



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL D'ÉCHIROLLES



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.

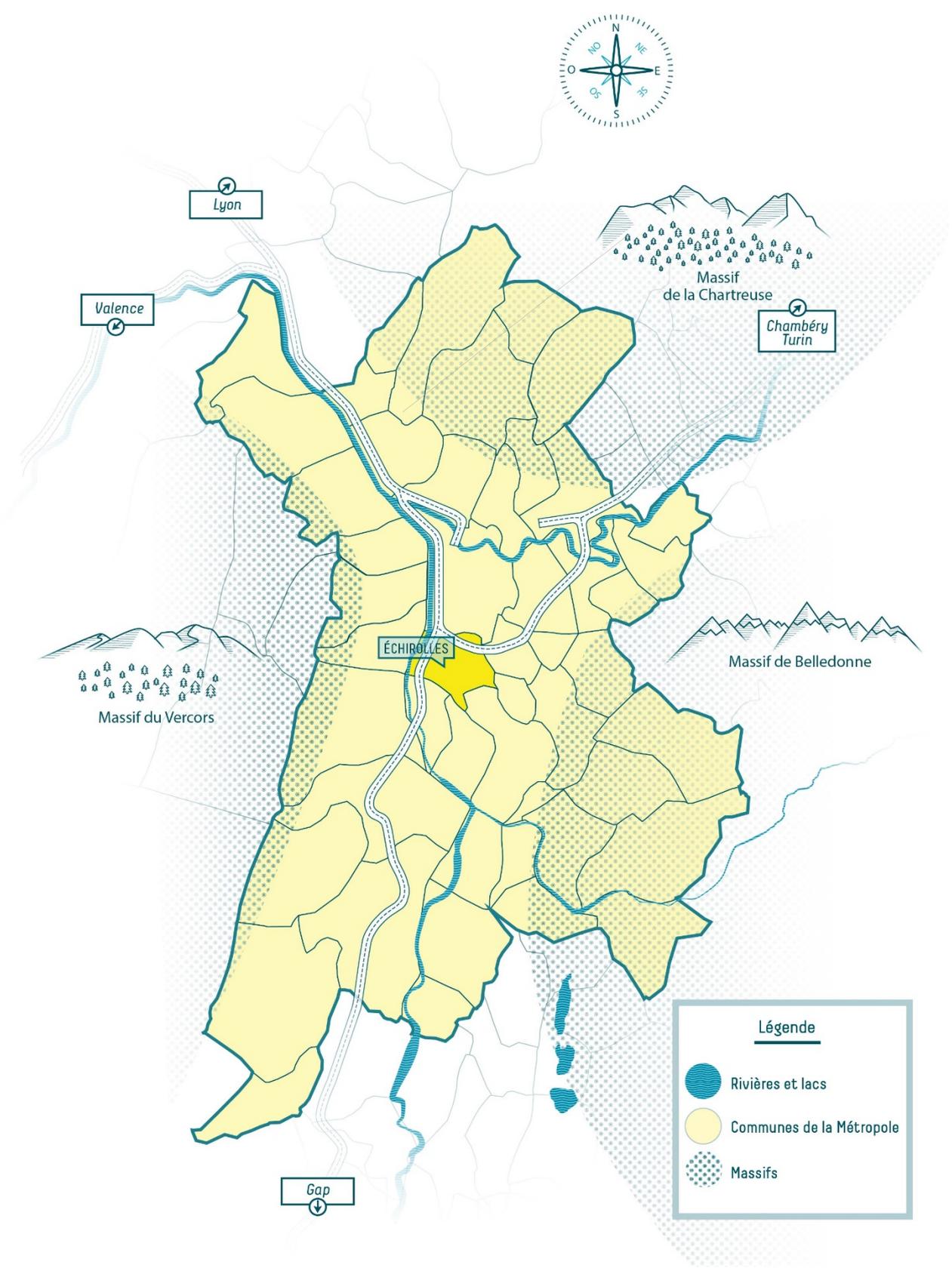
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 d'Échirolles

Population : **35 648** Échirollois
Superficie : **779** hectares
Densité : **4 576** hab./km²
Altitude : **218 m** à **374 m**

Ville centre de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ECONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	30
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	35
RÉUSSIR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA MÉTROPOLE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	39
 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	 42
INTRODUCTION GÉNÉRALE	43
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°15 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « RÉPUBLIQUE – FRANGE VERTE »	44
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°16 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « POLE GARE »	51
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°17 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « KARTING »	62
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°18 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COURS DE L'EUROPE »	70

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

Depuis près de 40 ans, la ville d'Échirolles, située dans le cœur métropolitain, connaît un développement urbain considérable, particulièrement entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, avec l'aboutissement du projet du centre-ville. Depuis l'achèvement de ce dernier réalisé sur des terrains libres, son projet de renouvellement urbain est en somme sur un territoire déjà fortement occupé en le faisant évoluer : réhabiliter, démolir et reconstruire. Renouveler la ville, c'est aussi profiter de friches pour concevoir de nouveaux projets urbains offrant des logements neufs, des espaces de bureaux, des équipements publics, de nouveaux commerces et services et également des espaces publics de rencontre, selon un principe de mixité fonctionnelle.

Le PLUi permet de poursuivre ce développement urbain en permettant l'accueil de nouveaux services pour la population (équipements publics, pôle de santé, activités économiques et activités commerciales de proximité) et gérer également le renouvellement urbain notamment grâce au réaménagement de certains quartiers, tout en restant cohérent avec le développement des autres territoires de la métropole. La question des espaces publics est également prépondérante dans les quartiers existants.

L'attractivité de la commune s'organise autour de plusieurs entités :

- Le centre-ville : au cœur de la commune. Bien desservi par les transports en commun et fortement équipé en commerces et services.
- Les quartiers « Ouest » : localisés entre de grandes infrastructures de transports (l'autoroute et le cours Jean Jaurès doublé de la voie ferrée), ces quartiers sont isolés du centre-ville d'Échirolles et fonctionnent plutôt en lien avec le cours Jean Jaurès.
- Les quartiers de la « Villeneuve d'Échirolles » sont également isolés du centre-ville d'Échirolles par la Rocade Sud doublée de la voie ferrée. Les grands équipements commerciaux (Carrefour Grand'Place) et publics (patinoire, piscine des Dauphins...) renforcent l'accroche de ces quartiers au Sud de Grenoble en étant des points de rencontre et de partage. Ces quartiers sont pour parti concernés par des projets de renouvellement urbain au titre du NPNRU et dans le cadre du grand projet de la Centralité Métropolitaine Sud (GrandAlpe).
- Les quartiers « Sud » et « Est » : à dominante pavillonnaire avec le quartier de la Commanderie à l'Est, le vieux village (cœur historique de la commune) et le secteur « République – Frange Verte ». Ils intègrent également un secteur de grand ensemble qui a bénéficié d'une rénovation complète et dont le lien avec le centre-ville a été renforcé : le « Village Sud ».

L'enjeu de développement de la commune est multiple :

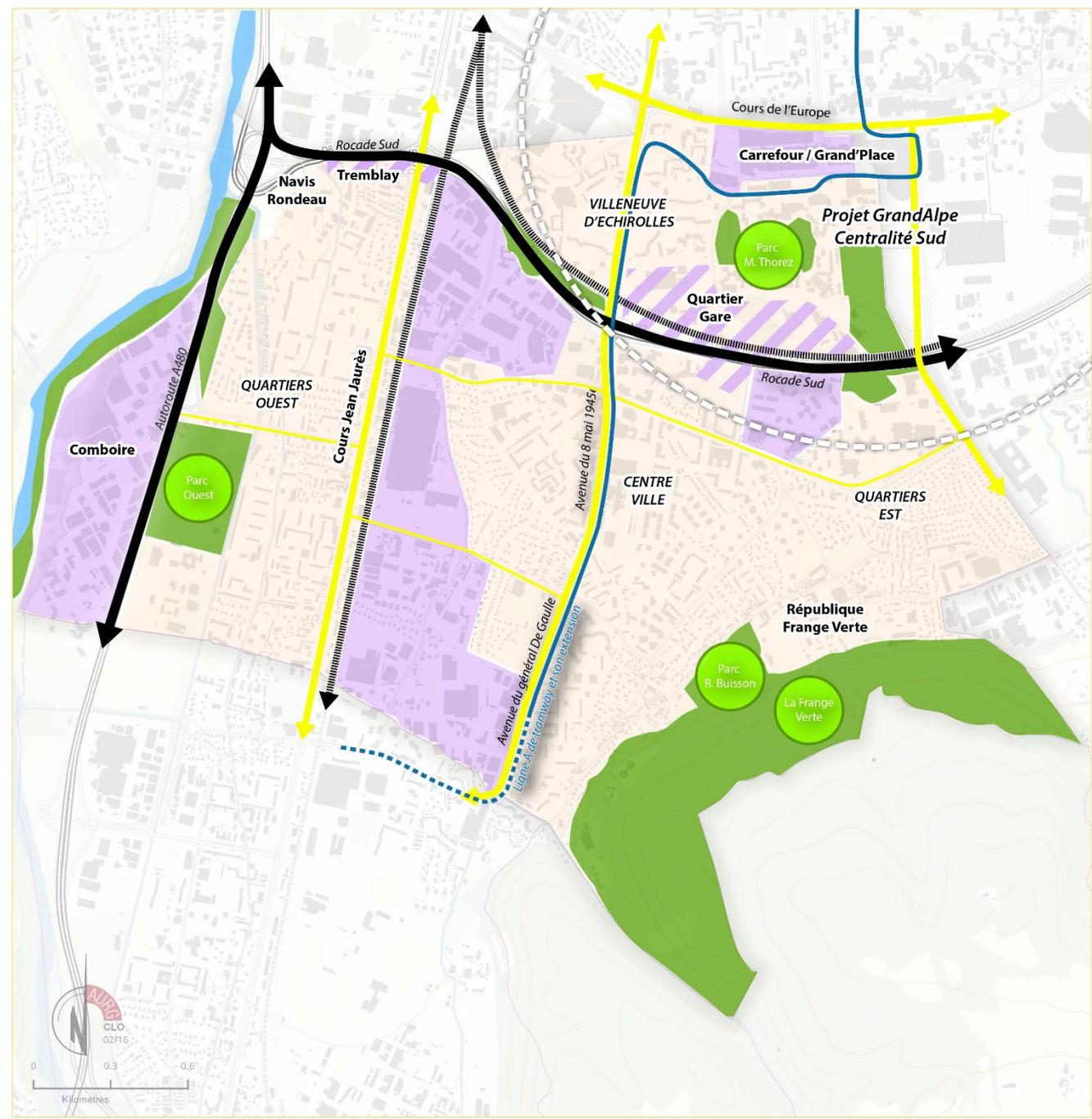
- Poursuivre le développement urbain de la commune en favorisant le renouvellement urbain
- Favoriser la cohabitation de toutes les formes d'habitat pour une meilleure mixité sociale : penser la ville pour tous
- Construire une ville plus harmonieuse : développer la ville durable
- Valoriser les entrées de ville et conforter le tissu urbain
- Conforter la présence forte de l'économie dans le territoire

Rappel des orientations du PADD

- Structurer le développement de la centralité métropolitaine « Sud »
- Conforter le rôle, la lisibilité et la qualité urbaine des « pôles d'échanges » de Grand'Place (en lien avec l'évolution du pôle commercial) et du pôle gare d'Échirolles
- Faciliter le renouvellement urbain de ces quartiers et la réhabilitation du parc de logements, notamment dans le cadre du NPNRU
- 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
- Engager la mutation urbaine de certains axes historiques de la Métropole (notamment l'axe Lesdiguières)

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

- Maintenir / renforcer la fonction fédératrice du centre-ville d'Échirolles et le connecter davantage à la Centralité Métropolitaine Sud;
- Mettre en oeuvre le projet de « Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe »
- Accompagner et structurer l'émergence d'une nouvelle centralité : le quartier gare (pôle d'échanges et de services).
- Accompagner la restructuration du « Cours de l'Europe » et plus particulièrement du secteur « Carrefour / Grand Place ».
- Engager la requalification des quartiers de la Villeneuve d'Échirolles.
- Accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers « Est » et « Ouest » (plus particulièrement sur les secteurs « Jean Jaurès », « Rondeau / Tremblay » et « République – Frange Verte ») et renforcer les centralités de proximité dans tous les quartiers.
- Préserver les fonctions économiques et commerciales présentes sur le territoire et accompagner la diversification des activités le long de la Rocade Sud.



ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ : LE QUARTIER GARE, AU SEIN DE LA CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE SUD (GRANDALPE)

Créée en 2004, la halte ferroviaire d'Échirolles joue un rôle majeur pour la desserte du Sud de la métropole s'intégrant dans une offre de transport multimodale à côté de ligne A de tramway, du parking relais, d'un accès véhicule performant depuis le centre-ville de Grenoble et la Rocade Sud. Ce secteur, futur pôle gare, représente un espace de développement stratégique pour le Sud de la Métropole et pour la ville d'Échirolles. Il se situe dans l'espace de la centralité métropolitaine Sud.

Les capacités de développement à proximité de la gare (restructuration des sites Atos et Artelia notamment) confirment l'émergence d'une centralité économique de rayonnement métropolitain à travers l'accueil d'activités économiques tertiaires, de services, d'innovation et de production.

Le développement du pôle gare doit permettre de renforcer l'attractivité de la « Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe » en confortant le renouvellement de l'image de ce secteur en lien avec la dynamique de projets menés dans le cadre du NPNRU des Villeneuve. Une attention particulière concernant le renforcement de la desserte en transport collectif du secteur devra également être apportée (augmentation de la desserte ferroviaire à encourager en lien avec le projet de RER grenoblois). La lisibilité et l'accessibilité « modes actifs » de la gare devront également être renforcées.

Déclinaisons communales

- Participer au renforcement et à la restructuration de la « centralité métropolitaine sud » en développant une programmation mixte sur le secteur « Quartier Gare ».

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°16 « Pôle Gare »
- Le cœur du site Artelia est classée en zone UCRU1 favorisant le renouvellement urbain tout en créant des règles adaptées à la zone.
- La partie localisée à l'« Est » du site Artelia ainsi que sur les tènements « DSV / Grosso Ravetto » sont classés en zone UC1u. Cette zone mixte autorise à la fois de l'habitat collectif et les activités tertiaires.
- Le site d'Atos ainsi que les tènements longeant la rocade sont classés en zone UE4 autorisant les activités tertiaires
- Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines-hauteurs (D2), permettant des hauteurs plus importantes sur la zone, notamment à l'ouest de Atos, sur le carrefour du Chêne, à l'angle entre l'avenue des Etats Généraux et l'avenue Grugliasco et à l'angle de l'avenue des FTPF et au sud de la Rocade.

- Renforcer la dynamique économique et l'attractivité du « Quartier Gare » qui vise à accueillir une nouvelle offre de commerces et services de proximité complémentaire au centre-ville.

- Identification, au niveau du parvis de la Gare, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m² par établissement commercial.
- Identification, au niveau du carrefour du Chêne, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire autorisant un maximum de 2 000 m² de surface de vente par établissement commercial.

Déclinaisons communales

- Renforcer le rôle d'articulation du « Quartier Gare » entre les différents quartiers notamment par la requalification des espaces publics structurants
- Inscrire le « Quartier Gare » dans la continuité du développement urbain du centre-ville

- Soutenir et accompagner le développement des transports en commun en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la gare d'Échirolles et de la ligne A de tramway

- Favoriser la mixité sociale dans le secteur du « Quartier Gare »

- Conforter le pôle d'équipements existants au Sud de la Rocade

- Prendre en compte les nuisances liées à la problématique de la pollution de l'air de la Rocade Sud

Traduction réglementaire

→ L'OAP « Pôle Gare » n°16 prévoit le renforcement des liaisons modes actifs entre la gare, le centre-ville et le quartier de la Villeneuve ainsi que l'ouverture d'un mail paysager dans l'axe Nord-Sud sur le Parc Maurice Thorez.

→ Inscription à l'atlas des emplacements réservés (J) de la création d'un nouvel accès nord à la Halte Ferroviaire depuis la passerelle des écoles.

→ 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 de la gare et des arrêts de la ligne A de tramway.

→ L'atlas de la mixité sociale (C2) prévoit des secteurs de mixité sociale obligeant à une programmation mixte (minimum de 15% de logements sociaux et minimum de 80% de logements en accession à partir de 10 logements).

→ Le site d'équipements est classé en zone UZ1c autorisant les équipements publics et la restauration, les activités hôtelières, de services, l'artisanat et le commerces.

→ Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.

ACCOMPAGNER LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS « EST » ET « OUEST » ET RENFORCER LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ DANS CES QUARTIERS

Les quartiers Ouest se sont beaucoup développés dans les années 1960-1970. Ils sont constitués majoritairement d'ensemble d'habitat collectif publics et privés et d'importants secteurs d'habitat pavillonnaire. Le cours Jean Jaurès, axe majeur et historique de la métropole grenobloise, est structurant pour ces quartiers. Cependant, doublé par la voie ferrée, il constitue une coupure urbaine entre les secteurs Est et Ouest de la ville. Les quartiers Est se situent en pied de coteau de la Frange verte. Ils sont principalement constitués d'habitat pavillonnaire. Ce secteur regroupe des lieux emblématiques de la commune tel que le vieux village, la Franche Verte et la Commanderie. Échirolles ne disposant quasiment plus d'espaces libres pour assurer son développement, l'objectif est donc de « reconstruire la ville sur la ville ».

Au cœur de ces quartiers, Échirolles bénéficie d'un réseau de centralités de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants sans recourir à l'usage de la voiture. Ces centralités répondant au développement de vie locale, visent à maintenir une organisation équilibrée à l'échelle de la ville. Elles doivent être confortées et parfois requalifiées afin de mieux répondre aux besoins et attentes des usagers mais aussi des commerçants.

Déclinaisons communales

- Favoriser le renouvellement urbain de ces quartiers tout en conservant certaines zones pavillonnaires ayant des capacités de densification réduites ou présentant des enjeux spécifiques (patrimoine, maintien des formes urbaines, paysages...).

- Favoriser le renouvellement urbain de la séquence centrale du cours Jean Jaurès.

Traduction réglementaire

- Classement des secteurs d'habitat collectif et des secteurs ayant des capacités de densification en zone UC1
 - Classement en UC3 des secteurs ayant des potentiels de densification plus modeste. Il s'agit des secteurs mixtes dans leurs fonctions : secteur à l'ouest entre rue Gabriel Péri et rue Colonel Manhes et secteur à l'est entre l'avenue Kimberley et l'avenue Paul Eluard.
 - Classement en UC2 le secteur au nord du centre-bourg
 - Les secteurs pavillonnaires ne possédant pas de réelles capacités de densification sont classés en zone UD2
-
- Classement du cours Jean Jaurès en zone UC1.
 - Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs n°D2, permettant des hauteurs plus importantes sur la partie centrale du cours Jean Jaurès entre 26 m et 38 m.
 - Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : implantations et emprises (D1), tout le long du cours Jean Jaurès afin de ne pas créer un « effet canyon » et d'avoir des espaces de respiration.
 - Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.

Déclinaisons communales

- **Rendre plus urbains les axes perpendiculaires au cours Jean Jaurès et assurant la liaison avec le centre-ville d'Échirolles** (avenue de Grugliasco et avenue Auguste Ferrier) en favorisant le développement d'une mixité fonctionnelle sur leurs rives.
- Finaliser la mise en œuvre du projet « Navis / Rondeau » et engager la restructuration urbaine du secteur « Tremblay / Rondeau ».
- Finaliser le projet de renouvellement urbain du secteur « Karting » et mettre en œuvre le projet urbain « République – Frange Verte ».

