> </ul>

## **Assurer une silhouette urbaine de transition entre le cours Saint André et les secteurs pavillonnaires situés au nord-ouest de la ville**

Ce secteur, par son étendue, est composé de différents quartiers comportant des caractéristiques urbaines différentes. Le tissu urbain est donc hétérogène, peu lisible, avec un manque de cohérence dans les alignements et l'épannelage du bâti. Le projet vise donc à recomposer le tissu urbain en permettant une mixité typologique, ainsi qu'une intensification de l'urbanisation tout en prenant en compte les tissus adjacents autant à l'intérieur du périmètre de projet que sur ses franges.



<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En aménageant un traitement qualitatif assurant une transition douce du Cours Saint André au tissu pavillonnaire existant.</i></li> <li>→ <i>En créant un front urbain structurant au niveau du cours Saint André support d'une silhouette urbaine de grande ampleur, d'une architecture innovante et d'une programmation mixte (habitat et activité).</i></li> <li>→ <i>En préservant des ouvertures et transparences visuelles (totales ou au-delà du rez) ménageant des vues depuis l'espace public vers le massif du Vercors et du rocher de Comboire.</i></li> <li>→ <i>En aménageant des espaces végétalisés aux angles de rues dans les secteurs de transition avec le tissu pavillonnaire.</i></li> <li>→ <i>En favorisant une silhouette urbaine découpée qui garantit pour tous un bon ensoleillement et un accès au paysage géographique ou du quotidien</i></li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma d'orientations figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Des espaces dédiés pour la construction d'habitations de formes et de densités variées,</i></li> <li>· <i>Des fronts bâtis structurant bénéficiant d'un traitement architectural spécifique : le long du futur parvis du pôle d'échange, le long de la voie ferrée et près des Moulins de Villancourt.</i></li> <li>· <i>Des espaces végétalisés à créer aux angles de rue</i></li> <li>· <i>Des perméabilités visuelles au-delà du rez-de-chaussée</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Ce secteur est classé en zone UCRU afin de permettre une implantation des bâtiments avec des règles adaptées :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Par rapport aux voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent s'implanter :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Soit à l'alignement ou sur la limite de fait ;</i></li> <li>- <i>Soit lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement ou sur la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, les constructions doivent respecter un recul de 1 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait.</i></li> </ul> </li> <li>· <i>Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Soit en limite séparative,</i></li> <li>- <i>Soit à une distance jamais inférieure à 1 mètre par rapport aux limites séparatives</i></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>→ <i>Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2, permettant des hauteurs plus importantes sur la zone. La hauteur moyenne sur le secteur sera de 20 m avec des secteurs à 35 m le long du cours Saint-André et à l'intersection avec l'avenue Charles de Gaulle. Une exception à 41 m sur l'avenue Charles de Gaulle permettra la création d'un bâtiment signal devant le parvis du futur pôle d'échange.</i></li> <li>→ <i>À l'atlas des Formes Urbaines : implantations et emprises D1, est imposée une discontinuité bâtie le long du cours Saint-André partant du carrefour avec l'Avenue Général de Gaulle jusqu'au secteur des Îles-de-Mars, afin de ne pas créer un « effet canyon » et de maintenir des espaces de respiration.</i></li> </ul>







## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Garantir l'offre de foncier économique par la création de zones d'activités économiques dédiées
- Protéger les espaces naturels remarquables

L'OAP « Papeteries – Isles du Drac » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Redéfinir l'ambiance de l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de lui redonner une qualité urbaine d'entrée de ville
- Mettre en valeur l'identité des anciennes Papeteries et son patrimoine bâti
- Offrir une mixité fonctionnelle du secteur en créant une offre de nouveaux logements
- Valoriser les qualités paysagères et améliorer la gestion environnementale du site

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement dans le schéma ci-contre des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Elles s'appliquent selon un principe de compatibilité, en complément du règlement écrit et graphique défini sur le secteur.