Traduction réglementaire

- La partie Sud de l'avenue Auguste Ferrier est classée en zone UC1, pour inciter au renouvellement urbain de ce secteur.
- Le secteur central du premier tronçon de l'avenue Grugliasco est classé en zone UC2 pour inciter au renouvellement urbain de ce secteur.
- L'atlas des Formes Urbaines : implantations et emprises (D1), est imposée une discontinuité bâtie afin de ne pas créer un « effet canyon » et d'avoir des espaces de respiration sur la façade nord de l'avenue Grugliasco jusqu'au n°14 et sur la façade Sud de la rue Auguste Ferrier jusqu'à la rue Auguste Delaune.
- Le frange « sud » de la Rocade (secteur Tremblay) est classée en zone UC1u permettant la réalisation d'immeubles d'activités économiques tertiaires le long de l'autoroute, pour mettre à distance de cet axe des projets de développement résidentiel.
- Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs n°D2, permettant des hauteurs plus importantes sur la séquence centrale de la rue du Tremblay (au niveau des rues du 19 mars 1962 et Emile Zola), mais également à proximité du Rondeau / Cours Jean Jaurès.
- Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.
- 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°17 « Karting »
- 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°15 « République – Frange verte »
- Au plan de zonage n°A, le secteur « République – Frange Verte » fait l'objet d'une zone UCRU n°2, 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 ainsi qu'une gradation des hauteurs afin d'avoir une meilleure insertion dans l'environnement urbain.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter l'intensification urbaine au type de tissu urbain autour des arrêts de la ligne A de tramway ainsi que des arrêts de la ligne C3, 11 et 16. 	<p>→ 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. Ces objectifs sont adaptés aux tissus urbains : les zones pavillonnaires sans capacité de densification sont classées en F3, alors que les zones potentiellement mutables et les secteurs d'habitat collectif sont classés en F5.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les douze pôles de proximité identifiés dans chaque quartier en favorisant la polarisation des commerces de détail et de proximité : Navis, Rondeau-Tremblay, Ponatière, La Luire, Bayard, Paul Hérault, Timbaud, Village 2, Gabriel Didier, Vieux Village, Commanderie, Karting. 	<p>→ Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) de 12 Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de proximité autorisant une surface vente maximale de 400 m².</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les linéaires « actifs » existants en rez-de-chaussée dans chaque quartier et identifier les nouveaux linéaires actifs » à créer dans le cadre de nouvelles opérations urbaines. 	<p>→ Identification, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, de linéaires de deux types afin d'éviter tout changement de destination des commerces existants en logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les linéaires L2 autorisant seulement l'implantation de nouveaux commerces et services. · Les linéaires L3 interdisant les logements et les stationnements en rez-de-chaussée afin de favoriser les rez-de-chaussée actifs (tout type d'activités).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver l'ambiance urbaine du vieux village d'Échirrolles 	<p>→ Ce secteur est classé en zone UA2 (centre ancien dense) avec des règles d'urbanisme spécifiques permettant de conserver cette ambiance villageoise.</p> <p>→ Classement en UD1 (pavillonnaire en mutation) ou UD2 (pavillonnaire en densification) des secteurs pavillonnaires localisés à proximité du centre-ancien (Rues Stalingrad, de l'Oisans, Paul Langevin, Avenue de la République), pour permettre une évolution modérée de ces tissus, en lien avec la morphologie urbaine du vieux village.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le pôle d'équipements autour de l'hôpital Sud 	<p>→ Classement du secteur de l'hôpital Sud en zone UZ1</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les secteurs d'activités productives et d'artisanat situées au cœur des quartiers « Est » et « Ouest » : la zone d'activité « Rondeau / Tremblay », la zone d'activités implantée au sud du Village 2, et les derniers tènements d'activités implantés au niveau de l'avenue de la République. 	<p>→ Classement de ces secteurs en zone UE1, avec des règles spécifiques pour permettre la bonne cohabitation de ces activités avec les quartiers résidentiels implantés à proximité.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer un nouveau pôle d'équipement au cœur du tissu urbain pavillonnaire des quartiers « Ouest ». 	<p>→ Classement du centre technique municipal, de la déchèterie et du stade « Joliot Curie » en zone UZ1</p>

Déclinaisons communales

- Favoriser la mixité sociale (y compris mixité sociale inversée) à l'échelle de la commune
- Conforter les maillages « modes actifs » entre les quartiers et le traitement végétal d'agrément le long de ces parcours.

Traduction réglementaire

→ L'atlas de la mixité sociale n°C2 prévoit :

- Des secteurs de mixité sociale inversée imposant 100% d'accession sur les quartiers de Navis, la Viscose, la Luire, berges du Drac et Village Sud
- Un grand secteur avec une programmation mixte visant 15% de logements sociaux et 80% de logements en accession à partir de 10 logements tout le long du cours Jean Jaurès et de l'avenue Grugliasco
- Le secteur République – Frange Verte avec une programmation mixte visant 20 % de logements sociaux et 75 % de logements en accession à partir de 10 logements
- Le secteur Karting avec une programmation mixte visant 25 % de logements sociaux et 70 % de logements en accession à partir de 10 logements

→ Inscription à l'atlas des emplacements réservés (J) d'ER pour création de cheminement piétons, élargissement de voirie et aménagement d'espaces verts.

→ Inscription au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique N°F2 de plusieurs alignements végétaux existants.

MAINTENIR LA FONCTION FÉDÉRATRICE DU CENTRE-VILLE ET LE CONNECTER D'AVANTAGE À LA CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE SUD / GRANDALPE

Au-delà des transformations attendues sur le territoire de la commune, le centre-ville reste l'opération majeure du développement urbain d'Échirolles de ces 30 dernières années. La réflexion a démarré au début des années 1990. Les travaux enclenchés en 1993 se sont poursuivis jusqu'au début des années 2010. Le centre-ville est aujourd'hui achevé.

Le centre-ville est une pièce maîtresse du dispositif urbain de la ville. Il porte, dès l'origine, une ambition de grande mixité urbaine et sociale. Élément moteur du développement urbain, le centre-ville joue un rôle de centre fédérateur des quartiers en confortant l'identité communale tout en rayonnant à l'échelle intercommunale notamment grâce à sa répartition équilibrée de bureaux, commerces, équipements publics et privés et des habitations avec une attention particulière apportée au traitement de l'espace public. L'enjeu est de renforcer ses fonctions à l'échelle de la ville comme à l'échelle de la métropole en cohérence avec le projet « GrandAlpe / Centralité Métropolitaine Sud ».

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'habitat collectif constitué en îlots semi-ouverts. 	<p>→ Classement du centre-ville en zone UC1</p>
<ul style="list-style-type: none"> Dans la continuité des actions engagées, continuer à développer la mixité fonctionnelle du centre-ville d'Échirolles, notamment en confortant l'offre tertiaire. 	<p>→ Classement des parcelles AL283, AL564, AV276, AV277 et AT190 (pour partie) en zonage UC1u pour permettre la réalisation de constructions de bureaux non soumises aux conditions restrictives liées au zonage UC1</p>
<ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification qualitative des poches d'habitat pavillonnaire non homogènes situées à proximité du centre-ville. 	<p>→ Ces poches sont classées en zone UD1, pour inciter leur renouvellement urbain par un processus de densification.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Préserver des caractéristiques urbaines des secteurs pavillonnaires homogènes localisés à proximité du centre-ville : le lotissement le Mas Fleuri et le lotissement rue Antoine Polotti. 	<p>→ Ces secteurs sont classés en zone UD3.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Adapter l'intensification urbaine au type de tissu urbain autour de la gare, des arrêts de la ligne A de tramway ainsi que des arrêts de la ligne C3 et 11. 	<p>→ Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine € impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis. Ces objectifs sont adaptés aux tissus urbains car la zone pavillonnaire homogène (le lotissement le Mas Fleuri) est classé en F2, les zones pavillonnaires sans capacité de densification sont classées en F3, alors que les potentiellement mutables et les secteurs d'habitats collectifs sont classés en F5.</p>

Déclinaisons communales

- Préserver et permettre le confortement de l'offre en commerces et services du centre-ville.
- Préserver le pôle d'équipements « Auguste Delaune ».
- Continuer à favoriser la mixité sociale dans les dernières opérations urbaines du centre-ville.

Traduction réglementaire

- *Identification du centre-ville comme une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente par établissement commercial.*
- *Instauration de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces identifiés à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) et permettant d'interdire les logements et stationnements au rez-de-chaussée des constructions.*
- *Classement en UZ1 de ce pôle*
- *L'atlas de la mixité sociale (C2) prévoit pour le centre-ville un secteur de mixité sociale obligeant à une programmation mixte visant 15% de logements sociaux et 80% de logements en accession à partir de 10 logements.*

REQUALIFIER LES QUARTIERS DE LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES

Situé au Nord de la Rocade Sud, le secteur de la Villeneuve d'Échirolles est marqué par l'urbanisme des années 1970 / 1980, avec une forte densité de population, un habitat majoritairement collectif, des espaces verts et des lieux publics de qualité.

Outre les projets de renouvellement urbain, social et environnemental (NPNRU), inscrit pour les cœurs de ces quartiers, d'autres projets se développent en bordure du secteur permettant également, par leur effet levier, de contribuer à la transformation sociale et urbaine du territoire.

En lien avec les dynamiques du projet « Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe », l'enjeu est d'ouvrir ces quartiers sur l'extérieur et notamment vers le centre-ville d'Échirolles, le futur quartier gare et le secteur « Grand'Place / Cours de l'Europe » tout en préservant ses qualités paysagères et architecturales.

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Redynamiser les quartiers Nord de la commune et conforter la mixité du secteur en préservant les zones d'habitat et les zones d'activités.

- En périphérie Ouest, Nord et Sud de ces quartiers, des secteurs d'activités sont identifiés dans le plan de zonage. Le secteur « Carrefour – Grand'Place » est classé UE3w et le secteur « Allibert » est classé en UE3.
- En périphérie Est, le collège Jean Vilar et ses terrains de sport associés sont classés en zone UZ1c afin de ne pas empêcher l'installation d'activités sportives privées.
- Le cœur des quartiers est classé en zone UC1.
- A l'atlas des Formes Urbaines-implantations et emprises (D1), est imposée une discontinuité bâtie afin de ne pas créer un « effet canyon » et d'avoir des espaces de respiration à l'angle entre l'avenue des Etats Généraux et la rue de Normandie.
- L'angle entre l'avenue des Etats Généraux et la rue de Normandie (tènements « Sud SIERG » et ancienne « Maison des anciens » est également concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs (D2), permettant des hauteurs plus importantes ainsi qu'une gradation des hauteurs afin d'avoir une meilleure insertion dans l'environnement urbain

- En lien avec la centralité métropolitaine Sud, conforter le pôle commercial « Carrefour – Viallex – Grand'Place » notamment par un travail de requalification urbaine.

- Classement de ce pôle en zone UE3w
- Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale autorisant une surface vente maximale de 4000 m²
- Ce secteur fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°18 « Cours de l'Europe »

- Favoriser le renouvellement urbain de la friche Allibert dans l'optique d'une programmation travaillée en lien avec la ville de Grenoble.

- Classement du tènement d'Allibert en zone UE3
- Identification, à l'atlas des OAP et des secteurs de projets (G), d'un secteur de PAPA n°10.

Déclinaisons communales

- Conforter les trois pôles commerciaux de proximité identifiés dans chaque quartier en favorisant la polarisation des commerces de détail et de proximité : Etats Généraux, Beaumarchais et Les Granges.
- **Soutenir et accompagner le développement de transport en commun** en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la ligne A de tramway.
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune.
- Permettre l'aménagement d'un terrain d'insertion et d'une aire d'accueil des gens du voyage en limite des communes de Grenoble et d'Échirolles (rue Pierre de Coubertin).

Traduction réglementaire

- *Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) de 3 Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m²*
- *Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine € 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.*
- *L'atlas de la mixité sociale (C2) prévoit des secteurs de mixité sociale inversées obligeant à 100% d'accession sur les quartiers de Surieux et des Essarts et à 90% sur le secteur du SIERG / Maison des anciens.*
- *Classement de l'ensemble du secteur concerné par ce projet en zone UE2 « v » (sur les communes de Grenoble et d'Échirolles).*

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...).

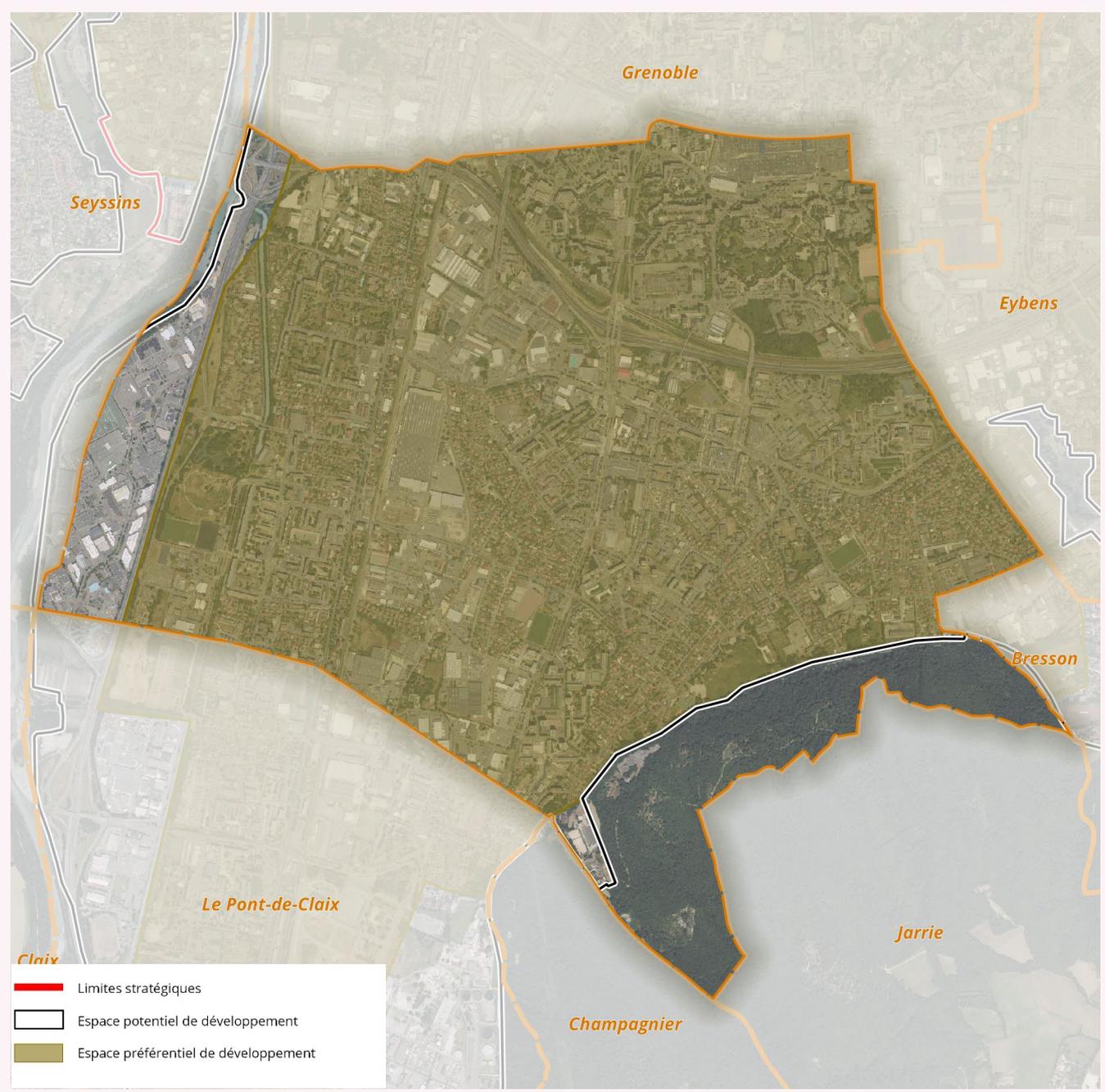
Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour **les communes du cœur de l'agglomération grenobloise**, comme Échirolles, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini sur la totalité de la plaine Echirolloise (hors les pentes de la Frange Verte et Espace Comboire) et correspond principalement aux zones UA2, UC1, UD2, UD3 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 Échirolles 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 AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

Le périmètre d'attente de projet

La Métropole a souhaité mobiliser cet outil sur la Friche Allibert sur une surface de 10 ha, classé en zone urbaine UE3.

L'objectif est d'engager une réflexion globale à l'échelle du quartier situé dans la centralité métropolitaine Sud avec un potentiel de renouvellement urbain stratégique pour la commune d'Échirolles (en lien avec Grenoble) à plusieurs titres :

- > La friche Allibert est un grand tènement foncier disponible au Nord de la commune sur une surface conséquente de 10 ha représentant un secteur stratégique en raison de sa maîtrise foncière publique ;
- > Son renouvellement est stratégique pour le développement futur et le confortement des équipements et services dans la centralité métropolitaine Sud ;
- > Il s'agit d'un site placé au carrefour de secteurs présentant des atouts majeurs pour l'économie :
 - Des pôles tertiaires et technologiques (Innsbruck/Général de Gaulle, avenue de l'Europe, pôle gare, Schneider et Sud Galaxie, les Ruies III...) ;
 - Des pôles industriels (les Ruies II, GE Alstom, Technisud, l'axe productif (Caterpillar, A. Raymond...) formant le pilier industriel de la Métropole ;
 - Le pôle commercial régional de Carrefour/ Grand'Place ;
 - Le maillage de zones artisanales (ZA des Essarts, ZA de Surieux, ZA des Peupliers...).
- > Le besoin d'une vision partagée de l'évolution du site intégrant les objectifs de désenclavement des quartiers limitrophes (Beauvert, Convention, Essarts, Saintonge) et de confortement d'activités notamment productives.

L'enjeu est également de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, négocié entre la commune, les propriétaires et les futurs porteurs de projets. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à :

- > Traduire l'ambition du plan-guide qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines souhaitées associant qualité de vie urbaine et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre.

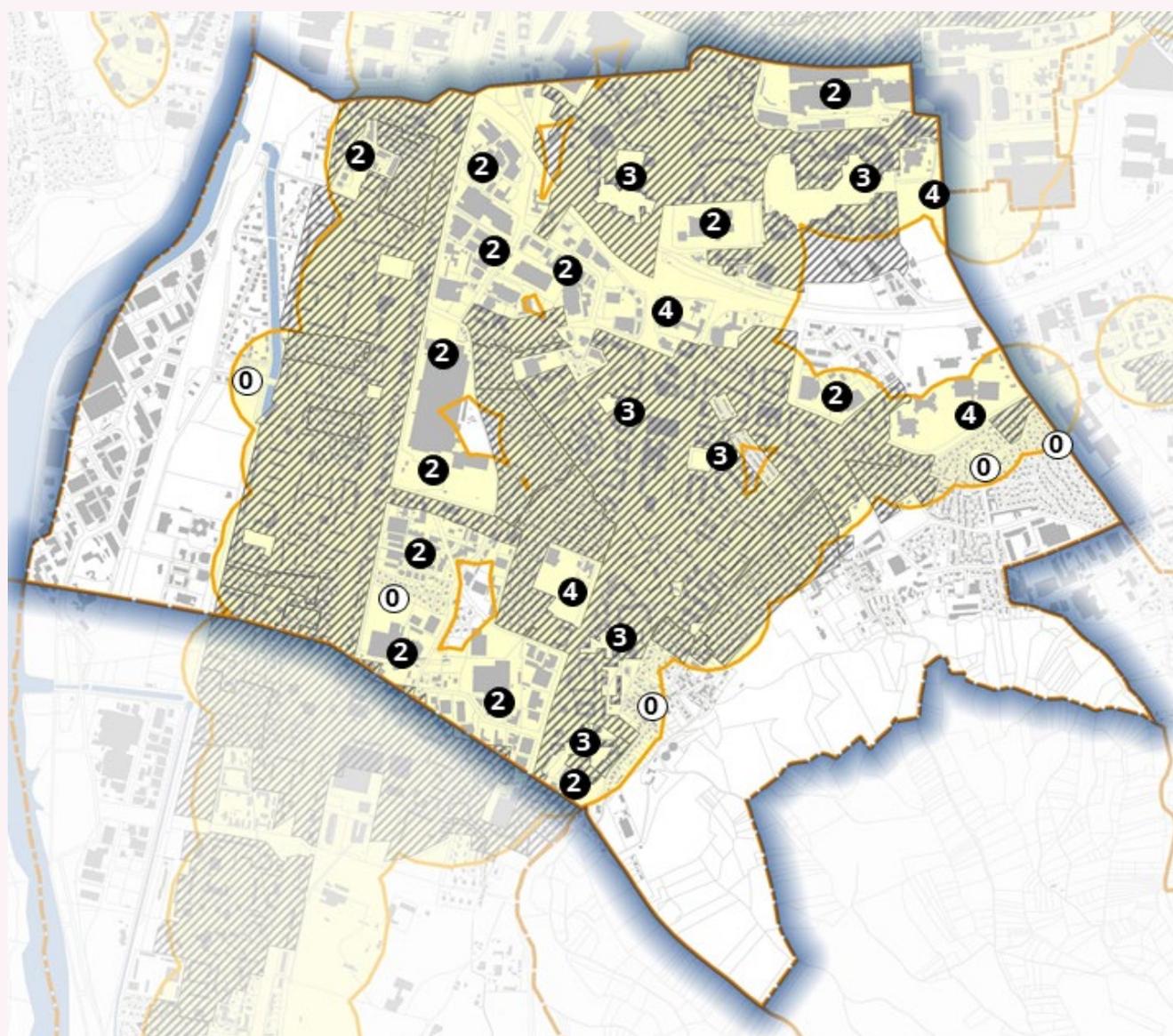
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune d'Échirolles, il s'agit de la ligne A de tramway, des lignes de bus Chrono C2 et C3, des lignes Proximo 11 et 16.