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT**
  - BÂTI EXISTANT À VALORISER
  - MUR EXISTANT À VALORISER
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
  - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN  
*Les Guichards*
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
  - - - LIAISONS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER (VENELLE)
  - ⇄ AVENUE URBAINE STRUCTURANTE À REQUALIFIER
  - ⇄ PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER ET / OU PRINCIPE D'ACCÈS

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- TRAME VÉGÉTALE ET ESPACES NATURELS À VALORISER
- TRAME VERTÉ PAYSAGÈRE STRUCTURANTE DU PROJET
- TRAME BLEU (PRINCIPE DE GESTION DES ÉCOULEMENTS)
- POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE À CRÉER / ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- LISIÈRE À TRAITER
- STRUCTURATION DE LA RUE PAR LE BÂTI ET/OU PAR LA VÉGÉTATION

### PRINCIPALES VOCATIONS

- ESPACES ÉCONOMIQUES DÉDIÉS
- ESPACES DÉDIÉS À L'HABITAT
- PÔLE DE SERVICES

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur de projet « Papeteries – Isles du Drac » se trouve à l'extrême-sud de la commune de Pont-de-Claix. Ce site possède d'importantes disponibilités foncières, d'une superficie d'environ 15 ha, permettant de réaliser un projet avec une programmation mixte mêlant habitat et activités économiques. Ce projet s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain, de mise en valeur du patrimoine des anciennes Papeteries et de requalification de l'entrée sud de la ville de Pont-de-Claix.

Le site de projet se compose de plusieurs sous-secteurs ayant une programmation différente :

- La zone d'activités Sud a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et artisanales ;
- Le site des anciennes Papeteries vise à conforter sa vocation économique tout en valorisant et en protégeant son patrimoine bâti ;
- Les cités ouvrières Belledonne et Beau-site pourront faire l'objet d'une extension modérée avec la création de logements.

L'avenue du Maquis de l'Oisans joue un rôle fédérateur des différentes composantes du projet d'aménagement.

Par ailleurs, ce site s'inscrit au cœur de la trame verte et bleue de la commune notamment par sa proximité avec le Drac, le réservoir de biodiversité ainsi que la zone humide. Le projet fait donc l'objet d'une attention paysagère particulière notamment en termes de consolidation des continuités écologiques, et de structuration paysagère permettant de recréer des échanges est-ouest, entre le Drac et le plateau de Champagnier.

- > **Il est nécessaire de porter une vision d'ensemble pour définir des conditions d'insertion paysagère, d'aménagement et d'équipement de la zone AUE1**
- > **Il convient également de porter une vision d'ensemble sur un secteur plus large afin de donner des éléments de composition urbaine permettant un renouvellement urbain de qualité.**

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en <b>zone AUE1</b> de la partie sud de la ZA Sud reprenant le règlement de la zone UE1.</li> <li>→ Classement en <b>zone UE1</b> d'une partie de la ZA Sud et du site des anciennes Papeteries permettant de conserver la vocation industrielles et artisanales des zones.</li> <li>→ Classement en zone UE3 de la partie centrale de la ZA Sud et du pourtour de la Maison Sombardier.</li> <li>→ Classement en <b>zone UD2</b> des habitations des cités ouvrières Belledonne et Beau-Site permettant leur densification tout en conservant les volumétries des bâtiments existants.</li> <li>→ Classement en <b>zone UC3</b> de l'entrée sud de la ville permettant sa requalification en lien avec l'avenue du Maquis de l'Oisans ainsi que le quartier Mont Logis pour permettre la densification du sud de ce secteur en cohérence avec les formes urbaines existantes.</li> </ul>
--	---

## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Redéfinir l'ambiance urbaine de l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de lui redonner une qualité urbaine d'entrée de ville

L'Avenue du Maquis de l'Oisans est un axe structurant symbolisant l'entrée sud de la ville et du cœur métropolitain et permettant de faire le lien entre les différents espaces économiques et les quartiers d'habitations. Cette avenue est aujourd'hui organisée autour de l'automobile et vise à se tourner vers un modèle plus urbain et apaisé.