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

- > Des zones d'activités économiques dédiées (secteurs identifiés par le numéro 2)
- > Des parcs urbains classés en UV (secteurs identifiés par le numéro 3)
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ (secteurs identifiés par le numéro 4)
- > Des secteurs soumis aux coupures urbaines (voie ferrée, enclavement de l'accès à certains quartier... qui augmente de manière significative le temps d'accès à l'arrêt de tramway ou de bus concerné) : une partie du lotissement de la Commanderie, le lotissement de la Rue Château Gaillard et une partie du Vieux Village (secteurs identifiés par les numéros 0)

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



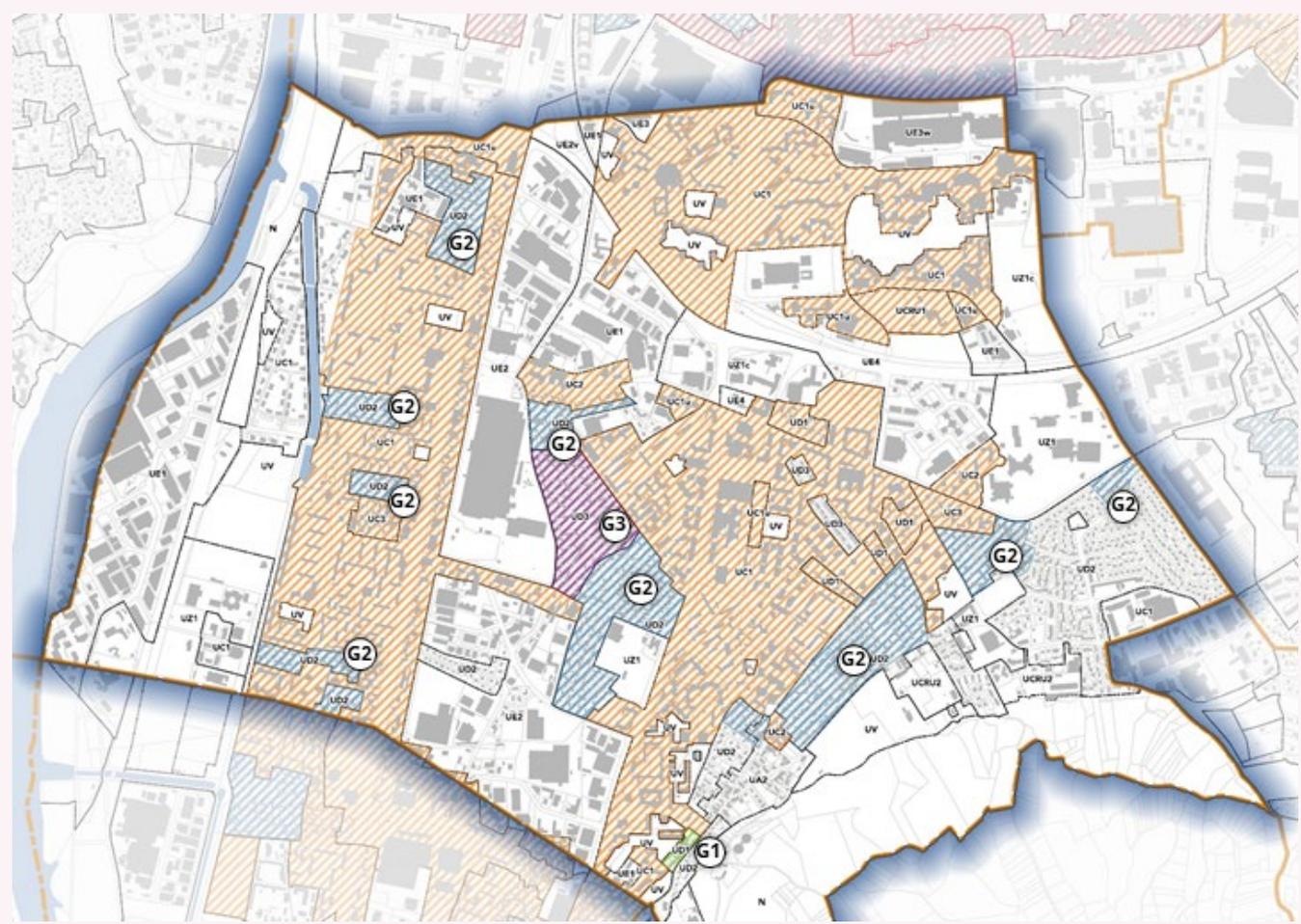
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Sur Échirolles, la majeure partie du périmètre est de catégorie F5 permettant d'atteindre au moins l'équivalent de 0,70 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière. Les tènements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC1, UC2, UC3, UD1 (sauf zone UD1 de la rue de Stalingrad) 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 »). Le contexte urbain spécifique de la commune d'Échirolles doit être pris en compte. 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 échirollois, 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.

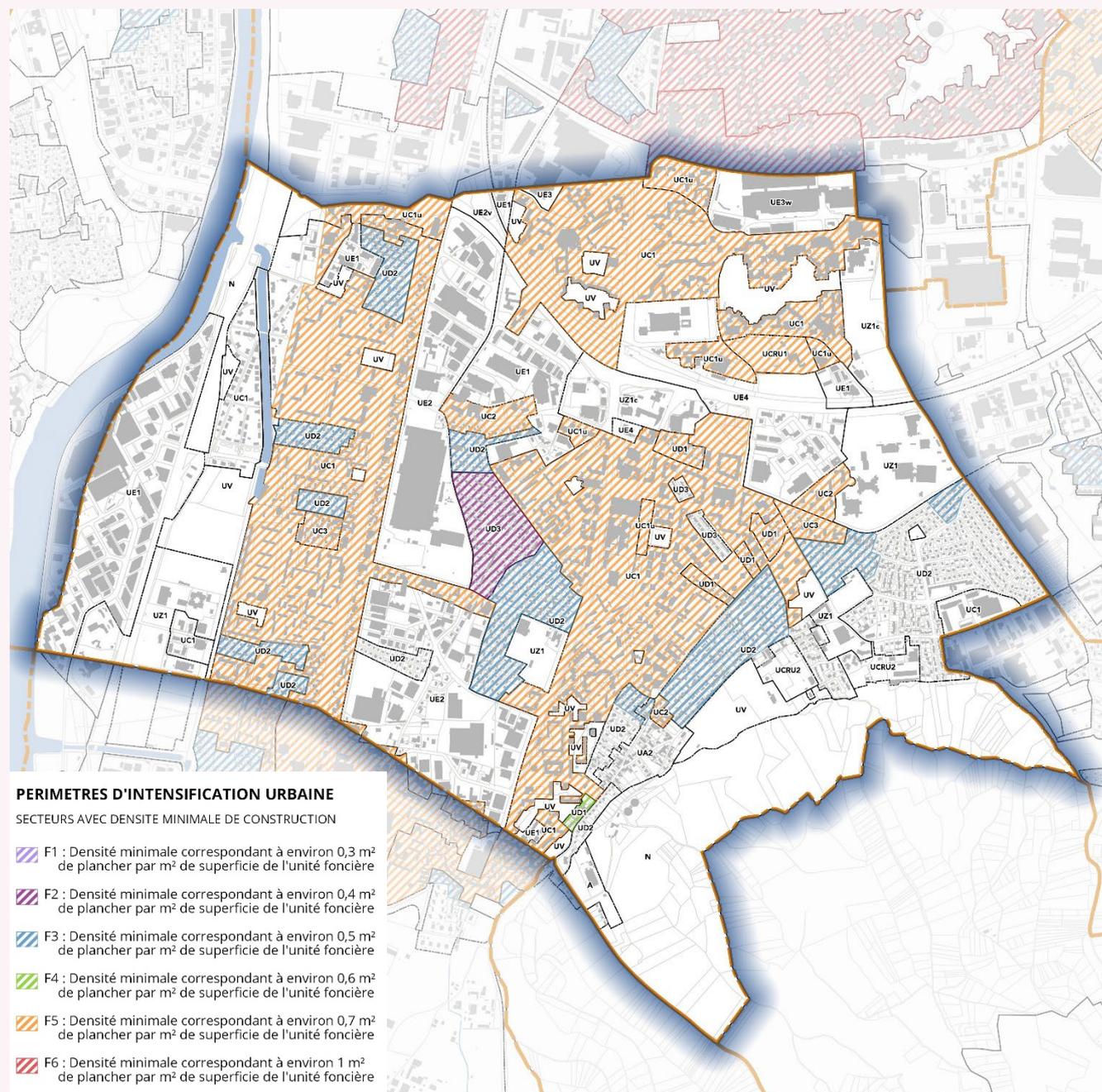
- > La zone classée en UD1 au niveau de la rue de Stalingrad se retrouve classée en catégorie F3 dans le périmètre d'intensification urbaine, ce qui correspond à un minimum de 0,60 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière (en raison également de sa proximité avec le vieux village). (G1)
- > 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 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière (G2).
- > Le lotissement du Mas fleurie, classé en UD3 dans le zonage, se retrouve classé en catégorie F2 dans le périmètre d'intensification urbaine, ce qui correspond à un minimum de 0,40 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière afin de prendre en compte le contexte bâti spécifique de cette « copropriété horizontale » (G3).

Carte de justification de la modulation 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

Échirolles comporte un périmètre reprenant les périmètres de ZACOM définis dans le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GREG) :

- > Reprenant le périmètre de la ZACOM 1
- > Reprenant le périmètre de la ZACOM 2 sur le secteur de Carrefour – Alpeexpo et le pôle Gare.
- > Reprenant le périmètre de la ZACOM 3 pour le secteur correspond à la partie Sud de la zone de Comboire.

Sur le périmètre de l'EDC, les zones d'activités sont retirées.

Échirolles étant identifié comme pôle urbain principal au SCoT de la GREG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 4 000 m² de surface de vente maximale pour le commerce de proximité et 8 000 m² de surface de vente maximale pour le commerce de non proximité.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune d'Échirolles possède un tissu urbain et commercial étendu. Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présentielle et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : une CUC principale, 3 CUC intermédiaires, et 16 CUC de proximité.

- > **La CUC principale** Carrefour permet la réalisation d'un projet en cohérence avec la vocation de centralité métropolitaine Sud. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 4 000 m² de surface de vente maximale.
- > **3 CUC intermédiaires** permettant le confortement de la dynamique de commerce de proximité. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m² de surface de vente. Les CUC intermédiaires sont : le centre-ville d'Échirolles, Quinzaine et Grange Sud.
- > **Les 16 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 m² de surface de vente. Les CUC de proximité sont : Navis, Rondeau-Tremblay, Etats Généraux, Pôle Gare d'Échirolles, Beaumarchais, les Granges, La Ponatière, La Luire, Bayard, Paul Héroult, Timbaud, Village Sud, Vieux Village, Gabriel Didier, La Commanderie, Karting.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

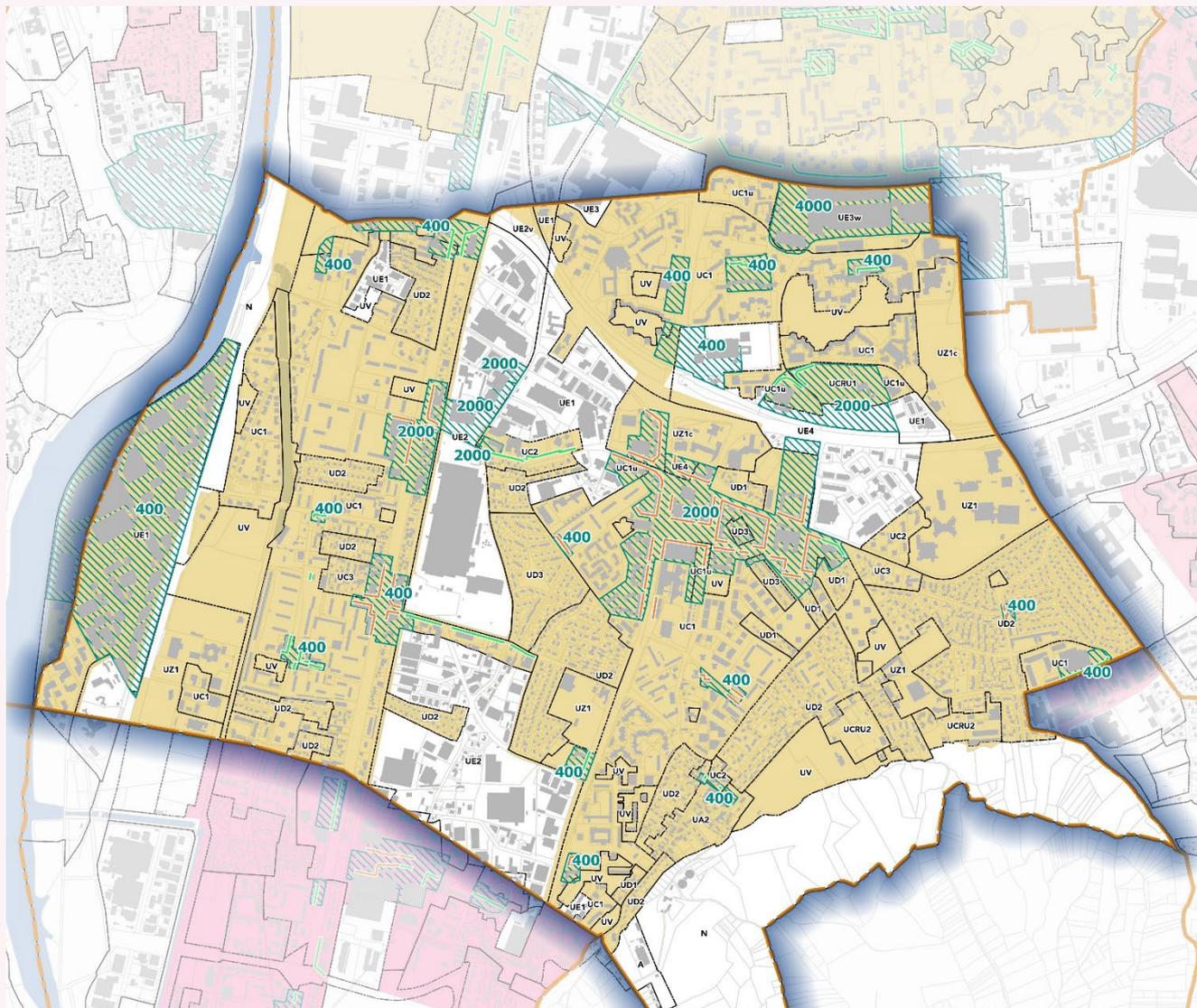
Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Échirolles :

- > Les linéaires « commerces, artisanat et services » (L2)
 - Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé dans les CUC principales et intermédiaires 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 : tous les alignements du centre-ville, le carrefour de Quinzaine, le carrefour de Bayard, à l'angle de la rue Denis Papin et du Général de Gaulle au Village Sud, le long de la rue Gabriel Didier, le long de la rue Henri Wallon à la Commanderie
- > Le linéaire de mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé sur toutes les autres centralités urbaines commerciales existantes ainsi que sur l'avenue de Grugliasco, l'avenue Auguste Ferrier et l'avenue de Kimberley.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

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



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2



CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2



MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
- L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
- L3 : linéaire de mixité fonctionnelle

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune d'Échirolles 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^{er} janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 40,92%. La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer mais souhaite maintenir sa production.

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

- > Trois secteurs de mixité sociale obligeant à la production de logements en accession sur le périmètre des quartiers politique de la ville (QPV). SMS 100% accession à partir de 3 logements. Les QPV sont :
 - Les quartiers ouest : Navis-Rondeau, la Viscose, la Luire et Berges du Drac
 - Village Sud
 - Le quartier des Essarts / Surieux à la Villeneuve

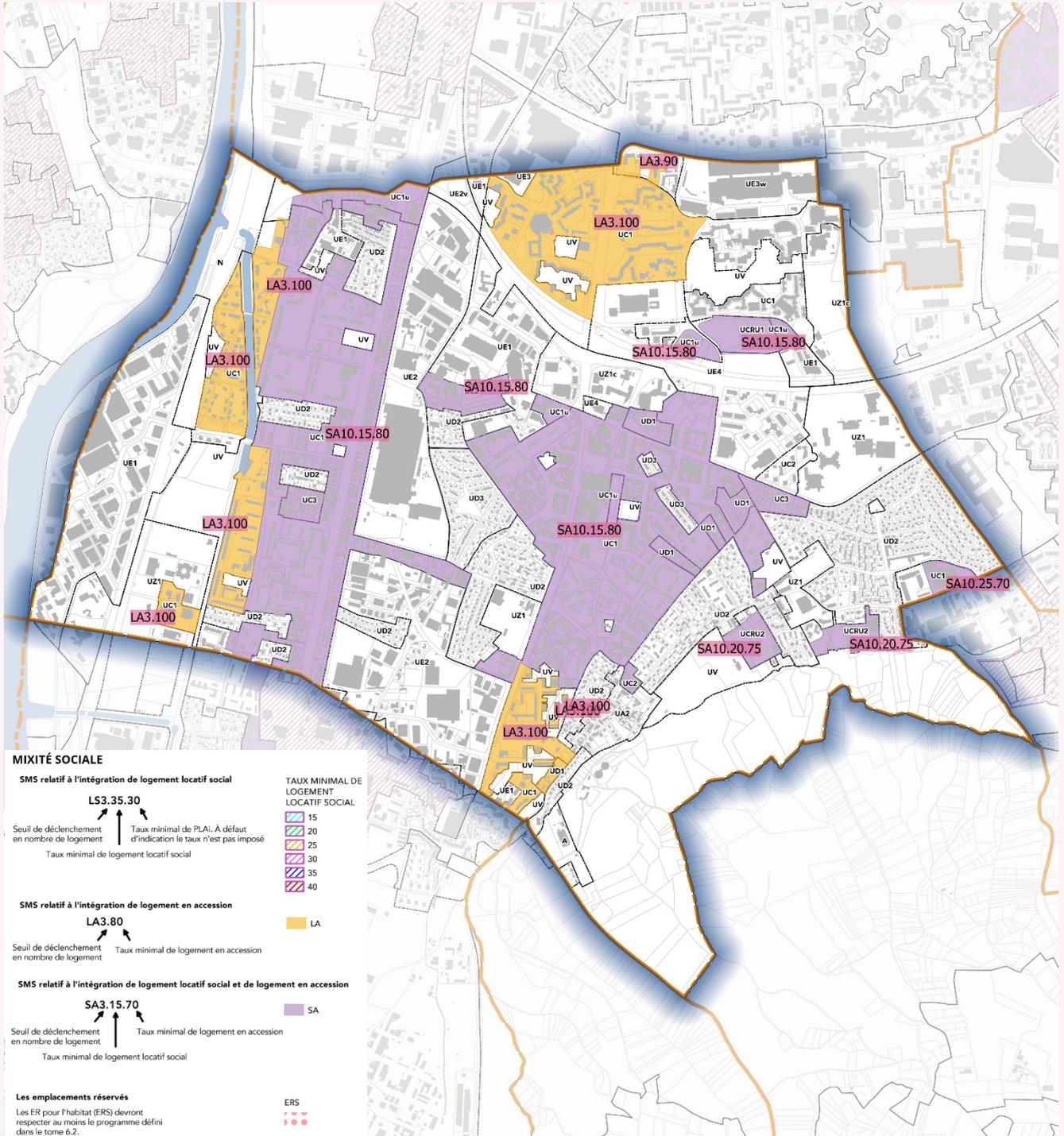
- > Deux secteurs de mixité sociale obligeant à la production de logements en accession. SMS 90% accession à partir de 3 logements :
 - SIERG
 - Maison des anciens.