Il s'agit de requalifier cet axe afin d'améliorer l'image de cette entrée sur la ville et le cœur métropolitain mais aussi pour le cadre de vie des usagers et résidents de ce secteur.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité de l'avenue du Maquis de l'Oisans pour garantir la qualité du projet de renouvellement urbain du secteur.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « redéfinir l'ambiance urbaine du l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de lui redonner une qualité urbaine d'entrée de ville ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En requalifiant l'avenue jusqu'au centre-ville avec un profil plus urbain et apaisé permettant d'intégrer les nouvelles fonctions d'entrée de ville.</li> <li>→ En redonnant davantage de place aux modes actifs : préserver une emprise de l'axe nécessaire à l'insertion de l'axe CHRONO vélo, et créer des cheminements piétons continus et sécurisés.</li> <li>→ En garantissant la fluidité et la lisibilité de l'axe en limitant les points d'accroche sur l'avenue du Maquis de l'Oisans pour l'accès des véhicules (poids lourds et voitures particulières).</li> <li>→ En organisant les accès à la ZA Sud, au même niveau que les accès prévus pour les papeteries (carrefour simplifié) et permettre la desserte interne des futurs lots.</li> <li>→ En créant un rôle d'axe « vitrine » de l'avenue du maquis de l'Oisans par un traitement paysager et architectural qualitatif des rives notamment par l'implantation d'un alignement d'arbres de haute tige sur la partie Est de l'avenue.</li> <li>→ En créant un « pôle de services » aux entreprises au niveau de la Maison Sombardier.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent la requalification de l'avenue du Maquis de l'Oisans, cinq points d'accroches à traiter permettant de marquer les entrées des zones d'activités et quartiers d'habitations ainsi que des dispositions permettant de structurer l'avenue en lien avec les zones d'activités.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une <b>servitude de localisation</b> est identifiée sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour permettre l'élargissement de la voie des Collines.</li> <li>→ Une <b>Centralité Urbaine Commerciale</b> est identifiée au niveau de la Maison Sombardier sur l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1).</li> </ul>



## **Mettre en valeur l'identité des anciennes Papeteries et son patrimoine bâti**

Ce site de projet est support d'une histoire industrielle importante pour la commune et la métropole notamment en lien avec les anciennes Papeteries, en activité pendant près de 200 ans.

Ce projet de renouvellement urbain devra s'appuyer sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des anciennes Papeteries.

- > **Il est nécessaire que l'aménagement du secteur matérialise et prenne en compte le patrimoine bâti des Papeteries à protéger et à valoriser.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « mettre en valeur l'identité des anciennes Papeteries et son patrimoine bâti »**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<p>→ <i>En intégrant le patrimoine bâti préservé dans le fonctionnement futur du site afin de mettre en lumière l'histoire industrielle historique des anciennes Papeteries de Pont-de-Claix :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>En réhabilitant le château en logement dans le cadre d'une opération d'ensemble,</i></li> <li>· <i>En réutilisant la grande halle existante pour accueillir de l'activité industrielle,</i></li> <li>· <i>En préservant les halles Marcelline,</i></li> <li>· <i>En conservant le mur patrimonialisé le long de l'avenue du Maquis de l'Oisans.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<p>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent le mur, situé le long de l'Avenue du Maquis de l'Oisans, ainsi que la halle Marceline, le château, la maison « Sombardier » et la grande halle papetière à valoriser.</i></p>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<p>→ <i>Inscription, au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 et protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en niveau intéressant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Des cités ouvrières Belledonne et Beau-site considérées comme des ensembles urbains homogènes ;</i></li> <li>· <i>De la grande halle considérée comme un patrimoine bâti industriel ;</i></li> <li>· <i>Du château et de la maison « Sombardier » considérés comme des grandes demeures ;</i></li> <li>· <i>Du mur en pierre considéré comme un patrimoine d'infrastructure.</i></li> </ul>

## Offrir une mixité fonctionnelle du secteur en créant une offre de nouveaux logements

Le site des « Papeteries – Isles du Drac » est composé de sous-secteur ayant une programmation d'aménagement différentes : des secteurs sont réservés à l'habitat et d'autres sont dédiés à l'activités économiques.

Le renouvellement urbain de ce site vise à renforcer l'activité économique tout en tenant compte de l'habitat existant et de son développement.

- > Il est nécessaire de préfigurer les secteurs dédiés à l'habitat et les secteur dédiés à l'activité économique.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« Offrir une mixité fonctionnelle du secteur en créant une offre de nouveaux logements ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En assurant une offre de logements en continuité des quartiers existants. Cette opération viendra marquer une transition entre le quartier Mon Logis et la future zone d'activités.</li> <li>→ Préserver des secteurs dédiés à l'activités économiques.</li> <li>→ En densifiant les franges des quartiers Belledonne et Beausite.</li> <li>→ En créant une transition douce entre les logements existants, tout en préservant les vues sur les éléments patrimoniaux et sur le grand paysage.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent, trois secteurs dédiés à l'habitat et plusieurs secteurs sont réservés à l'activité économique. Figure également un secteur identifié comme une réserve foncière.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UC3 du secteur situé en entrée sud de la ville et du secteur localisé au sud du quartier « Mon Logis »</li> <li>→ Classement en UD2 des deux cités ouvrières</li> <li>→ Classement en zones UE1 et UE3 de la zone d'activités Sud et des tènements dédiés au développement de l'économie sur le secteur des Papeteries.</li> <li>→ Classement en zone AUE1 de la pointe « Sud » de la zone d'activités Sud.</li> <li>→ Délimitation, sur la cité Belledonne, d'un <b>secteur d'intensification urbaine classé en F3</b> dans le périmètre d'intensification urbaine, ce qui correspond à un minimum de 0,50 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.</li> <li>→ Délimitation de deux <b>secteurs de mixité sociale C2</b>, sur les zone UC3, imposant un taux de 30% de logements locatifs sociaux pour toutes les opérations de plus de 10 logements.</li> </ul>