- > Huit secteurs de mixité sociale obligeant à une opération mixte :
 - Comportant au moins 80% de logements en accession et 15% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements sur le secteur ouest le long du cours Jean Jaurès, un secteur le long de l'avenue Grugliasco, le secteur du centre-ville et le secteur DSV-Artelia
 - Comportant au moins 75% de logements en accession et 20% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements sur le secteur République
 - Comportant au moins 70% de logements en accession et 25% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements sur le secteur Karting

Par ailleurs, le PLH incite à la remise sur le marché de logements vacants et dégradés : en maintenant un rythme de 5 logements par an en conventionnement et en acquisition-amélioration du parc privé. Ce sont entre 45 et 50 LLS nouveaux qui pourraient être 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 tenir compte du gabarit de voirie sur lequel les constructions viennent s'adosser (supérieur à 22 mètres) des hauteurs plus importantes sont fixées :
 - Sur la partie sud du tènement SIERG / Maison des anciens, la hauteur est portée à 38 mètres.
 - Sur la partie ouest du site Atos, la hauteur est portée à 35 mètres.
 - Sur la partie nord-est du carrefour entre l'avenue des Etats Généraux et l'avenue de Grugliasco, la hauteur est portée à 29 mètres.
 - Sur la partie au sud de la Rodeade Sud et à l'Ouest de l'avenue des FTPF, la hauteur est portée à 38 mètres sur la façade et à 29 mètres sur la profondeur de la parcelle.
- > Pour tenir compte du gabarit important de la voirie sur lequel les constructions viennent s'adosser (supérieur à 22 mètres) des hauteurs plus importantes sont fixées sur le cours Jean Jaurès :
 - La hauteur maximum est de 38 mètres (type R+11) sur le 69 cours Jean Jaurès
 - La hauteur maximum est de 32 mètres (type R+9) sur l'annexe mairie, sur l'angle Nord entre le cours Jean Jaurès et l'avenue Auguste Ferrier.
 - La hauteur maximum est de 26 mètres (type R+7) sur l'angle Sud entre le cours Jean Jaurès et l'avenue d'Honhoué, sur le 73 cours Jean Jaurès et du 64 au 68 cours Jean Jaurès
- > Dans le cadre du projet sur le site Artelia-DSV des hauteurs plus importantes sont fixées :
 - Sur le carrefour du Chêne, la hauteur est portée à 29 mètres.
 - Sur la façade sud-ouest de l'avenue des FTPF, la hauteur est portée à 38 mètres.
- > **Pour tenir compte de l'environnement bâti existant**, le PFU définit une hauteur de 23 mètres (R+6) au Sud de la cité Viscose, sur la rue Géo-Charles.

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 les grands axes :
 - L'ensemble du cours Jean Jaurès
 - La façade nord de l'avenue de Grugliasco
 - La façade Sud de l'avenue Auguste Ferrier
 - A l'angle entre l'avenue des Etats Généraux et la rue de Normandie
- > **Pour favoriser la création d'un front urbain avec une « continuité obligatoire »**. L'implantation des constructions nouvelles à l'alignement permettra de marquer l'entrée Est du centre-ville, à l'angle entre la rue Grugliasco et la rue de la Liberté.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE D'ÉCHIROLLES

Depuis la fin des années 1960, la Ville a mené une politique de réservation d'espaces pour accueillir des activités économiques (source d'emplois) et une mixité des fonctions pour répondre au développement rapide de l'habitat. L'aménagement des zones d'activités s'est fait progressivement et régulièrement, ce qui a permis d'en assurer la diversification et d'ajuster leur contenu à l'évolution de la demande économique. Aujourd'hui, l'économie représente le premier usage foncier sur la commune.

L'enjeu pour la commune est donc de développer de nouvelles activités et de veiller à la réhabilitation des anciennes zones économiques.

L'attractivité économique et commerciale de la commune s'organise autour de quatre principales entités :

- Le long du cours Jean Jaurès et de la voie ferrée ;
- Le long de la Rocade Sud et au nord du centre-ville ;
- Le secteur de Comboire ;
- Le secteur Carrefour - Grand'Place ;

Les enjeux du développement économique sur la commune sont multiples :

- Maintenir un tissu économique riche et varié ;
- Inscrire le nord du centre-ville dans un espace majeur pour le développement économique du Sud de la métropole ;
- Identifier le secteur de la centralité métropolitaine Sud comme un pôle de « haut niveau technologique » ;
- Restructurer, requalifier les tissus économiques anciens.

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

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

- Accompagner la requalification du pôle Carrefour – Grand'Place ;
- Développer un pôle tertiaire le long de la Rocade Sud en lien avec le « pôle Gare » ;
- Maintenir et requalifier les zones économiques le long du cours Jean Jaurès et de la voie ferrée ;
- Maintenir une vocation commerciale sur la zone de Comboire et en accompagner la rénovation.

ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DU SECTEUR CARREFOUR – GRAND'PLACE ET PLUS LARGEMENT DES RIVES DU COURS DE L'EUROPE

Faisant pleinement partie de la Centralité Métropolitaine Sud, l'ensemble « Carrefour – Grand'Place » représente une polarité commerciale structurante à l'échelle de l'agglomération. Cette polarité intègre également en son sein des équipements publics comme la médiathèque Kateb Yacine et des services de proximité. Le secteur « Carrefour / Grand'Place » est aussi un point d'articulation fort entre les quartiers de la Villeneuve de Grenoble et d'Échirolles et les différentes zones d'activités et d'équipements présentes à proximité.

Toutefois, ce secteur présente de forts enjeux de requalification, au regard notamment de son ancienneté et des nombreux dysfonctionnements urbains identifiés. Cette requalification devra permettre à ce secteur de renforcer son rôle central au cœur de la Centralité Métropolitaine Sud - GrandAlpe. En conséquence, ce secteur fait aujourd'hui l'objet de nombreuses réflexions urbaines intercommunales (Grenoble / Échirolles / Eybens) que le PLUI prend en compte.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ En lien avec la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, conforter le positionnement de l'ensemble Carrefour / Grand'Place, principal pôle commercial de la commune », notamment par la mise en œuvre du projet de requalification urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement de ce pôle en zone UE3w → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale autorisant une surface vente maximale de 4000 m² → Sur Grenoble, identification d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale autorisant une surface vente maximale de 8000 m² qui s'étend sur la commune d'Échirolles et permettant d'assurer le renouvellement du secteur de Grand'Place.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Requalifier le secteur « Carrefour – Grand'Place » et plus largement les ilots implantés le long du « Cours de l'Europe » : <ul style="list-style-type: none"> · En traitant les points d'accroches des continuités piétonnes et cycles et l'espace public en lien avec les deux centres commerciaux et le pôle d'échanges de Grand'Place · En requalifiant la façade Sud de Carrefour et de Grand Place par l'animation de façades aveugles · En repensant la configuration des entrées « véhicules » sur les centres commerciaux · En transformant les axes structurants en avenues urbaines apaisées et notamment l'avenue de l'Europe 	<ul style="list-style-type: none"> → Ce secteur fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°18 « Cours de l'Europe »
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restructurer l'espace public entre Carrefour et Grand'Place en supprimant l'autopont (pour permettre la reconquête de l'espace urbain par les modes actifs) et renforcer l'articulation du ce secteur avec le quartier des Granges Nord et le parc Maurice Thorez. 	<ul style="list-style-type: none"> → Instauration à l'atlas des emplacements réservés (J) de 2 emplacements réservés permettant la création d'un nouvel espace public majeur d'articulation entre Grand'Place, Carrefour et le quartier des Granges.

DÉVELOPPER UN PÔLE TERTIAIRE LE LONG DE LA ROCADE SUD EN LIEN AVEC LE « QUARTIER GARE » ET LE « CENTRE-VILLE D'ÉCHIROLLES »

La volonté de la Métropole est de polariser l'activité tertiaire. De par son appartenance à Centralité Métropolitaine Sud et au de sa bonne desserte « tous modes » (routiers, transports en commun urbains et transport ferroviaires), ce secteur a ainsi été identifié comme un des espaces métropolitains devant concentrer l'activité tertiaire, technologique, d'innovation et de services. De plus, ce secteur concentre déjà un certain nombre d'activités tertiaires dans sa proximité immédiate (Atos, Artélia), que les nouveaux développements viendront renforcer.

En outre, par sa localisation, le développement de ce secteur permettra de mieux articuler le « Sud » de la commune de Grenoble (Cours de l'Europe), la Villeneuve d'Échirolles avec le centre-ville communal, tout en prenant appui sur l'offre de services existante à développer et diversifier.

Déclinaisons communales

- Conforter le développement d'un pôle tertiaire, technologique, d'innovation et de services le long de la Rocade Sud.

→ Classement en UE4 du tènement d'Atos et du Sud de la ZA des Granges.

→ Classement en UC1u de la partie nord des tènements DSV / Grosso Ravetto.

→ Classement en zone UCRU1 de la partie nord du tènement d'Artélia (tertiaire autorisé sous conditions).

→ Les capacités de densification sont aussi mises en exergue par l'atlas des Formes Urbaines-hauteurs (D2) permettant des hauteurs plus importantes sur deux secteurs ciblés : la façade Ouest d'Atos et le Sud-Ouest d'Artélia

- Assurer le renouvellement du tènement « Poste Immo ».

→ Classement en UE4 de ce secteur.

- Accompagner le développement du pôle tertiaire avec l'implantation de commerces et services.

→ Identification, au niveau du carrefour du Chêne, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire autorisant un maximum de 2 000 m² de surface de vente par établissement commercial.

→ Identification, au niveau du parvis de la gare, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente par établissement commercial.

- Maintenir « Sud Galaxie » comme un pôle d'activités tertiaires.

→ Classement de ce secteur en UE4

- Maintenir des activités artisanales et de production en face du parc des Sports Jean Vilar (Impasse de Lorraine).

→ Classement de cette zone en UE1

Traduction réglementaire

Déclinaisons communales

- Prendre en compte les nuisances liées à la problématique de la pollution de l'air de la Rocade Sud

Traduction réglementaire

→ Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par les axes structurants de déplacements et notamment la Rocade Sud.

PRÉSERVER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ET ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES ZONES ÉCONOMIQUES IMPLANTÉES À PROXIMITÉ DE LA VOIE FERRÉE « GRENOBLE / GAP »

Ce secteur est un des piliers de la production industrielle et artisanale de la métropole.

Les zones industrielles ou artisanales couvrent un tiers du territoire urbain communal.

Ce foncier se situe essentiellement le long de la voie ferrée avec : la zone d'activités des Essarts, Caterpillar, la zone d'activités Sud Village.

Déclinaisons communales

- Renforcer la présence économique en front urbain à l'Est de la voie ferrée et conserver la vocation des activités industrielles non compatibles avec l'habitat le long de la voie ferrée : la partie ouest de la zone d'activités des Essarts, Caterpillar, zone d'activité Sud Village.
- Conforter la partie « Est » de la zone d'activités des Essarts comme une zone d'activités productives et d'artisanats.
- Conforter la vocation économique de la zone d'activités Mangin en lien avec le classement proposé sur la commune de Grenoble.

Traduction réglementaire

→ Classement de ces tènements en zone UE2

→ Classement de ce secteur en zone UE1

→ Classement en zone UE1 de la zone d'activités Mangin

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

La zone de Comboire, située le long de l'autoroute A480 et au pied du rocher de Comboire, est coupée du reste de la commune d'Échirolles. Cette zone est située sur trois communes : Échirolles, Seyssins et Pont-de-Claix. Elle constitue un pôle important d'emplois et d'activité puisque sont recensés sur site environ 2500 emplois (source : INSEE SIRENE janv. 2018).

L'espace Comboire est considéré comme une centralité métropolitaine spécialisée. Cette zone est devenue le 3^{ème} pôle commercial de la métropole, en terme de chiffre d'affaire, après le centre-ville de Grenoble et le secteur de Grand'Place. Le site a connu une mutation progressive d'une vocation initiale orientée « économie » vers des fonctions à dominante commerciale.

Malgré une dynamique de développement, ce pôle commercial est relativement vieillissant. L'enjeu est de conserver la vocation commerciale de la zone tout en la faisant évoluer en cohérence avec l'offre métropolitaine et l'évolution des attentes et pratiques des usagers mais également en prenant en compte le risque d'inondation identifié par le PPRI Drac en cours d'élaboration. L'objectif est également de mieux l'intégrer à la ville notamment en terme d'accessibilité et de qualité urbaine dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Déclinaisons communales

- **Maintenir la vocation commerciale de la zone**, tout en réglementant le type d'activités commerciale qui peut s'y installer, ainsi que le dimensionnement de la surface de vente de ces activités.

- Améliorer la qualité urbaine et environnementale de la zone.

- Préserver le pôle d'équipement public sur la partie sud de la zone (centre d'entretien routier).

- Prendre en compte et anticiper les aléas liés aux contraintes d'inondation.

Traduction réglementaire

- Classement de la zone de Comboire en zone UE1.
- Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 d'un espace de développement commerciale (EDC).
- Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m².

- Protection d'un alignement d'arbres sur la rue de Comboire au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) donnant des prescriptions particulières. 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.
- Protection des rives du Drac au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) donnant des prescriptions particulières. 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.

- Classement de ce tènement en UZ1

- Se référer au plan des risques naturels (B1). Des règles sont aussi énoncées dans l'OAP risques et résilience.

INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

AMÉNAGER LA VILLE D'ÉCHIROLLES DE FAÇON DURABLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER TOUT EN VALORISANT LE CADRE DE VIE ET EN AGISSANT POUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La commune d'Échirolles a depuis longtemps pris la mesure des enjeux du développement durable, de transition énergétique, d'amélioration du cadre de vie et à développer en conséquence, une politique ambitieuse en la matière. La ville souhaite se construire et se développer tout en préservant l'environnement.

Dès 2004, Échirolles a publié son agenda 21, donnant des recommandations pour le développement durable. Plus récemment, la ville a également publié son référentiel de développement durable « ATLAS ». La présence de la « nature » en ville est un facteur d'attractivité et un élément important pour les habitants.

L'enjeu du PLUi est d'assurer la conservation du patrimoine naturel et bâti de la commune. Pour cela la ville entend notamment :

- Préserver la biodiversité
- Protéger la faune vivante sur le territoire
- Renforcer la présence du végétal en mettant en place une trame verte
- Préserver la présence de l'eau sur la commune

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

- Protéger les espaces naturels remarquables et maintenir une vocation écologique à la Frange Verte et le long du Drac.

Traduction réglementaire

- Classement en zone N des berges du Drac et de la Frange Verte.
- Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) de ces deux entités naturelles comme intéressantes.

Déclinaisons communales

- Protéger les espaces naturels nécessaires à la conservation du Crapaud Calamite (espèce très rare, protégée et classée par une directive européenne).

→ Classement en zone UV du Parc Géo Charles et en zone UV du pôle sportif Picasso et du secteur du cimetière de la digue, dans l'objectif de pérenniser les occupations / implantations existantes + reconduction de la protection écologique existante dans l'ancien PLU communal sur un tènement localisé à l'Est du Cimetière de la Digue (L_7806 – Espace écologique protégé et Q_408 – Espèce écologique protégée).

→ 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.

- Valoriser la place de l'eau dans la ville et (re)constituer / valoriser la « trame bleue » en :

- Protégeant et valorisant la présence de l'eau sur la commune : le Drac, les canaux, les milieux humides, les mares, etc.
- Limitant l'imperméabilisation des sols et en améliorant la gestion des eaux pluviales.

→ Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) de la zone humide située au nord du parc Ouest.

→ Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) du patrimoine aquatique : le Drac et sa ripisylve, la place des 5 fontaines, la partie aérienne du canal des 120 Toises et le ru de la Frange Verte.

→ L'application des divers coefficients de surfaces végétalisés et de surfaces de pleine-terre est obligatoire dans toutes les zones urbaines.

- Réduire l'exposition des populations aux pollutions et nuisances.

→ Plusieurs secteurs sur la commune sont concernés par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.

- Inciter à l'usage des modes actifs grâce à la mise en place d'itinéraires piétons et cycles fonctionnels et agréables.

→ Inscription à l'atlas des emplacements réservés (J), d'emplacements réservés à destination de voies piétonnes ou piétons-cycles

- Accompagner, à l'aide de règles de stationnement qui visent à réduire la place de la voiture, l'usage des modes actifs autour des arrêts de TC performants.

→ A l'atlas du stationnement (H), sont définis des secteurs réglementant le stationnement privatif :

- Les secteurs desservis par la ligne de tram A sont classés en S2.
- Les secteurs desservis par les lignes Chrono et Proximo 11 sont classés en S3.
- La zone de Comboire, desservie par la ligne 11 est classée en C (secteur commercial)
- Le reste de la commune est classé en S4 (secteur Est et Ouest).

Déclinaisons communales

- Renforcer la nature dans la ville sous diverses formes afin de recomposer une trame verte et des « couloirs paysagers » dans les quartiers. Pour cela, des éléments de patrimoine végétal ont été identifiés sous différentes formes :
 - Préserver les arbres remarquables : plusieurs arbres isolés sont identifiés notamment dans les quartiers Est et Ouest ainsi que le long de l'avenue Auguste Ferrier.
 - Valoriser les alignement d'arbres dans les différents quartiers (le centre-ville, Village 2 et la Viscose) et le long des grands axes (le cours Jean Jaurès, l'avenue des Etats généraux, la rue de Comboire, l'avenue Grugliasco – Kimberley, l'avenue du 8 mai 1945 et l'avenue Général de Gaulle). Ponctuellement, d'autres alignements d'arbres sont identifiés dans le quartier République – Frange Verte, au nord de la Rocade et à l'Ouest du cours Jean Jaurès.
 - Protéger les parcs, jardins et squares
 - Valorisation du corridor écologique, de l'espace de qualité environnementale et de la masse végétale respectivement identifiés dans le quartier République – Frange Verte, au sud du lotissement Château-Gaillard et au sud du vieux village.
- **Prolonger, sur la commune d'Échirolles, le corridor écologique le long du canal 120 Toises** à la fois sur la séquence sur laquelle le canal est aujourd'hui enterrée et sur celle où il est encore à ciel ouvert (Quartier de la Viscose).

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.*
- *Classement des parcs en zone UV*
- *Classement en zone UV de ce corridor afin de le protéger et de permettre la mise en oeuvre de projet de valorisation.*
- *Classement en zone UV du parc Ouest*
- *Identification d'une zone humide sur l'espace en eau situé au nord du parc Ouest.*



Déclinaisons communales

- Améliorer la connaissance du patrimoine bâti communal et assurer la préservation des éléments à forts enjeux :
 - 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. Cela concerne notamment le front bâti situé au 53-55-57 cours Jean Jaurès.
 - Le petit patrimoine qui regroupe du patrimoine très local marque l'espace public par sa présence, participe à la composition urbaine et constitue des repères identitaires. Est notamment recensé le lavoir localisé avenue de la République.
 - Le bâti domestique regroupant les belles demeures et maisons de maître : Fanfare Tournadre, propriété Vigneron, propriété Villard, le château Saint-Jacques et Château de Pisançon.
 - Le bâti agricole : plusieurs corps de fermes sont identifiés.
 - Le patrimoine public : maison du graphisme – ancienne mairie, ancien relai de poste, musée Géo-Charles, ancienne mairie-école.
 - Le bâti industriel remarquable : l'usine hydraulique et le café de la résistance.
 - L'église Saint-Jacques est classée comme bâti culturel intéressant.
- Assurer le maintien, voir le développement du centre équestre

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.*

→ *Le centre équestre est classé en zone A*

RÉUSSIR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA MÉTROPOLE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES

RÉDUIRE L'IMPACT DE LA ROCADE SUD SUR LES TISSUS URBAINS VOISINS

La rocade sud, voie rapide de 2*2 voies, traverse les communes d'Échirolles, Eybens, Saint-Martin-d'Hères et Gières pour connecter l'A41 Sud au niveau de l'espace agricole de Meylan à l'A480 au niveau du Rondeau.