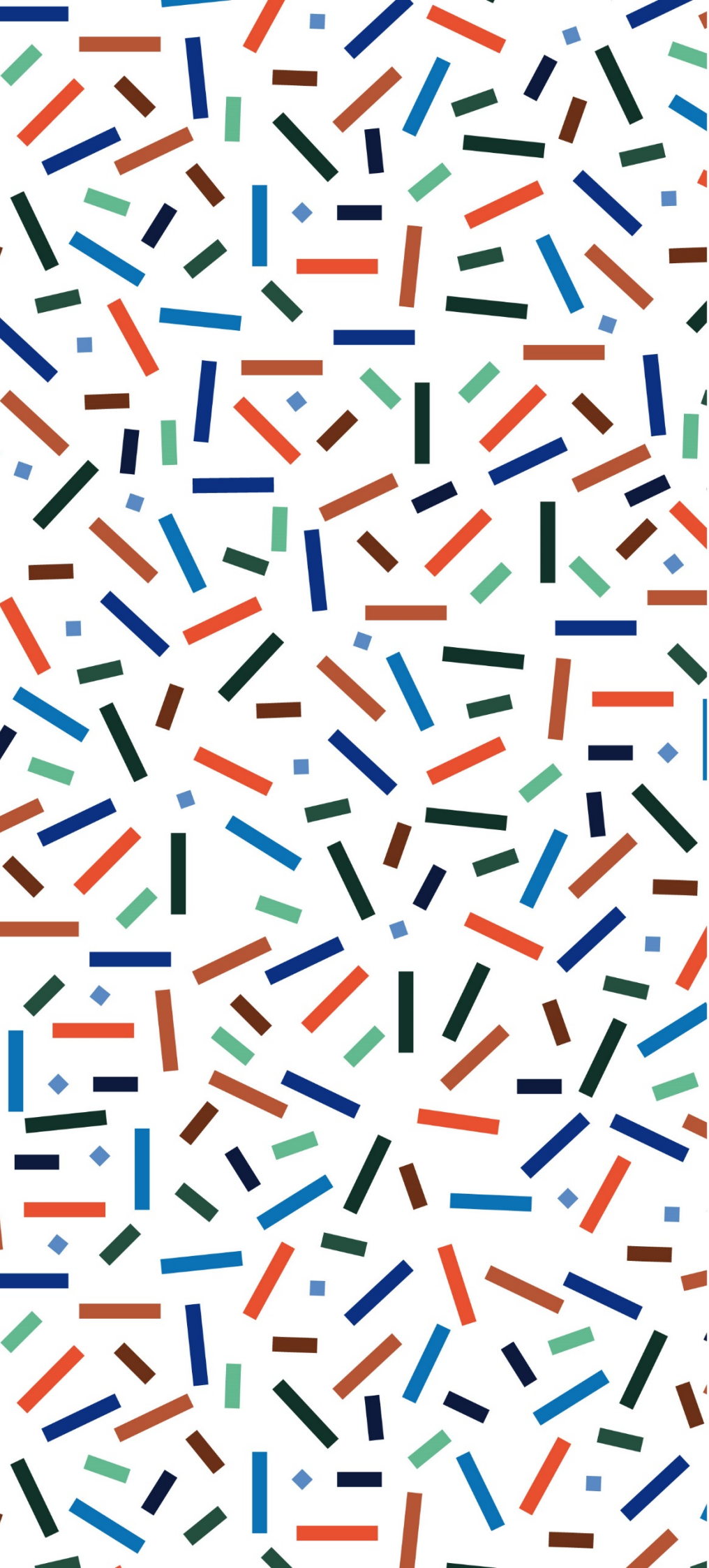
## Valoriser les qualités paysagères et améliorer la gestion environnementale du site

Le site des Papeteries est situé entre les berges du Drac et le plateau de Champagnier. Il constitue à ce titre, une connexion entre les réservoirs de biodiversité ainsi que les entités paysagères. Dans le cadre du réaménagement de ce site, il convient de renforcer le rôle de corridor écologique, en maintenant des espaces végétalisés et en matérialisant des noues, et des lisières naturelles.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte et bleue existante afin de proposer des espaces paysagers de qualité.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères et améliorer la gestion environnementale du site ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En créant un parc linéaire sous la forme d'une frange naturelle le long de la grande halle Marcelline. Cet aménagement assurera la liaison écologique entre le plateau de Champagnier et la réserve de biodiversité du Drac et participera à la valorisation de la ceinture verte du Pont-de-Claix.</li> <li>→ En assurant une cohérence globale du site à travers une structure paysagère forte prévoyant la création de venelles vertes transversales garantissant la perméabilité de l'avenue du Maquis de l'Oisans afin de faciliter les franchissements par les modes actifs. Ces aménagements permettront de recréer des échanges Est-Ouest et notamment d'assurer l'articulation de la ZA Sud avec le site des Papeteries.</li> <li>→ En créant des noues paysagères permettant le bon fonctionnement du secteur des papeteries notamment en collectant des eaux de pluie de la zone d'activités.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent les espaces naturels à valoriser, les espaces aquatiques représentant la trame bleue, la trame verte structurant le projet et permettant des liaisons est-ouest ainsi que des lisières à traiter.</li> <li>→ Par ailleurs, il figure également des liaisons modes actifs à créer le long du ruisseau et des liaisons est-ouest situées au sud de l'avenue du Maquis de l'Oisans.</li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</li> <li>→ En dehors du périmètre de l'OAP, classement en zone N des espaces naturels en proximité immédiates de l'OAP.</li> </ul>





**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**lametro.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)