Ces différentes communes partagent la volonté de voir réduire l'effet de coupure des tissus urbains avec une évolution de l'axe vers un boulevard urbain métropolitain apaisé.

Rappel des orientations du PADD

- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Veiller à la qualité de l'air autour des voies rapides apaisées

Déclinaisons communales

- Réduire les nuisances sonores et la pollution de l'air vis-à-vis des futures constructions de logements avec une bande active déjà existante ou en mutation.
- Inscrire une transition urbaine par une présence renforcée d'immeubles tertiaires aux abords de la rocade (Quartier Gare, Sud Galaxie et secteur Rondeau Tremblay).
- Soutenir tout processus permettant l'optimisation de la Rocade Sud et de ses échangeurs sans en accroître les capacités et en veillant à son intégration urbaine.

Traduction réglementaire

- Classement en zone d'équipement UZ1 (hôpital sud, parc des sports Jean Vilar, la zone d'équipements scolaire du collège Louis Lumière et lycée Thomas Edison, commerces et services du bowling) et en zone d'activités économiques (ZA des Essarts, ZA des Granges et ZA de Surieux).
- Classement en UE4 de la partie sud des tènements Artélia, DSV et Grosso Ravetto (Activités tertiaires et technologiques, avec logements interdits).
- Classement en UE4 de la zone d'activité « Sud Galaxie » et d'une bande le long de la Rocade Sud (entre la Passerelle des Ecoles et l'Avenue des FTPF).
- Classement en UC1u des parcelles implantées le long de la Rocade Sud au niveau du secteur Rondeau / Tremblay.
- Prise en compte des orientations d'aménagement définies dans l'OAP air.

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	3,1
Zones naturelles	97,2
Zones urbaines	682,7
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



2

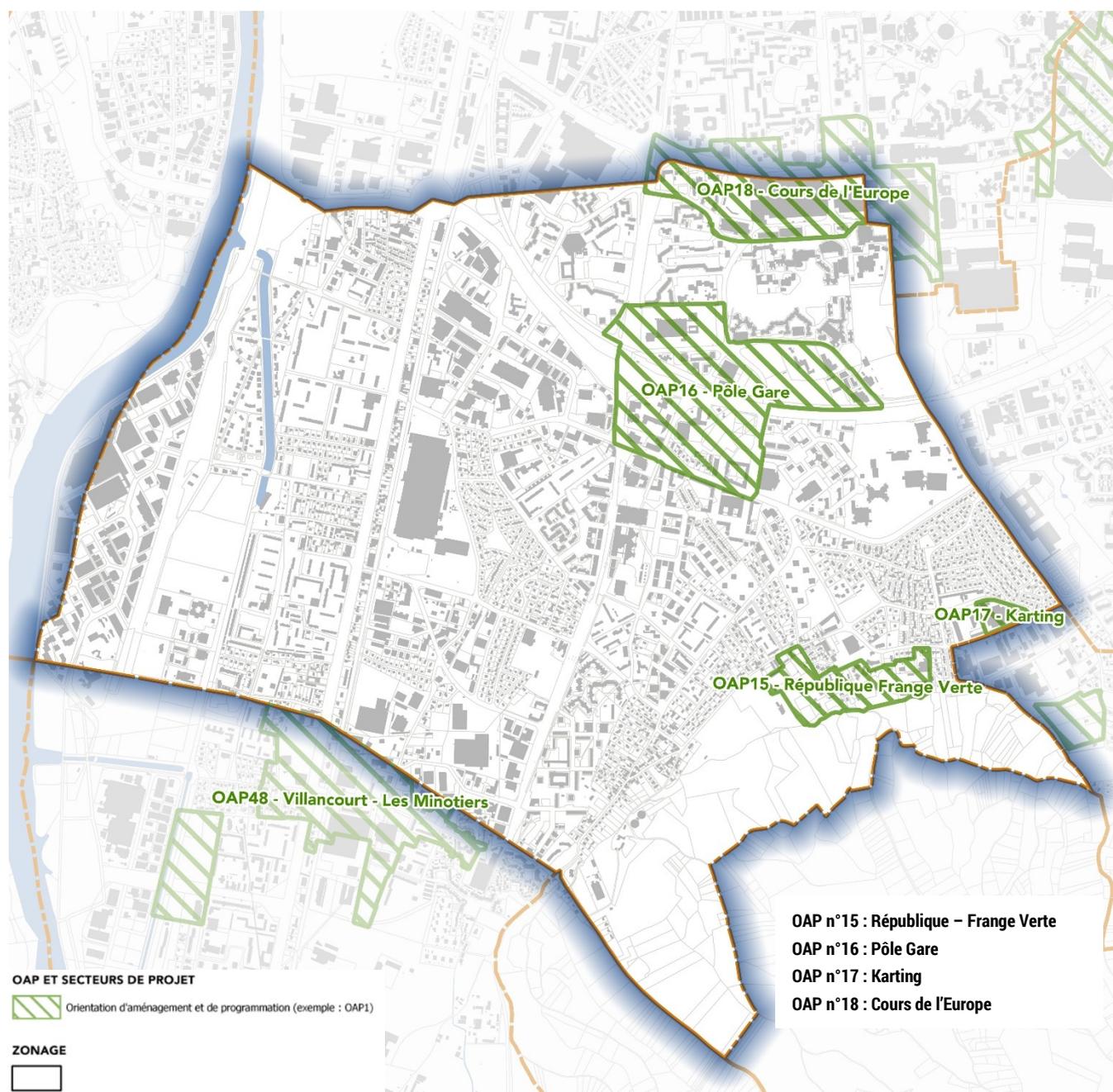
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune d'Échirolles est une commune qui ne possède plus de grandes réserves foncières. Cependant, il existe des opportunités de développement notamment en renouvellement urbain afin de requalifier certains secteurs. Ainsi quatre 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 :

- « République – Frange verte », situé au Sud-Est de la commune, au pied de la Frange Verte et à proximité du vieux village ;
- « Pôle Gare », situé au nord du centre-ville d'Échirolles et compris dans la centralité métropolitaine Sud ;
- « Karting », situé au Sud-Est de la commune, en périphérie d'Eybens et de Bresson ;
- « Cours de l'Europe », situé au nord de la commune d'Échirolles et compris dans la centralité métropolitaine Sud.

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



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°15 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « RÉPUBLIQUE – FRANGE VERTE »

CONTEXTE ET ENJEUX

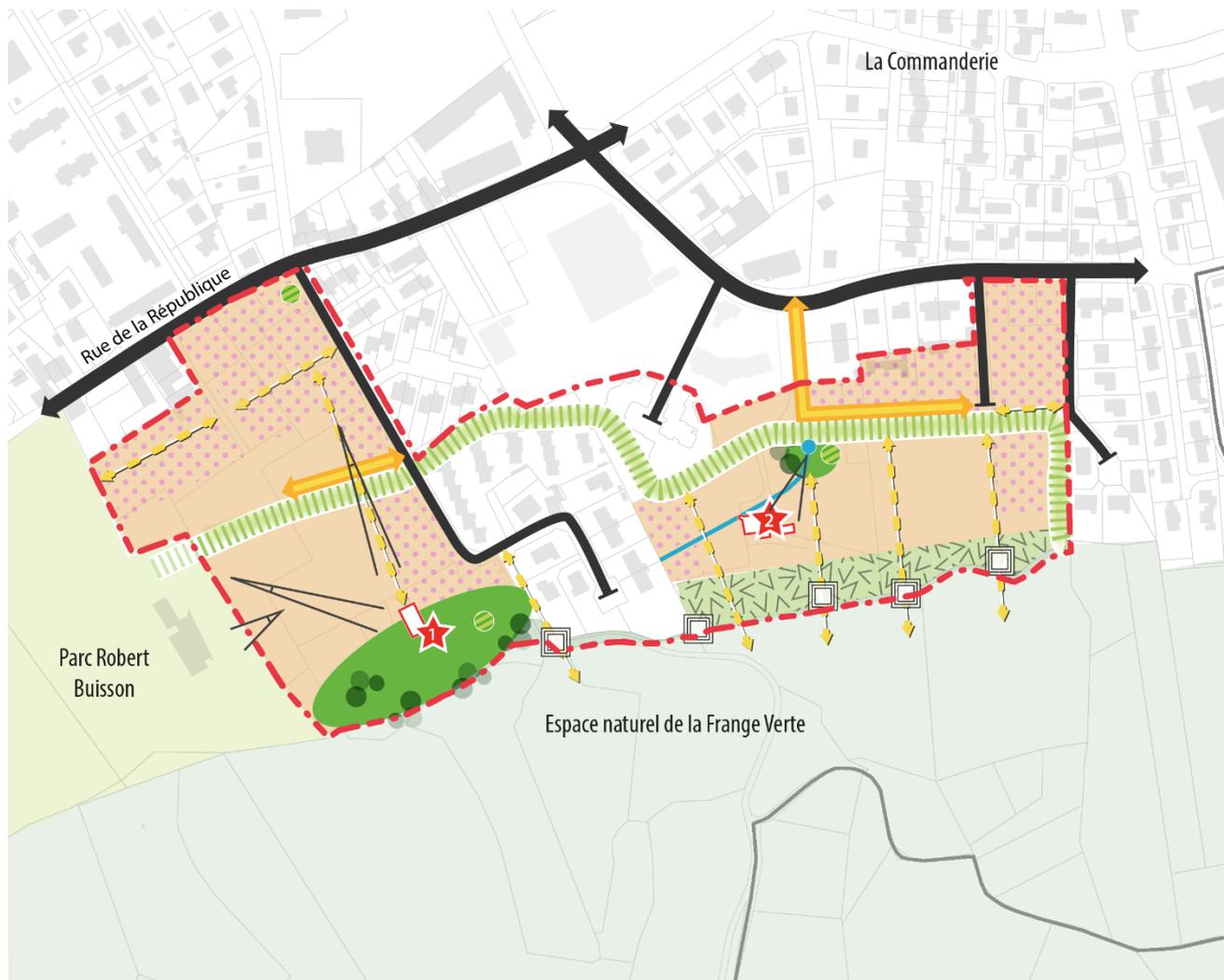
Le secteur République est marqué par la présence de la Frange verte qui est l'un des espaces naturels majeurs de la commune. Ce site, facilement accessible depuis le cœur dense métropolitain et aussi une porte d'entrée au plateau de Champagnier. La Frange verte, bénéficiant d'une qualité environnement exceptionnelle, joue autant un rôle écologique que récréatif pour la population.

Ce projet vise à valoriser et à étendre cette entité naturelle et ses fonctions écologiques vers le quartier république en créant des espaces publics de qualité permettant une infiltration paysagère dans le tissu urbain et en intégrant de nouvelles formes urbaines s'inscrivant harmonieusement dans le contexte urbain, environnemental et paysager. La surface couverte par l'OAP est de 11 hectares.



Localisation du secteur « République – Frange Verte » à Échirolles - Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- - - LIAISONS « MODES ACTIFS » VÉGÉTALISÉS À CRÉER
- ⇄ VOIES NOUVELLES À CRÉER
- ⇄ VOIES STRUCTURANTES EXISTANTES
- ┌ VOIES EN IMPASSE EXISTANTES
- POINTS D'ACCROCHE AVEC LE RÉSEAU DE SENTIERS EXISTANT À VALORISER OU À CRÉER
- ÉLÉMENTS BÂTI**
- IMPLANTATION PRIVILÉGIÉES DES CONSTRUCTIONS
- TRANSITION DOUCE AVEC L'HABITAT INDIVIDUEL EXISTANT À ASSURER PAR UN EPANNELAGE GRADUÉ

- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- TRANSITION PAYSAGÈRE AVEC LA FRANGE VERTE À AMÉNAGER
- CORRIDOR ÉCOLOGIQUE ET CHEMINEMENT PIÉTON À CRÉER
- PARCS PUBLICS À CRÉER
- PARC ET ENTITÉ NATURELLE EXISTANTS
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RUISSEAU ET MARE À PROTÉGER ET À VALORISER
- PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN**
- ★ PATRIMOINE À VALORISER
- ▲ CÔNES DE VUES À PRÉSERVER / VALORISER

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain notamment remettre en scène l'eau dans le territoire
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle

Le choix de ce site permet la densification et le renouvellement urbain du cœur métropolitain en limite avec l'espace naturel de la Frange Verte. Cette densification s'accompagne d'une restructuration des espaces publics pour améliorer et créer de nouvelles liaisons dans le tissu urbain et assurer une végétalisation en lien avec la Frange Verte. Les orientations suivantes de l'OAP « République – Frange Verte » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes du renouvellement urbain, des mobilités piétonnes et cyclables, de la présence de la nature en ville :

- Valoriser les qualités paysagères et environnementales de la Frange Verte
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager
- Créer des espaces publics de qualité renforçant l'accès à la Frange Verte
- Proposer une offre d'habitat attractive et singulière valorisant les qualités environnementales et paysagères de la Frange Verte

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Sur 11 ha en cœur métropolitain, le site permet d'accueillir un potentiel de logements, et ce à proximité relative des transports en commun, des zones naturelles (Frange Verte, plateau de Champagnier) et des centralités (Village, avenues du Général de Gaulle et du 8 mai 1945). Le périmètre est marqué par des gisements d'activités économiques pris dans le tissu d'habitat qu'il s'agit de renouveler. Les quartiers existants (rue et impasse Guy Moquet et Templiers), ainsi que des éléments de patrimoine, dont la mutation n'est pas envisagée sont à conforter. La conception d'ensemble doit en tenir compte afin de garantir de bonnes conditions d'insertion paysagère. Des aménagements d'espaces publics doivent également être réalisés pour mailler les quartiers entre eux et avec la frange Verte. La zone délimitée intègre les espaces mutables, les quartiers existants interstitiels dont il faut tenir compte, et fait le lien, sans les intégrer, avec l'avenue de la République, le Parc Robert Buisson et la ZA des Condamines. Ce renouvellement urbain permettra enfin une diversification sociale en privilégiant l'accession à la propriété.

- > Il est nécessaire de prévoir une conception d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier, réaliser les équipements internes nécessaires aux constructions à édifier et au maillage interquartier, et garantir les conditions d'insertion paysagère.

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage UCRU2 sur les secteurs mutables favorisant le renouvellement urbain, reprenant une partie des règles de la zone UC1 et comprenant des dispositions spécifiques destinées à compléter l'OAP sur le sujet de la diversification des formes urbaines.
- Zonage UD2 correspond aux secteurs pavillonnaires devant être confortés.
- Secteur de Mixité Sociale prescrivant la réalisation d'au moins 75 % de logement en accession et 20% de logements locatifs sociaux dès la réalisation de 10 logements.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Valoriser les qualités paysagères et environnementales de la Frange Verte

Le site est marqué par un tissu urbain hétéroclite et peu structuré, qui possède de fortes qualités paysagères mais qui sont peu valorisées. L'espace de nature de la frange verte, l'espace de loisirs du parc Robert Buisson, les abords de l'ancienne ferme, constituent une importante présence végétale. L'arrière du site est enclavé et peu perceptible depuis la rue. Le ru de la frange verte et son bras qui traversent le site sont effacés derrière des espaces privés ou industriels. Un réseau de jardins privés définit, au sein du site, de même que dans l'environnement urbain immédiat, une continuité végétale entre la frange verte et la ville.

- > Il est nécessaire de repenser la structure du tissu urbain pour permettre un accès facilité aux espaces de nature et au paysage.
- > L'OAP expose les dispositions visant à « Valoriser les qualités paysagères et environnementales de la Frange Verte ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En créant un corridor écologique traversant le site d'Est en Ouest afin d'assurer la mobilité de la faune. → La conception des espaces libres et la qualité de leurs aménagements paysagers doivent concourir à offrir à ce secteur un cadre de vie d'exception. Une attention particulière sera apportée aux espaces de transition avec le tissu urbain existant et la frange verte (continuités végétales, ouvertures visuelles, continuité des cheminements, etc.) pour atteindre l'image d'un « parc habité » prolongeant la frange verte jusqu'à la rue de la République. → En créant des liaisons paysagères végétalisées et contiguës dédiés aux modes actifs. → En confortant les ouvertures sur le grand paysage.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique la localisation prévue du corridor écologique et des cheminements piétons à créer, les parcs publics à créer, la zone de la Frange Verte à aménager, le ruisseau et la mare à valoriser.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → À l'atlas (J) des emplacements réservés sont inscrits des ER permettant de compléter le maillage piéton et le corridor écologique à créer. → Préservation du corridor écologique au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. → L'espace naturel de la Frange Verte est également protégé au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Valoriser le patrimoine bâti et paysager

Le site se trouve dans le cœur métropolitain, pour autant il garde un aspect de « vie de village » notamment grâce aux formes urbaines présentes : habitat pavillonnaire et maison de ville. En outre, plusieurs bâtiments situés dans le secteur sont considérés comme des éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Un réseau de jardins privés définit, au sein du site, de même que dans l'environnement urbain immédiat, une continuité végétale entre la frange verte et la ville.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour pérenniser les éléments paysagers et bâtis qui constituent l'ossature du quartier et lui confèrent une ambiance de village.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Valoriser le patrimoine bâti et paysager ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En conservant et valorisant les arbres remarquables du secteur. → En conservant et valorisant le patrimoine bâti. Le château de Pisançon constitue notamment un élément patrimonial et identitaire à valoriser dans la conception du projet.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger → Sont également identifiés deux arbres remarquables à conserver → Des cônes de vues à préserver sont également matérialisés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, comporte les éléments paysagers (arbres, bosquets d'arbres intéressants, espaces naturels intéressants) et bâtis à protéger (patrimoine bâti intéressant notamment sur l'ancien corps de ferme avec annexe et chapelle des Templiers et le Château de Pisançon).

Créer des espaces publics de qualité renforçant l'accès à la Frange Verte

Si le quartier s'insère dans une structure viaire de rayonnement communal efficace, la desserte au sein du site est principalement composée d'impasses se heurtant à la lisière de la frange verte. Le site possède des ouvertures sur le réseau de cheminements piétons de la frange verte vers les communes limitrophes et le plateau de Champagnier. Toutefois, elles ne sont que peu identifiables depuis l'avenue de la République. Peu de liens transversaux existent entre ces dessertes, ce qui contribue à l'enclavement et la segmentation du site. Peu de liens existent entre l'espace public et les espaces de nature. Repenser la structure du tissu permettrait un accès facilité aux espaces de nature.

- > Il est nécessaire de repenser la structure du site pour améliorer les accès aux espaces de nature et valoriser la Frange Verte.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Créer des espaces publics de qualité renforçant l'accès à la Frange Verte ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → En créant de nouvelles perméabilités urbaines afin de garantir une porosité des tissus urbains pour les modes actifs et en autorisant toutefois la desserte locale des habitations. → En apaisant les voies de circulation permettant d'accéder aux espaces naturels de la Frange Verte afin de garantir un accès lisible et confortable aux modes actifs et en privilégier l'usage. → En renforçant les liens à l'échelle du quartier par les espaces publics et la mise en réseau des différents parcs et jardins.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indiquent les principes des percées visuelles et des axes à créer ou conforter mettant en relation les espaces, un corridor écologique accompagner d'un cheminement dédié pour les modes actifs ainsi que des points d'accroche avec le réseau de sentier de randonnée de la Frange Verte.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → L'atlas (J) des emplacements réservés comporte les ER permettant de créer ou de renforcer le maillage piéton.



Proposer une offre d'habitat attractive et singulière valorisant les qualités environnementales et paysagères de la Frange Verte

Le site s'insère en dentelle dans un tissu d'habitat pavillonnaire. Il est bordé sur sa limite sud par la frange verte d'Échirolles. Il ne se compose donc pas d'un seul tenant mais vient s'inscrire en creux sur des tènements actuellement dédiés à de l'habitat, des activités artisanales, industrielles ou de l'entreposage de matériaux. Du fait de sa typologie en dentelle, l'opération présentera trois segments de façades sur l'avenue de la République entrecoupés par de l'habitat pavillonnaire. Il est important de pouvoir créer du lien et de la cohérence non seulement entre les différentes parties du site, mais également avec l'environnement urbain au creux duquel le site s'insère. Le profil bas du bâti sur le quartier permet de ménager des vues panoramiques sur le massif du Vercors et les coteaux du plateau de Champagnier.

- > Il est nécessaire de permettre une mixité des formes urbaines pour permettre une bonne insertion paysagère tout en valorisant le potentiel de construction du site et ses atouts paysagers.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Proposer une offre d'habitat attractive et singulière valorisant les qualités environnementales et paysagères de la Frange Verte ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En proposant une alternative aux immeubles collectifs et à l'habitat pavillonnaire en développant des formes urbaines diversifiées par une offre d'habitat intermédiaire. → L'offre d'habitat intermédiaire devra garantir une transition urbaine et paysagère entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant en agissant sur l'épannelage des constructions. → Les nouvelles constructions devront être de haute qualité environnementale et garantir une performance énergétique, une faible imperméabilisation des sols, un traitement paysager et végétalisation des places de stationnement.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique la répartition des îlots mutables et la logique d'épannelage ainsi que les franges à traiter entre les secteurs d'habitations et l'espace naturel de la Frange Verte. Cela est représenté par un parc à créer et une lisière à traiter.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique de la zone UCRU2 définit : <ul style="list-style-type: none"> · Une emprise au sol maximum est de 1/3 du terrain d'assiette. · Un taux de 25% de pleine terre et de 25 % de surfaces végétalisées. · Une hauteur maximum de R+3 (14m) sur 1/3 maximum de la surface du terrain d'assiette, une hauteur maximum de R+1 sur 1/3 minimum de la surface du terrain d'assiette, y compris les constructions existantes, et une hauteur de R+2 maximum pour le reste de la surface du terrain d'assiette.

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Principales orientations du PADD déclinées dans l'OAP « pôle gare »

- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains.
- Structurer le développement de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe :
 - Mettre en relation les différents secteurs de la centralité, notamment par l'aménagement de nouvelles liaisons cycles et piétonnes
 - Conforter le rôle, la lisibilité et la qualité urbaine des pôles d'échanges
 - Du pôle gare d'Échirolles, en lien avec le réaménagement de la rocade sud et des secteurs de renouvellement urbain situés à proximité.
 - Développer la mixité fonctionnelle, tout en préservant l'activité économique, notamment productive
 - Faciliter le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc de logements
 - Requalifier la friche économique Allibert en vue de conforter sa vocation économique, en cohérence avec le projet de renouvellement urbain des Villeneuves et avec un objectif de couture urbaine avec les quartiers limitrophes
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

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

- Porter une ambition autour d'un projet fédérateur
- Rendre les grands îlots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures
- Faire évoluer le secteur de la halte ferroviaire en un véritable pôle d'échanges et de services d'échelle métropolitaine
- Affirmer la centralité économique du pôle gare
- Faire émerger un espace urbain mixte et habité
- Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
-  EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE FONCTIONNELLE

-  REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS ET EMBLÉMATIQUES
-  ESPACE URBAIN MIXTE
-  ESPACE ÉCONOMIQUE DÉDIÉ
-  IMPLANTATION PRIVILÉGIÉE D'ACTIVITÉS DANS L'ESPACE URBAIN MIXTE
-  FRONT URBAIN ÉCONOMIQUE DÉDIÉ À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
-  FRONT BÂTI STRUCTURANT PARTICIPANT À L'ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC
-  CARREFOUR À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APAISÉ ET SÉCURISÉ

RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

-  REQUALIFICATION DES AXES STRUCTURANTS EN AVENUES URBAINES APAISÉES POUR LES MODES ACTIFS
-  AMÉLIORER LA DESSERTE VERS LA GARE
-  LIGNE DE TRAMWAY A
-  ACCÈS À PRIVILÉGIER PAR LE SUD DES LOTS
-  RENFORCER LES LIAISONS POUR LES MODES ACTIFS ET L'ACCESSIBILITÉ À LA GARE
-  CHEMINEMENTS PIÉTONS EXISTANTS À VALORISER
-  PRINCIPE D'UN MAIL ET D'OUVERTURE PAYSAGÈRE DANS L'AXE NORD-SUD
-  TRAME VÉGÉTALE À VALORISER
-  PARC À CRÉER
-  ARBRES D'ALIGNEMENT À PRÉSERVER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur du futur pôle gare, est un espace de développement stratégique pour le Sud de la Métropole et pour la ville d'Échirolles. Il doit permettre de renforcer l'attractivité de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe en confortant le renouvellement de l'image de ce secteur. Les capacités de développement à proximité de la gare (restructuration des sites Atos et Artelia notamment) confirment l'émergence d'une centralité économique de rayonnement métropolitain à travers l'accueil d'activités économiques tertiaires de services voire de production. Le secteur s'inscrit dans la continuité du développement urbain du centre-ville d'Échirolles avec lequel les liens et les continuités, notamment piétonnes et cycles doivent être renforcées. Le maillage des parcs des Villeneuves doit franchir la rocade Sud en direction du futur parc Croix de Vérines et la place des cinq Fontaines du centre-ville d'Échirolles.

Le site est intégré dans la Centralité Métropolitaine Sud et la requalification de ce secteur vise à :

- Créer un projet urbain mixte d'envergure métropolitaine accueillant des activités et de l'habitat ;
- Renforcer la dynamique économique et conforter le pôle de mobilité à travers sa requalification ;
- Articuler les différents quartiers par la requalification des espaces publics ;
- Restructurer le maillage viaire pour rendre les axes plus urbains au profit des modes actifs ;
- Renforcer et connecter les espaces végétalisés majeurs.

> **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir une composition urbaine de qualité concernant l'organisation des espaces publics et des îlots en renouvellement**

Règlement (écrit et graphique)

- Classement en **zone UCRU1** de la partie Nord du tènement d'Artelia permettant de favoriser le renouvellement urbain de ce secteur. La zone UCRU1 reprend une partie des règles de la zone UC1 et comprenant des dispositions spécifiques destinées à compléter l'OAP sur le sujet de la diversification des formes urbaines.
- Classement en **zone UC1u** de la copropriété rue du Queyras, de la partie Nord des tènements DSV / Grosso Ravetto ainsi que d'une parcelle localisée à l'Est du tènement d'Artelia. Ce zonage favorise une mixité entre l'habitat et les activités tertiaires.
- Classement en **zone UZ1c** des équipements : le collège Louis Lumière, le lycée Thomas Edison, le gymnase Croix de Vérines, la Butte. Ce zonage permet également l'accueil de commerces et services.
- Classement en **zone UE4** du tènement d'Atos, des tissus longeant la Rocade Sud et du tènement de la poste.
- Classement en **zone UE1** du tènement d'activités à vocation productives et artisanat, situé à l'extrême « Est » du secteur de projet.
- Délimitation d'un **périmètre d'intensification urbaine** prescrivant une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5).

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Porter une ambition autour d'un projet fédérateur

Les publics et usages très marqués et différenciés selon les secteurs de la centralité nécessitent d'être mieux connectés pour constituer une centralité métropolitaine multifonctionnelle :

- Pôle commercial du complexe Carrefour-Grand'Place ;
- Secteur des grands équipements métropolitains (Pôle Sud, ALPEXPO, ALPES CONGRES) ;
- Tènements économiques de grande taille ;
- Établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle ;
- Quartiers d'habitat des périmètres Politique de la Ville...

- > **Il est nécessaire de conforter le développement économique de cette centralité métropolitaine articulée autour d'espaces publics de qualité.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Porter une ambition autour d'un projet fédérateur »**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par l'installation et le confortement de fonctions de centralité articulées autour d'un espace public majeur. Les nouveaux bâtiments devront être construits à l'échelle du piéton (traitement des rez-de-chaussée et du rapport à l'espace public) en mariant les activités commerciales et de services sur un espace public multi-usages reliant les grands équipements, les quartiers d'habitat et les secteurs économiques environnants. → Par une stratégie de développement économique pour attirer des entreprises « locomotives » susceptibles de tirer le quartier vers le haut et par l'accueil de projets « phares » sur des sites majeurs de renouvellement urbain (secteur ex-Allibert, Prémalliance, pôle gare d'Échirolles, quartier des Saules à Eybens...) développant une identité visuelle propre à la centralité. → Par la valorisation des grands parcs et la recherche de continuités vertes accompagnant les itinéraires piétons et cycles métropolitains.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP favorise la mixité urbaine et fonctionnelle notamment en faisant figurer les espaces urbains mixtes ainsi que l'implantation privilégié des activités et les espaces économiques dédié. Sont également identifiés les équipements existants. → Sur le schéma de l'OAP figure le principe de maillages et porosités entre les quartiers. → Sur le schéma de l'OAP, sont identifiés les espaces publics et carrefours à requalifier afin qu'ils soient structurants et emblématiques. → Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de ville-parc à diffuser à travers les mails paysagers (axe nord-sud parc Maurice Thorez/ parc Croix de Vérines).
Règlement (écrit et graphique)		<p>Le règlement écrit et graphique prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> → L'identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> · Pôle gare d'Échirolles comme la centralité urbaine commerciale de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente. · Granges Sud comme la centralité urbaine commerciale intermédiaire autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente. → L'identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1), de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur le carrefour du Chêne.

Rendre les grands ilots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures

La séparation des fonctions en grands ilots spécialisés (habitat, services, commerces, équipements) s'accroît au fil du temps et nécessite d'être réinterrogée sous l'angle de l'insertion urbaine et sociale. La diversité de parcours piétons s'est diluée ou complexifiée au fur et à mesure du temps et nécessite d'être réévaluée.

Les emprises des avenues des Etats Généraux et des FTPF, ont un profil de voirie large organisé principalement autour de l'automobile. Ces espaces sont morcelés, peu lisibles et difficilement franchissable pour les piétons. Les principes d'aménagement originel de ces quartiers ont généré des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport, qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles.

- > Il est nécessaire de prévoir une reconfiguration des voiries réduisant les caractéristiques routières au profit des modes actifs et de la végétalisation des axes.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Rendre les grands ilots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En réduisant les caractéristiques routières des voies structurantes (avenue des Etats Généraux, avenue de l'Europe ...) au profit de liaisons vertes connectant les équipements et les activités économiques et de services avec les quartiers limitrophes (Village Olympique, Villeneuve de Grenoble et d'Échirolles...). → Par la création de fronts urbains discontinus ouvrant les vues et accès à l'intérieur des grands ilots (porte nord du parc Jean Verlhac, secteurs Allibert, avenue de l'Europe...). → Par la démolition ou la reconfiguration d'ouvrages de type autoroutier (autoponts, grands giratoires, doubles voies séparées par un terre-plein...) au profit d'espaces aux usages multiples (piétons, cycles, TC, continuités vertes entre les parcs...). → Par l'augmentation des capacités de traversées sécurisées des axes routiers majeurs pour les piétons et cycles. → Par la création d'une ouverture paysagère dans l'axe nord-sud et au plus proche du prolongement de l'avenue FTPF, mettant en scène et valorisant les vues lointaines sur les massifs et renforçant la lisibilité des accès au parc Maurice Thorez. → L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de l'ambiance « ville-parc ».
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées ainsi que les voies à améliorer permettant de desservir la gare. → Sur le schéma de l'OAP, sont identifiés le principe d'un mail et d'ouverture paysagère dans l'axe Nord-Sud et les accès à privilégier par le sud des îlots urbains mixtes.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Des linéaires arborés situés le long de l'avenue des Etats Généraux, rue Carmagnole-Liberté, avenue de Grugliasco et avenue des FTPF sont identifiés sur le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Faire évoluer le secteur de la halte ferroviaire en un véritable pôle d'échanges et de services d'échelle métropolitaine

Créée en 2004, la halte ferroviaire d'Échirolles joue un rôle majeur pour la desserte du sud de la métropole s'intégrant dans une offre de transport multimodale à côté de ligne A de tramway, du parking relais, d'un accès véhicule performant depuis le centre-ville de Grenoble et la Rocade Sud. Ce secteur, futur pôle gare, est un espace de développement stratégique pour le Sud de la Métropole et pour la ville d'Échirolles.

- > **Il est nécessaire de prévoir des espaces publics de qualité accompagnés de l'installation de services permettant l'intégration du pôle gare et son articulation avec les quartiers environnants.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Faire évoluer le secteur de la halte ferroviaire en un véritable pôle d'échanges et de services d'échelle métropolitaine »**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En créant une mixité urbaine autour d'un futur espace public central apaisé (carrefour du Chêne et rue de Lorraine) autorisant l'accueil de rez-de-chaussée actifs (commerces, services...),</i> → <i>En développant une offre diversifiée de formes urbaines attractives.</i> → <i>En promouvant une diversité de typologie des logements en nature et en taille (résidences pour les personnes âgées, logements spécifiques...) et en inscrivant le principe d'une mixité sociale inversée en vue d'un rééquilibrage,</i> → <i>En développant les qualités paysagères du site dans l'esprit de parcs habités (transparences végétales des voiries vers l'intérieur des îlots actuels et à venir, préservations des vues depuis le quartier sur le grand paysage par des hauteurs différenciées des bâtiments...)</i> → <i>En constituant des fronts urbains autour de la place du Chêne et d'une future place de la halte ferroviaire sur des principes de compacité, de rez-de-chaussée actifs et de l'ordonnancement du bâti en lien avec un « paysagement » des voies publiques et privées (arbres d'alignement, platebandes, trouées végétales...)</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP sont représentés les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées et les liaisons modes actifs afin de renforcer l'accès vers la gare et entre les quartiers.</i> → <i>Sur le schéma de l'OAP figure également la requalification des espaces publics structurants et emblématiques notamment de l'avenue des Etats Généraux jusqu'au carrefour du Chêne.</i> → <i>Sur le schéma de l'OAP figurent des fronts bâtis structurants participant à l'animation de l'espace public sur le carrefour du Chêne. Ce carrefour est notamment identifié comme à requalifier en espace public apaisé et sécurisé.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</i>

Affirmer la centralité économique du pôle gare

Les capacités de développement à proximité de la gare (restructuration des sites Atos et Artelia notamment) confirment l'émergence d'une centralité économique de rayonnement métropolitain à travers l'accueil d'activités économiques tertiaires et de production.

- > Il est nécessaire de privilégier l'accueil des activités tertiaires et de services en l'accompagnant d'un espace public structurant, vecteur d'attractivité.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« Affirmer la centralité économique du pôle gare ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En privilégiant l'accueil des activités tertiaires et de service sur les tènements situés à proximité du futur pôle gare, → En favorisant l'émergence de « signaux urbains », vecteurs d'identité et d'attractivité (traitement spécifique des volumes et des façades) affirmant la centralité économique du pôle gare, → En accompagnant l'émergence d'un espace urbain structurant à proximité du rond-point J. Duclos, → En créant un front urbain visible depuis la Rocade, dédié à l'accueil des activités économiques et servant de vitrine économique au pôle gare, tout en jouant un rôle d'écran et de limitation des nuisances (qualité de l'air, bruit) pour le reste du quartier. → L'OAP qualité de l'Air et l'OAP paysage et biodiversité contribuent à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes d'amélioration de la qualité de l'air dans les logements et de la ville-parc.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de ville-parc à diffuser, notamment à travers la trame végétale et le principe d'un mail paysager, et des espaces publics structurants et emblématiques à requalifier → Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces urbains mixtes et l'implantation privilégiée des activités dans cet espace, les espaces économiques dédiés ainsi que les fronts urbains économiques dédiés à l'activité économique en bordure de rocade.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UE4 du tènement d'Atos, des tissus longeant la Rocade Sud et du tènement de la poste. → Classement en zone UE1 du tènement d'activités à vocation productives et artisanat, situé à l'extrémité « Est » du secteur de projet. → L'atlas des formes urbaines-hauteurs (D2) prévoit des dispositions particulières en matière de hauteurs sur les espaces économiques et au niveau du Carrefour du Chêne.

Faire émerger un espace urbain mixte et habité

Le secteur s'inscrit dans la continuité du développement urbain du centre-ville d'Échirolles avec lequel les liens et les continuités, notamment piétonnes et cycles doivent être renforcées. Le maillage des parcs des Villeneuves doit franchir la rocade Sud en direction du futur parc Croix de Vérines et la place des cinq Fontaines du centre-ville d'Échirolles.

- > Il est nécessaire d'assurer la requalification de l'espace public et la diversité des logements autant dans leur nature que leur typologie.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Faire émerger un espace urbain mixte et habité ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par l'accroche sur l'espace public et l'intégration urbaine des projets en cours (sites Artelia, ATOS...), afin de constituer l'un des 3 pôles majeurs de la centralité, → Par l'installation de services, notamment de mobilité, à destination des habitants et du personnel des entreprises des quartiers environnants, (développement de l'offre multimodale, covoiturage, consigne à vélos, location de véhicules...) → Par le déploiement du pôle gare sur l'avenue des Etats Généraux afin de mieux articuler le centre-ville d'Échirolles, les quartiers de la Villeneuve d'Échirolles et les nouvelles opérations en cours ou programmées à travers des opérations mixtes habitat et tertiaire, → Par la qualité de la liaison en transport en commun entre le futur pôle d'échange et de service et les autres pôles majeurs de la centralité (secteurs Grand'Place et Innsbruck/Alpexpo)
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces urbains mixtes et l'implantation privilégiée des activités dans cet espace, les espaces économiques dédiés ainsi que les fronts urbains économiques dédiés à l'activité économique en bordure de rocade. → Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de ville-parc à diffuser à travers les mails paysagers (axe nord-sud parc Maurice Thorez/ parc Croix de Vérines). → Sur le schéma de l'OAP figurent les espaces publics à valoriser, notamment autour du carrefour du Chêne, rue de Lorraine et sur l'avenue des Etats généraux. → Il figure également des fronts bâtis structurants participant à l'animation de l'espace public autour du carrefour du Chêne. Ce dernier étant identifié comme à requalifier en espace public apaisé et sécurisé.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> · Pôle gare d'Échirolles comme la centralité urbaine commerciale de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente. · Granges Sud comme la centralité urbaine commerciale intermédiaire autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur le carrefour du Chêne. → Le règlement écrit et graphique de la zone UCRU1 définit que la hauteur moyenne des constructions autorisées ne pourra pas excéder R+6 et 22m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul. Cette hauteur moyenne s'appréciera à chaque autorisation délivrée ou à l'échelle d'une opération d'ensemble. La hauteur maximale pourra être portée à R+8 et 28m pour un maximum d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité → Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur la zone UC1, UC1u et UCRU1 avec une programmation mixte imposant 80% de logements en accession et 15% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 10 logements. → Identification à l'atlas des emplacements réservés d'un ER pour la création d'un nouvel accès piéton à la halte ferroviaire depuis la passerelle des écoles.

Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics

La Centralité Métropolitaine Sud déploie un modèle de desserte multimodale performante en matière de déplacements automobiles et de transport en commun (1 ligne de tramway, 12 lignes de bus, 2 pôles d'échanges multimodaux dont une gare) mais qui est à compléter en tenant compte du développement des modes de déplacement alternatifs (piétons et cycles) en affirmant une nouvelle répartition des usages en réduisant l'espace dévolu à l'automobile. L'emprise de l'avenue des Etats Généraux est quantitativement importante, morcelée par des espaces peu lisibles et peu accessibles aux piétons (présence des autoponts sur rue de Bretagne et sur voie ferrée-rocade). Les principes d'aménagement originel de ces quartiers ont généré des niveaux altimétriques non connectés et des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles qui sont à corriger.

- > **Il est nécessaire de renforcer le rôle fédérateur des espaces publics en favorisant les déplacements modes actifs.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics »**

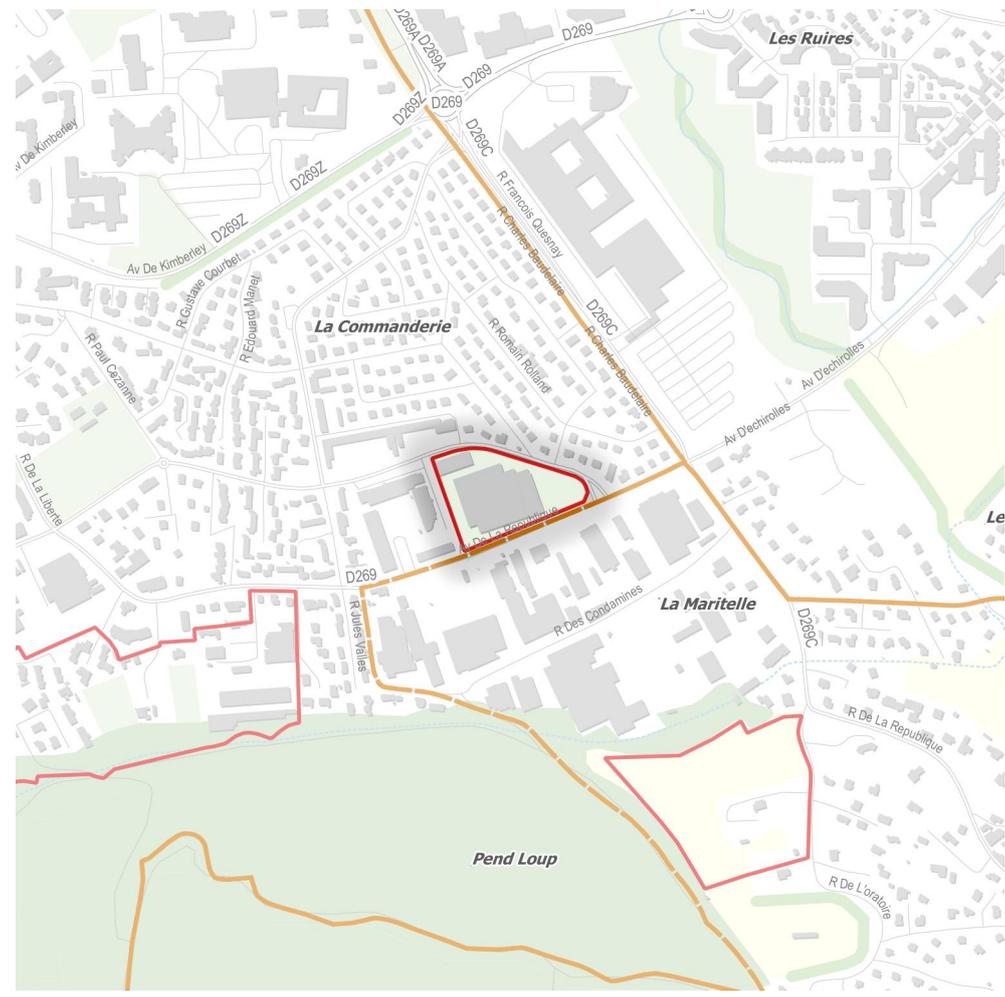
OAP	<i>Écrit</i>	<p>→ <i>En requalifiant les espaces publics structurants et emblématiques jouant le rôle d'articulation au sein du quartier et de la Centralité Métropolitaine Sud :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Par l'amélioration des circulations piétonnes et cyclables sur l'échangeur J. Duclos,</i> • <i>Par la requalification du carrefour du Chêne en place urbaine apaisée,</i> • <i>Par le renforcement de la lisibilité des liaisons entre les arrêts de tramway situés rue des États Généraux et la halte ferroviaire (traitement qualitatif des espaces publics en intégrant les problématiques de la déclivité),</i> <p>→ <i>En renforçant pour les modes actifs (piétons et cycles), les liaisons avec les quartiers séparés du pôle gare par la rocade :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le centre-ville d'Échirolles (valorisation de la passerelle piétonne des Ecoles, requalification de l'avenue des FTPF et rue de Provence) pour conforter les parcours nord-sud à l'échelle de la Centralité Métropolitaine Sud,</i> • <i>Le quartier des Ruires et le centre-ville d'Eybens (continuité depuis la passerelle d'Eybens – HP) pour conforter les parcours est-ouest à l'échelle de la Centralité Métropolitaine Sud,</i> <p>→ <i>En accompagnant la transformation des principaux axes routiers (rue de Provence, rue de Lorraine, l'avenue des FTPF) en avenues urbaines plantées et apaisées et en renforçant la présence du végétal au sein des espaces publics et des différentes opérations d'aménagement sous diverses formes (espace de pleine terre, façades et toitures végétalisées, alignements d'arbres, etc.) afin de créer des continuités vertes,</i></p> <p>→ <i>En favorisant une gestion mutualisée des stationnements à l'échelle du pôle,</i></p>
	<i>Graphique</i>	<p>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les axes majeurs de transports en commun et le principe de continuités piétonnes et cycles à créer ou valoriser.</i> • <i>Le principe de requalification des axes structurants en avenues urbaines apaisées pour les modes actifs et d'amélioration de la desserte vers la gare.</i> • <i>Les espaces publics à valoriser, notamment autour du carrefour du Chêne, rue de Lorraine et sur l'avenue des États Généraux.</i> • <i>La trame végétale et un mail paysager (axe nord-sud parc Maurice Thorez/ parc Croix de Vérines) et un parc à créer (le parc Croix de Vérines).</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<p>→ <i>A l'atlas du stationnement (H), sont définis des secteurs réglementant le stationnement privatif :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les secteurs desservis par la ligne de tram A sont classés en S2 : la quasi-totalité du secteur de projet.</i> • <i>Les secteurs ayant une desserte en transport en commun moins performante sont classés en S4 : la zone d'activités productive et d'artisanat située à l'Est.</i> <p>→ <i>Identification à l'atlas des emplacements réservés (J) d'un ER pour la création d'un nouvel accès piéton à la halte ferroviaire depuis la passerelle des écoles.</i></p>

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°17 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « KARTING »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site Karting, localisé à l'est d'Échirolles et à proximité immédiate des communes de Bresson et d'Eybens. Il se situe dans un quartier pavillonnaire avec la présence d'activités productives et artisanales. Ce projet, se trouvant sur une ancienne friche industrielle, participe à une dynamique de renouvellement urbain de la commune.

Ce projet vise à contribuer à la qualité résidentielle en intégrant de nouvelles formes urbaines s'inscrivant harmonieusement dans le contexte urbain, environnemental et paysager. Ce projet vise aussi à contribuer à la dynamique et à l'équilibre du quartier de la Commanderie. L'OAP couvre une surface de 1,7 hectares.



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale

L'aménagement du secteur permet le renouvellement urbain, la création de logements et l'amélioration du paysage du quartier, notamment en créant des opportunités de végétalisation des espaces publics et privés. Les orientations suivantes de l'OAP traduisent celles du PADD :

- Renouveler l'image du quartier
- Requalifier et recréer des espaces publics de qualité dans le secteur
- Valoriser les qualités paysagères et environnementales du secteur
- Créer une nouvelle offre de logements permettant l'intégrer du projet dans son environnement

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- CHEMINEMENT PIÉTON À CONFORTER
- VOIES STRUCTURANTES EXISTANTES À REQUALIFIER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- ZONES PRIVILÉGIÉES POUR L'IMPLANTATION DU BÂTI
- FRONT BÂTI ALIGNÉ QUI PRIVILÉGIE LES PERCÉS VISUELLES ET QUI EST EN REcul PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT

VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES

- R+3 MAXI
- R+4 MAXI, R+5 PONCTUEL
- R+6 MAXI, R+7 PONCTUEL

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- ESPACE PAYSAGER
- TRANSITION AVEC L'HABITAT PAVILLONNAIRE DE LA COMMANDERIE
- ARBRE REMARQUABLE À CONSERVER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE TOTALE
- PERMÉABILITÉ VISUELLE AU-DELÀ DU RDC

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Ce secteur d'environ 1,7 hectares participe au renouvellement urbain du sud d'Échirolles, en lien avec le secteur République-Frange verte. Ce petit îlot urbain, ancien site d'activités désaffecté, doit désormais s'intégrer au tissu urbain, à l'interface entre la ZA des Condamines et les secteurs pavillonnaires de la Commanderie ainsi qu'un secteur d'habitat collectif le long de l'avenue d'Échirolles. Le secteur est bien délimité à l'îlot en projet avec un potentiel suffisant pour permettre le renouvellement urbain et contribuer à structurer l'avenue, y compris avec des fonctions commerciales tout en contribuant aux objectifs de mixité sociale déclinés sur Échirolles.

- > **Il est nécessaire de prévoir une conception d'ensemble pour assurer une bonne intégration paysagère du projet à son environnement urbain.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone UC1 permettant le renouvellement urbain du secteur.</i> → <i>Délimitation d'un secteur de mixité sociale défini à l'atlas (C2) de la mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logement locatifs sociaux et 70% de d'accession privée dès la réalisation de 10 logements.</i>
--	--



Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Renouveler l'image du quartier

Le site a accueilli des activités industrielles, ce qui marque le tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Le tènement, d'un seul tenant, constitue une large emprise foncière. Les locaux d'activités aujourd'hui désaffectés marquent le paysage urbain de manière peu qualitative. Ils créent une impression globale de délaissé et de friche industrielle qui bénéficie pourtant d'un emplacement stratégique. A l'articulation entre 3 communes : Échirolles, Bresson et Eybens, il est bordé de deux voies structurantes: l'avenue de la République et l'avenue Frédéric Joliot Curie. Ce site dispose d'aménités puisqu'il se trouve à proximité d'équipements communaux (écoles, gymnase, etc.) et des commerces de la Commanderie mais les cheminements pour les modes actifs en direction de ces pôles de vie qui sont à améliorer. Il est proche de plusieurs sites d'activités ayant un rayonnement à l'échelle intercommunale : à 300 m de Schneider, 500 m de l'hôpital Sud et 700 m de la zone d'activités des Ruires.

- > Il est nécessaire de s'assurer que le projet contribuera à renouveler l'image du secteur.
- > L'OAP expose les dispositions visant à « Renouveler l'image du quartier ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En participant à la dynamique de renouvellement urbain de la commune en construisant une nouvelle opération d'habitat sur une ancienne friche urbaine. → En offrant une mixité fonctionnelle notamment en développant un programme mixte comprenant des logements, des activités et des équipements. En rez-de-chaussée, un socle d'activités sera implanté en lien avec les activités présentes à proximité du site.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les principes généraux permettant de contribuer à une requalification générale du secteur.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement prévoit : <ul style="list-style-type: none"> · Un classement en zone UC1 permettant le renouvellement urbain du secteur. · L'identification d'une centralité urbaine commerciale défini à l'atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale permettant l'installations de commerces de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximum de 400 m² par établissement · L'identification d'un linéaire de type 3 défini à l'atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale au droit de l'avenue d'Échirolles, permettant ainsi de favoriser les rez-de-chaussée actif.

Requalifier et recréer des espaces publics de qualité dans le secteur

Ce secteur est peu visible et se trouve en retrait des voies principales qui sont : la rue François Quesnay et l'avenue de Kimberley. C'est notamment sur ces rues que circule la ligne CHRONO C4 et où l'on retrouve les arrêts Hôpital Sud et François Quesnay. Ce site est imbriqué entre le quartier pavillonnaire de la Commanderie et un secteur d'activités productives et d'artisanat. Le site est totalement fermé sur lui-même. Il est clôturé et ne permet donc pas de perméabilité urbaine. De manière générale, ce secteur manque de porosité urbaine, il est constitué de grands îlots souvent infranchissables. Clôturé sur son intégralité, le site ne peut pas être traversé. En outre, le cheminement piéton entre le site et le domaine des poètes n'est pas visible. Cela rallonge les parcours piétons et contribue à la segmentation de la trame viaire. De manière générale, le tissu du secteur, composé d'habitat pavillonnaire et de grands tènements industriels, présente une trame viaire peu structurée. Les cheminements piétons et/ou dédiés aux modes actifs obligent à des détours qui contraignent les usagers. Cela complique l'accès aux commerces, aux équipements et aux transports en commun. Globalement, le potentiel paysager n'est pas valorisé.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour améliorer la qualité des espaces publics.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Requalifier et recréer des espaces publics de qualité dans le secteur ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En requalifiant et apaisant l'avenue de la République ainsi que l'avenue Frédéric Joliot Curie afin de les rendre plus urbaines et de donner davantage de place aux modes actifs.</i> → <i>En créant de nouvelles perméabilités urbaines et en rendant plus visible les perméabilités existantes afin de garantir une porosité des tissus urbains pour les modes actifs notamment entre le tènement Karting et le domaine des Poètes.</i> → <i>En créant un vaste espace paysager en pleine terre au cœur de l'opération, ouvert visuellement sur l'extérieur afin de développer la présence du végétal sur le site.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP identifie les axes existants à requalifier, les espaces paysagers centraux, les perméabilités visuelles totales à créer vers le cœur d'îlot et un cheminement piéton à conforter entre le secteur de projet et la résidence « le domaine des Poètes ».</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique prévoit les dispositions de la zone UC1 en matière d'espaces paysagers et de pleine terre.</i>

Valoriser les qualités paysagères et environnementales du secteur

Ce site est imbriqué entre le quartier pavillonnaire de la Commanderie et une secteur d'activités productives et d'artisanat. L'espace public, très minéral, y est réduit à sa plus sobre expression. Le secteur se situe à proximité de la Frange Verte. Cette entité naturelle présente des qualités environnementales à valoriser avec des fonctions écologiques à maintenir. Cependant, peu de liens entre le secteur et la Frange Verte sont aujourd'hui existants et valorisés. Il existe peu d'aménagements paysagers et les vues sur le grand paysage ne sont pas valorisées.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour valoriser les qualités paysagères du lieu.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Valoriser les qualités paysagères et environnementales du secteur ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En créant des liaisons paysagères végétalisées dédiés aux modes actifs entre le site et la Frange Verte afin de valoriser cet espace naturel. → En créant des ouvertures paysagères depuis l'espace public passant par un alignement discontinu d'immeubles d'une plus grande hauteur sur l'avenue de la République, allant du rez-de-chaussée à 6 étages en moyenne, afin de laisser pénétrer la lumière et le soleil à l'intérieur du site. → En valorisant les arbres présents sur le site et notamment l'arbre séparant le site Karting et le domaine des Poètes.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les perméabilités visuelles au-delà du RDC à créer, un arbre à préserver
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de dispositions spécifiques.

Créer une nouvelle offre de logements permettant l'intégrer du projet dans son environnement

Ce site est imbriqué entre le quartier pavillonnaire de la Commanderie et une secteur d'activités productives et d'artisanat. Il est nécessaire de permettre des dispositions permettant d'agencer les logements de façon compatible avec la proximité des activités économiques et de la rocade.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions permettant d'assurer la bonne insertion des formes urbaines
- > L'OAP expose les principes permettant de « Créer une nouvelle offre de logements permettant l'intégrer du projet dans son environnement ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En proposant un programme mixte en développant des formes urbaines diversifiées par une offre d'habitat intermédiaire et d'habitat collectifs.</i> → <i>En assurant une transition urbaine douce entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant en agissant sur l'épannelage des constructions depuis le nord vers le sud du site. Cet épannelage permettra d'éloigner l'habitat pavillonnaire du quartier de la Commanderie d'une part importante de la densification du site.</i> → <i>En assurant une transition paysagère en frange nord de l'opération afin d'être en retrait de l'habitat pavillonnaire du quartier de la Commanderie.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>L'épannelage à respecter en figurant au nord sur l'avenue Joliot Curie les hauteurs moins fortes, au sud sur l'avenue de la République les hauteurs les plus élevées et au centre et à l'est les hauteurs intermédiaires</i> · <i>Les principes d'implantation induisant plusieurs unités de constructions et plusieurs formes urbaines</i> · <i>Les aménagements paysagers de transition avec l'habitat pavillonnaire de la commanderie</i> · <i>Les alignements bâtis à respecter</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Des règles de hauteurs alternatives définies à l'atlas (D2) des formes urbaines-hauteurs afin de positionner l'alignement et la hauteur des bâtiments pour contribuer à structurer et renforcer et hiérarchiser les axes et assurer un épannelage tenant compte de l'environnement urbain</i>



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

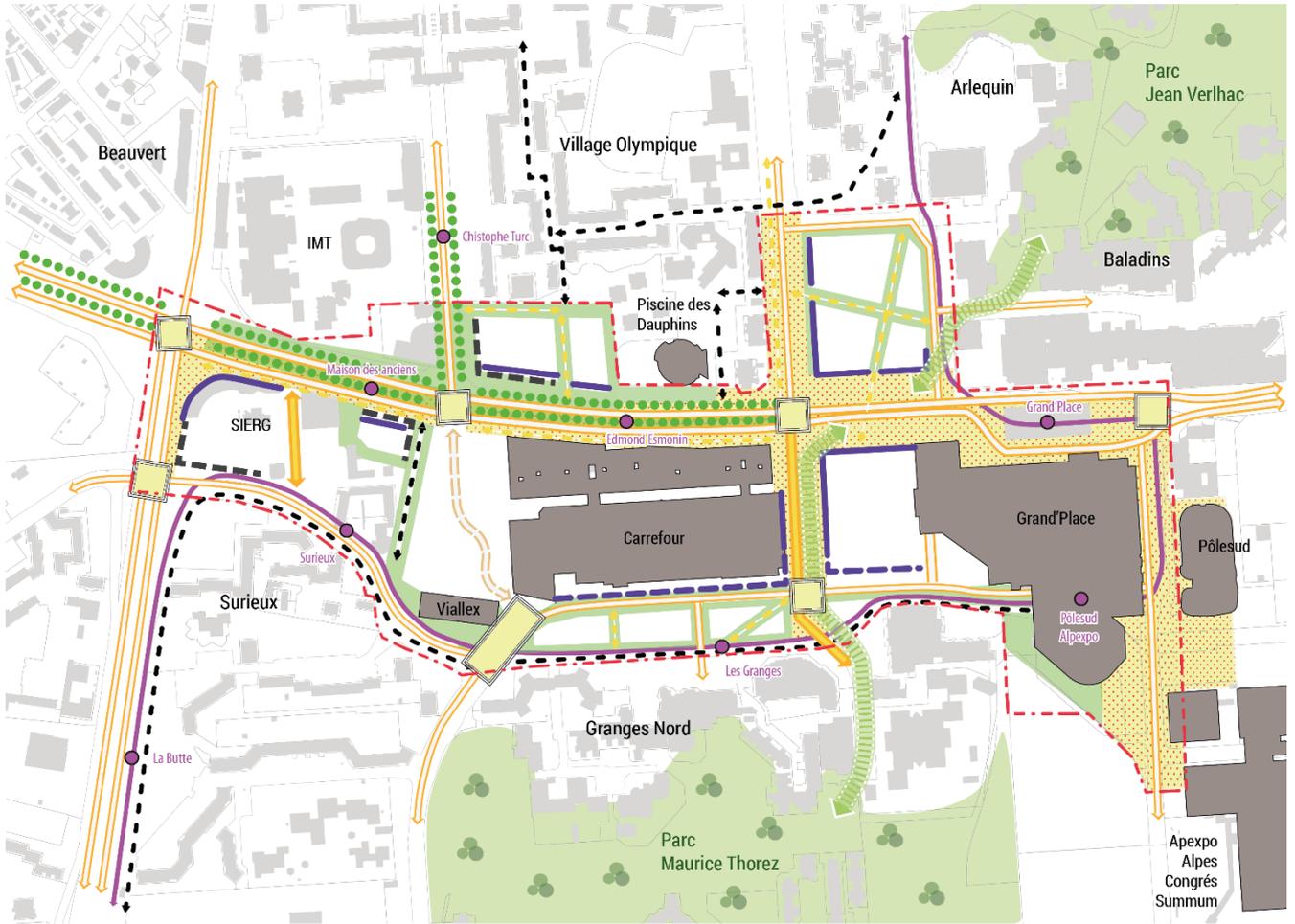
Principales orientations du PADD déclinées dans l'OAP « cours de l'Europe »

- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires voisins
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

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

- Porter une ambition autour d'un projet fédérateur
- Rendre les grands îlots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures
- Garantir la place de la nature et développer les qualités environnementales du site
- Constituer l'un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe
- Construire un front urbain discontinu et animé le long de l'avenue de l'Europe
- Requalifier le secteur et la façade sud de Carrefour et de Grand'Place
- Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

FOND DE PLAN

- BATI EXISTANT
- PARCELLAIRE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

RENFORCER LA QUALITÉ DU MAILLAGE VIAIRE

- ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER
- PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER
- AXES STRUCTURANTS À REQUALIFIER EN AVENUE URBAINE APPAISÉE
- LIAISON « NORD - SUD » À AMÉLIORER (LONG TERME - LOCALISATION NON DÉFINIE)

RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER
- VILLE PARC À DIFFUSER
- GRANDS PARCS EXISTANTS
- MAIL ET OUVERTURE PAYSAGÈRE À CRÉER POUR CONNECTER LES PARCS URBAINS MAJEURS
- ESPACE PUBLIC URBAIN À REQUALIFIER
- CARREFOURS À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APPAISÉ ET SÉCURISÉ

FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET FONCTIONNELLE

- SECTEURS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- FAÇADES À ANIMER (RDC ACTIFS, VITRINES...)
- FAÇADES À REQUALIFIER (VEGETALISATION...)
- IMPLANTATIONS DISCONTINUES DES CONSTRUCTIONS À PRIVILEGIER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le cours de l'Europe a été créé lors de l'aménagement du quartier de la Villeneuve sur les communes de Grenoble et Échirolles. Il se structure autour d'une diversité de grands équipements (piscine des Dauphins, pôles d'échanges multimodal de Grand'Place, Alpexpo, Alpes Congrès...), de secteurs économiques majeurs (notamment Carrefour – Grand'Place) et de grands ensembles résidentiels (résidences universitaires, Village Olympique, les Villeneuves). Le secteur offre plusieurs capacités de renouvellement urbain notamment sur le site d'ex-Prémalliance, sur les résidences universitaires du Village Olympique, et sur les parkings de Carrefour. D'autre part, ce secteur est marqué par de fortes coupures urbaines liées à caractère routier et rendant difficile la connexion entre les quartiers.

Le site est intégré dans la Centralité Métropolitaine Sud et la requalification de ce secteur vise à :

- Renforcer la dynamique économique et conforter le pôle commercial à travers sa requalification ;
- Créer un projet urbain d'envergure métropolitaine ;
- Articuler les différents quartiers par la requalification des espaces publics ;
- Restructurer le maillage viaire pour rendre les axes plus urbains au profit des modes actifs ;
- Renforcer et connecter les espaces végétalisés majeurs.

> **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour favoriser un aménagement et un renouvellement urbain de qualité, à travers des éléments de composition urbaine concernant l'organisation des espaces publics et des îlots.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UE3w du pôle Carrefour – Grand'Place et de son pôle d'échanges multimodal afin de permettre sa requalification. → Classement en zone UC1u du secteur SIERG permettant une surface d'activités tertiaires plus importante et en zone UC1a de la frange Nord du cours de l'Europe permettant un taux de végétalisation plus important. → Classement des franges urbaines : en UE4 sur le secteur Constantine, en UZ1 aux alentours d'Alpexpo et en UE3 pour la voirie sur le secteur d'Allibert. → Délimitation d'un secteur de mixité sociale inversé sur les secteurs SIERG / Maison des anciens imposant 90% de logements en accession dans toute opération de plus de 3 logements. → Délimitation de deux périmètres d'intensifications urbaines : <ul style="list-style-type: none"> · Sur le secteur SIERG, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5). · Sur le secteur au nord du cours de l'Europe, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 1 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F6).
--	--

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Porter une ambition autour d'un projet fédérateur

Les publics et usages très marqués et différenciés selon les secteurs de la centralité nécessitent d'être mieux connectés pour constituer une centralité métropolitaine multifonctionnelle :

- Pôle commercial du complexe Carrefour-Grand'Place ;
- Secteur des grands équipements métropolitains (Pôle Sud, Alpexpo, Alpes Congrès) ;
- Tènements économiques de grande taille ;
- Établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle ;
- Quartiers d'habitat des périmètres Politique de la Ville...

- > Il est de nécessaire de conforter le développement économique de cette centralité métropolitaine articulée autour d'espaces publics de qualité.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Porter une ambition autour d'un projet fédérateur »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En révélant le statut de centralité métropolitaine de ce territoire pluricommunal auprès des acteurs politiques, économiques et des habitants, comme lieu de développement privilégié de la métropole grenobloise. → Par l'installation et le confortement de fonctions de centralité articulées autour d'un espace public majeur. Les nouveaux bâtiments devront être construits à l'échelle du piéton (traitement des rez-de-chaussée et du rapport à l'espace public) en mariant les activités commerciales et de services sur un espace public multi-usages reliant les grands équipements, les quartiers d'habitat et les secteurs économiques environnants. → Par une stratégie de développement économique pour attirer des entreprises « locomotives » susceptibles de tirer le quartier vers le haut et par l'accueil de projets « phares » sur des sites majeurs de renouvellement urbain (secteur ex-Allibert, Prémalliance, pôle gare d'Échirolles, quartier des Saules à Eybens...) développant une identité visuelle propre à la centralité. → Par la recherche d'une programmation urbaine révélant un cœur de centralité (équipements, commerces, loisirs...) autour d'un espace public majeur relié aux différents quartiers par les grands parcs urbains. → Par la valorisation des grands parcs et la constitution de continuités vertes intégrées aux itinéraires piétons et cycles métropolitains.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure le principe de maillages et de connexion entre les quartiers. → Sur le schéma de l'OAP, les espaces publics et carrefours à requalifier en espace publics apaisés et sécurisés sont identifiés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.

Rendre les grands îlots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures

La séparation des fonctions en grands îlots spécialisés (habitat, services, commerce, équipement) s'accroît au fil du temps et nécessite d'être réinterrogée sous l'angle de l'insertion urbaine et sociale. La diversité de parcours piétons (allées des parcs, rues hautes et basses et coursives sous immeubles, passerelles surplombant les axes majeurs...) s'est diluée ou complexifiée au fur et à mesure du temps et nécessite d'être réévaluée.

Les emprises des avenues de l'Europe/Esmonin sont importantes (profil voirie de 60m de large), morcelées par des espaces peu lisibles et peu accessibles aux piétons. Les principes originels d'aménagement de ces quartiers ont généré des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles.

Une connexion interrompue entre les parcs des Villeneuves en raison d'une succession de fronts urbains (îlot Constantine, avenue de l'Europe, complexe Carrefour-Grand'Place, quartier des Granges) complexifie les déplacements piétons et cycles entre les quartiers.

- > **Il est nécessaire de prévoir une reconfiguration des voiries réduisant les caractéristiques routières au profit des modes actifs et de la végétalisation des axes.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Rendre les grands îlots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En réduisant les caractéristiques routières des voies structurantes (avenue des Etats généraux, avenue de l'Europe ...) au profit de liaisons vertes connectant les équipements et les activités économiques et de services avec les quartiers limitrophes (Village Olympique, Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles...).</i> → <i>Par la création de césures dans les fronts urbains permettant les vues et accès à l'intérieur des grands îlots (porte nord du parc Jean Verlhac, secteurs Allibert, avenue de l'Europe...).</i> → <i>Par la démolition ou reconfiguration d'ouvrages de type autoroutier (autoponts, grands giratoires, doubles voies séparées par un terre-plein...) au profit d'espaces aux usages multiples (piétons, cycles, TC, continuités vertes entre les parcs...).</i> → <i>Par l'augmentation des capacités de traversées sécurisées des axes routiers majeurs pour les piétons et cycles.</i> → <i>Par la mise en place d'une politique foncière sur le long terme et la relance du marché immobilier par des typologies et des formes urbaines attractives.</i> → <i>L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figurent les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées ainsi que de nouvelles voies à créer.</i> → <i>Sur le schéma de l'OAP sont indiqués les alignements d'arbres à conserver et les principes de maillages paysagers afin de connecter les parcs urbains majeurs.</i> → <i>Sur le schéma de l'OAP figure également la notion de ville parc à diffuser.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Deux emplacements réservés sont positionnés dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destinés à la réalisation d'un mail paysager et d'une voie ouverte à tous les modes de déplacement.</i> → <i>Les linéaires arborés situés le long de l'avenue Edmond Esmonin, avenue Marie Reynoard et rue Aimé Pupin, autour du pôle multimodal, rue de Normandie et rue d'Alsace sont identifiés sur le Plan des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques n°F2, et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</i>

Garantir la place de la nature et développer les qualités environnementales du site

Le secteur est occupé par de nombreux espaces verts et 5 grands parcs (distants de moins d'un kilomètre les uns des autres) aux qualités paysagères et résidentielles indéniables mais dont la visibilité et le maillage doivent toutefois être renforcés (vecteurs de liaison entre les quartiers, inscription de nouveaux parcours piétons et cycles connectés sur les lieux de convergence...)

- > Il est nécessaire d'affirmer la spécificité de la ville parc avec la valorisation et la création de la végétation.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Garantir la place de la nature et de développer les qualités environnementales du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la valorisation spatiale et paysagère des espaces et des structures végétales existantes (alignements d'arbres, continuité verte au centre de l'axe, parkway, intégration ou traitement des délaissés routiers) en affirmant la spécificité de la ville-parc autour du principe d'une mise en relation des parcs existants adaptée aux mobilités actives (piétons et cycles). → Par le traitement d'une épaisseur végétale significative en front des masses bâties et le long de la ligne A de tramway (secteur ex-Prémalliance), restituant les motifs paysagers de la ville-parc. → Par la végétalisation des parkings afin de lutter contre les îlots de chaleur et des toitures (notamment des complexes commerciaux), afin de réduire les surchauffes estivales et de limiter l'impact visuel des bâtiments depuis les hauteurs. → L'OAP paysage et biodiversité contribue à améliorer la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP sont localisés les parcs Jean Verlhac et Maurice Thorez ainsi que le mail et l'ouverture paysagère à créer de connexion des parcs. → Sur le schéma de l'OAP figure le principe de ville-parc à exporter.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En dehors du périmètre de l'OAP, les deux parcs majeurs sont classés en zone UV et figure au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. → Classement en zone UC1 au pour la frange Nord du cours de l'Europe permettant un taux de végétalisation plus important. → Deux emplacements réservés sont positionnés dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destinés à la réalisation d'un mail paysager et d'une voie ouverte à tous les modes de déplacement.

Constituer un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud / Secteur GrandAlpe

Le secteur cours de l'Europe constitue l'un des trois pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, marquée par la présence de grands équipements et d'un pôle commercial d'échelle régionale.

Des bâtiments tertiaires et universitaires vieillissants et aux caractéristiques techniques rendant leur réhabilitation problématique (obsolescence énergétique, présence d'amiante, difficultés structurelles de reconversion, accessibilité PMR et conformité ERP...) induisent la libération actuelle ou prochaine de nombreuses emprises foncières.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité du paysage urbain à travers la conception d'espaces publics et d'une architecture de qualité.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Constituer un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par une programmation ambitieuse sur le site ex-Prémalliance/ Clinique du Mail en lien avec des espaces publics centraux requalifiés (prolongement du profil de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, secteur de l'avenue de l'Europe compris entre l'aile ouest de Grand'Place et le site ex-Prémalliance), mis à l'échelle du piéton (accessibilité...) et dimensionnés pour devenir un lieu central de la Métropole → Par des accroches physiques (liaisons vertes axées sur les mobilités actives, accroche au pôle d'échange de Grand'Place) et visuelles (ouvertures vers les quartiers environnants)
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent le tracé de liaisons vertes piétons-cycles qui viennent restructurer l'îlot ex-Prémalliance/ clinique du Mail et la ville parc à exporter. → Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment le secteur de l'avenue de l'Europe, situé entre Grand'Place et le site ex-Prémalliance → Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les secteurs d'implantation des constructions et un principe d'implantation discontinu des constructions à privilégier.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Inscription à l'atlas des Formes Urbaines-hauteurs (PFU) d'une hauteur maximale de 29 mètres et d'une implantation discontinu sur la façade Nord de l'avenue de l'Europe, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.



Construire un front urbain discontinu et animé le long de l'avenue de l'Europe

La création d'un front urbain discontinu en bordure de l'avenue de l'Europe contribue au maintien d'un urbanisme plus ouvert sur les grands îlots-quartiers situés à l'arrière des voies majeures et favorise par ailleurs la diffusion des polluants. Il doit prendre en compte les contraintes liées à la présence de réseaux structurants enterrés (chauffage urbain, collecteur assainissement, télécom...).

- > Il est nécessaire de renforcer les fonctions de centralités métropolitaines par un espace public fédérateur.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Construire un front urbain discontinu et vivant le long de l'avenue de l'Europe ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la constitution d'un espace public fédérateur sur l'avenue de l'Europe, connectant les différents quartiers afin de passer d'un urbanisme introverti (quartiers fermés sur eux-mêmes) à un urbanisme extraverti (quartiers ouverts sur l'extérieur). → Par l'intégration et le renforcement de fonctions de centralité et/ou de programmations nouvelles portant la centralité, diffusant le rayonnement métropolitain à un niveau international et valorisant les quartiers PNRU ainsi que leurs habitants. → Par l'implantation de nouvelles constructions en ordre discontinu et hauteurs variables, s'accrochant à l'espace public de la rue et aux quartiers échirollois par des espaces végétalisés, supports de parcours piétons et cycles. → Par le retournement des accès aux bâtiments sur l'avenue afin d'encourager les déplacements pédestres et la recherche de l'animation des façades économiques et/ou commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles constructions pour agrémenter l'espace public. → L'OAP qualité de l'Air et l'OAP paysage et biodiversité contribuent à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes d'amélioration de la qualité de l'air dans les logements et de la ville-parc
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> · Figure le principe de ville parc à exporter. · Sont identifiés les implantations discontinues des constructions à privilégier et un principe de façade à animer sur l'avenue de l'Europe. · Sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment sur les avenues Edmond Esmonin et de l'Europe. · Sont identifiés les façades à animer sur la façade nord de l'av. de l'Europe et sur SIERG.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Inscription à l'atlas des Formes Urbaines-hauteurs (PFU) d'une hauteur maximale de 29 mètres et d'une implantation discontinue sur la façade Nord de l'avenue de l'Europe, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant. Dans son prolongement, sur la commune de Grenoble, le secteur de Grand place est inscrit avec une hauteur maximale de 32 m. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> · Carrefour comme la centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 4 000 m² de surface de vente. · Grand Place comme centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 8 000 m² de surface de vente. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1), de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.

Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun

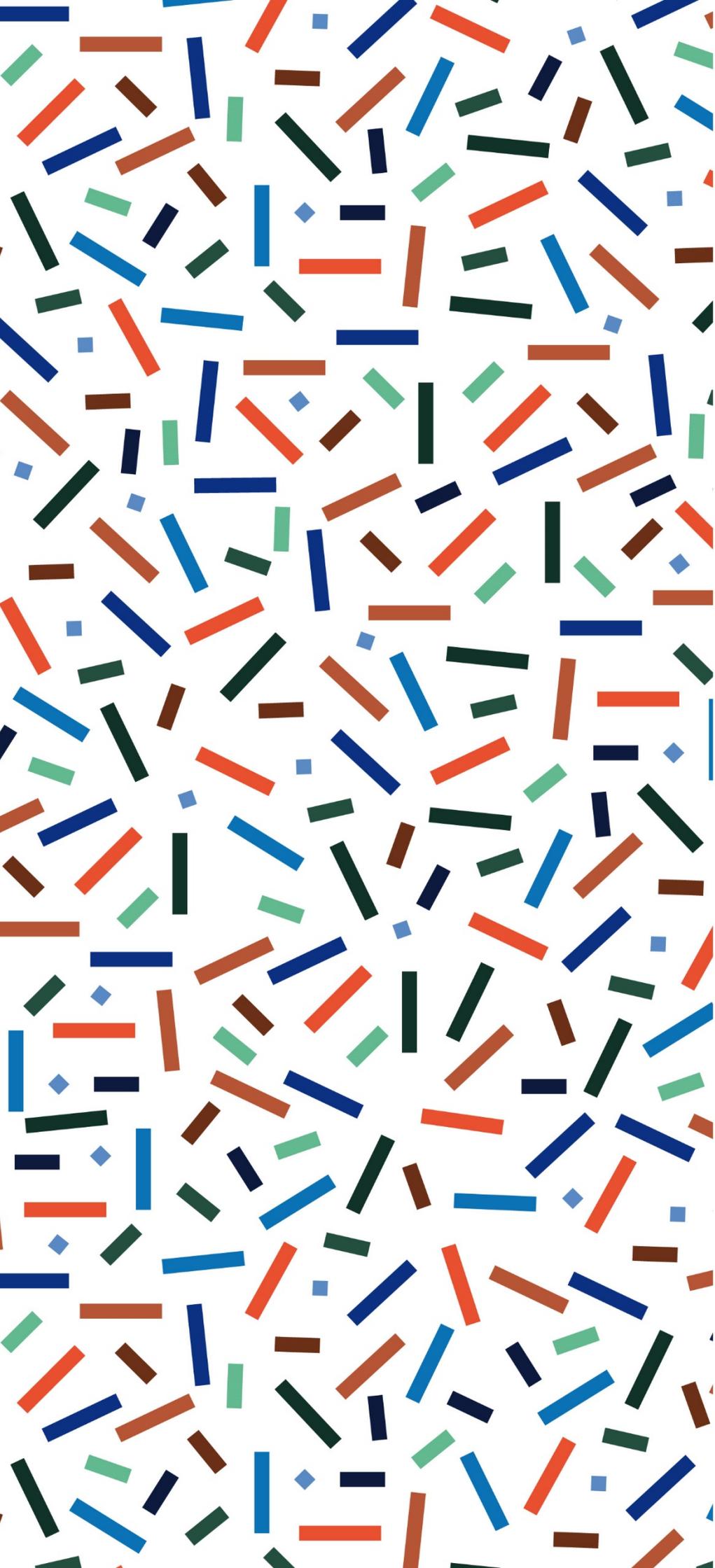
La Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe déploie un modèle de desserte multimodale performante en matière de déplacements automobiles et de transports en commun (1 ligne de tramway, 12 lignes de bus, 2 pôles d'échanges multimodaux dont une gare), mais qui est à compléter en tenant compte du développement des modes de déplacement actif (piétons et cycles), en affirmant une nouvelle répartition des usages et en réduisant l'espace dévolu à l'automobile.

Lieu d'échanges et de rencontres, le complexe commercial Carrefour / Grand'Place crée néanmoins une rupture physique entre les quartiers grenoblois et les quartiers échirollois, particulièrement en dehors de ses heures d'ouverture, en complexifiant les déplacements piétons entre les quartiers. Les emprises des avenues de l'Europe/Esmonin sont importantes (profil voirie de 60m de large), morcelées par des espaces peu lisibles et peu accessibles aux piétons. Les principes originels d'aménagement de ces quartiers ont généré des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles qui sont à corriger.

- > Il est nécessaire de requalifier le maillage du réseau modes actifs entre les quartiers et autour du pôle d'échanges multimodal.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par le traitement des continuités piétonnes Est-Ouest et l'amélioration des franchissements Nord-Sud de l'avenue, afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation...) entre les quartiers limitrophes. → Par la préservation du niveau de service existant pour les cycles, tout en l'améliorant ponctuellement (traversée du rond-point des Etats Généraux, du secteur du pôle d'échanges de Grand'Place, parking et arrières du centre commercial de Carrefour...) et en le complétant (nouvelle traversée entre le centre commercial de Carrefour et Grand'Place, raccordement au réseau structurant « chronovélo » ...). → Par la restructuration du pôle d'échange multimodal de Grand'Place en connexion avec la création d'un espace public majeur se prolongeant jusqu'au croisement de l'avenue de l'Europe et de l'avenue Marie Reynoard. → Par la requalification des complexes commerciaux de Carrefour et de Grand'Place dans la recherche : <ul style="list-style-type: none"> · D'accroches piétonnes sur l'avenue de l'Europe et ses voies transversales, · D'activités commerciales ouvrant sur l'espace urbain créé entre les deux centres commerciaux et situés sur l'avenue de l'Europe, · De la reconfiguration des entrées « véhicules » sur les centres commerciaux au profit de l'accessibilité des piétons et de l'accueil des cycles,
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les axes majeurs de transports en commun, le principe de continuités piétonnes et cycles à créer ou valoriser et les carrefours à requalifier en espaces publics apaisés et sécurisés. → Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les espaces publics urbains à requalifier. → Sur le schéma de l'OAP, le principe de voies vertes tous modes à créer à travers le complexe « Grand'Place – Carrefour » est représenté.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Deux emplacements réservés sont positionnés dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destinés à la réalisation d'un mail paysager et d'une voie ouverte à tous les modes de déplacement. → Les linéaires arborés situés le long de l'avenue Edmond Esmonin, avenue Marie Reynoard et rue Aimé Pupin, autour du pôle multimodal, rue de Normandie et rue d'Alsace sont identifiés sur le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.





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