



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE FONTAINE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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

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

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

## Commune de Fontaine

Population : 22 516 Fontainois

Superficie : 671 hectares

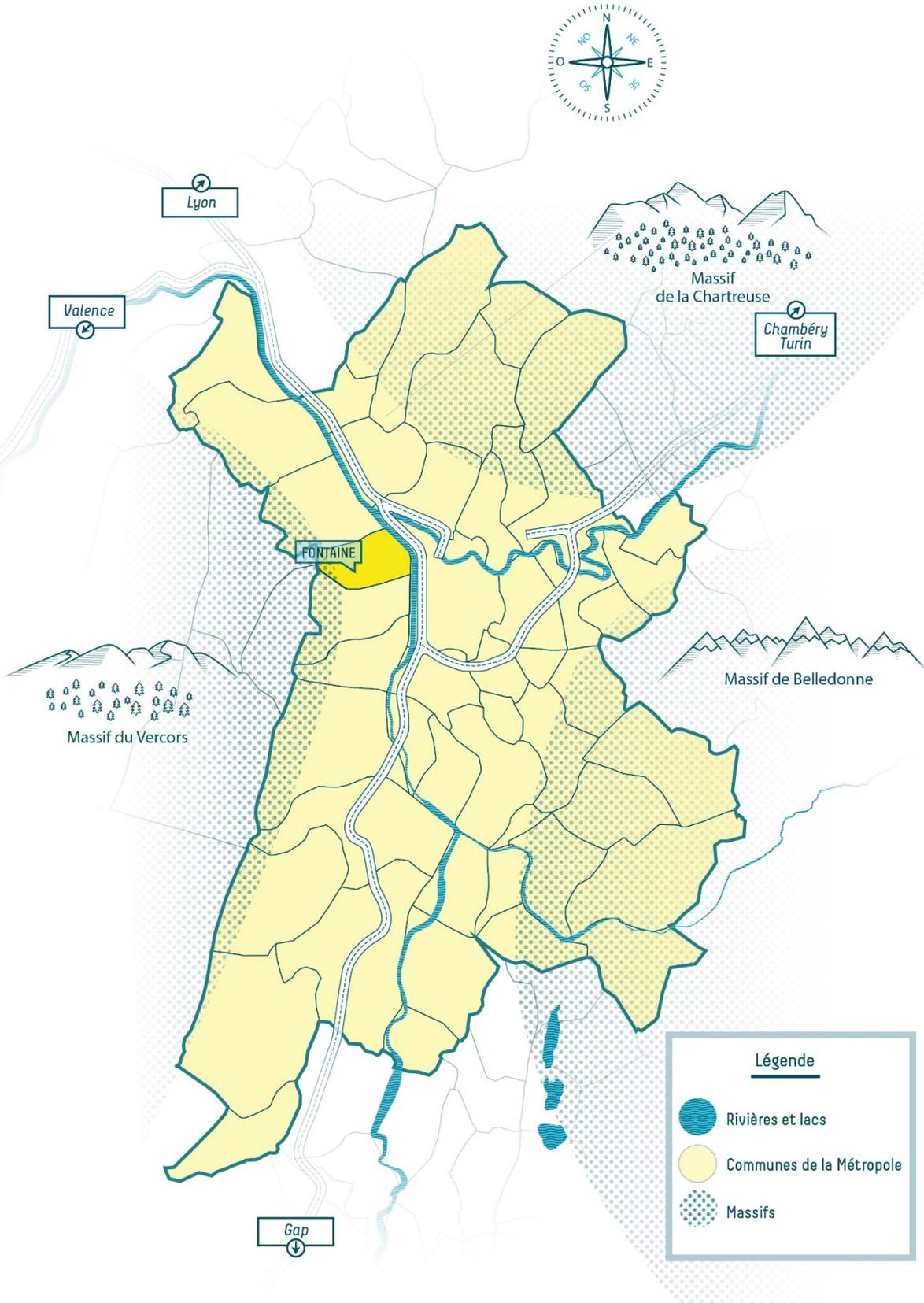
Densité : 3 354 hab./km<sup>2</sup>

Altitude : 205 m à 1 014 m

Commune du cœur de l'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG

Commune membre du PNR du Vercors

Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
POUR SUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE, ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ, AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	17
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	22
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ, FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, ET CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	23
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE	28
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>32</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	33
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP22 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ZI DES VOUILLANDS »	34
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP23 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PORTES DU VERCORS »	41

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE, ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE

Le territoire fontainois fait partie intégrante de la polarité métropolitaine Nord-Ouest, caractérisée par sa situation géographique de « porte d'entrée » des Alpes et d'accès principal à la métropole grenobloise.

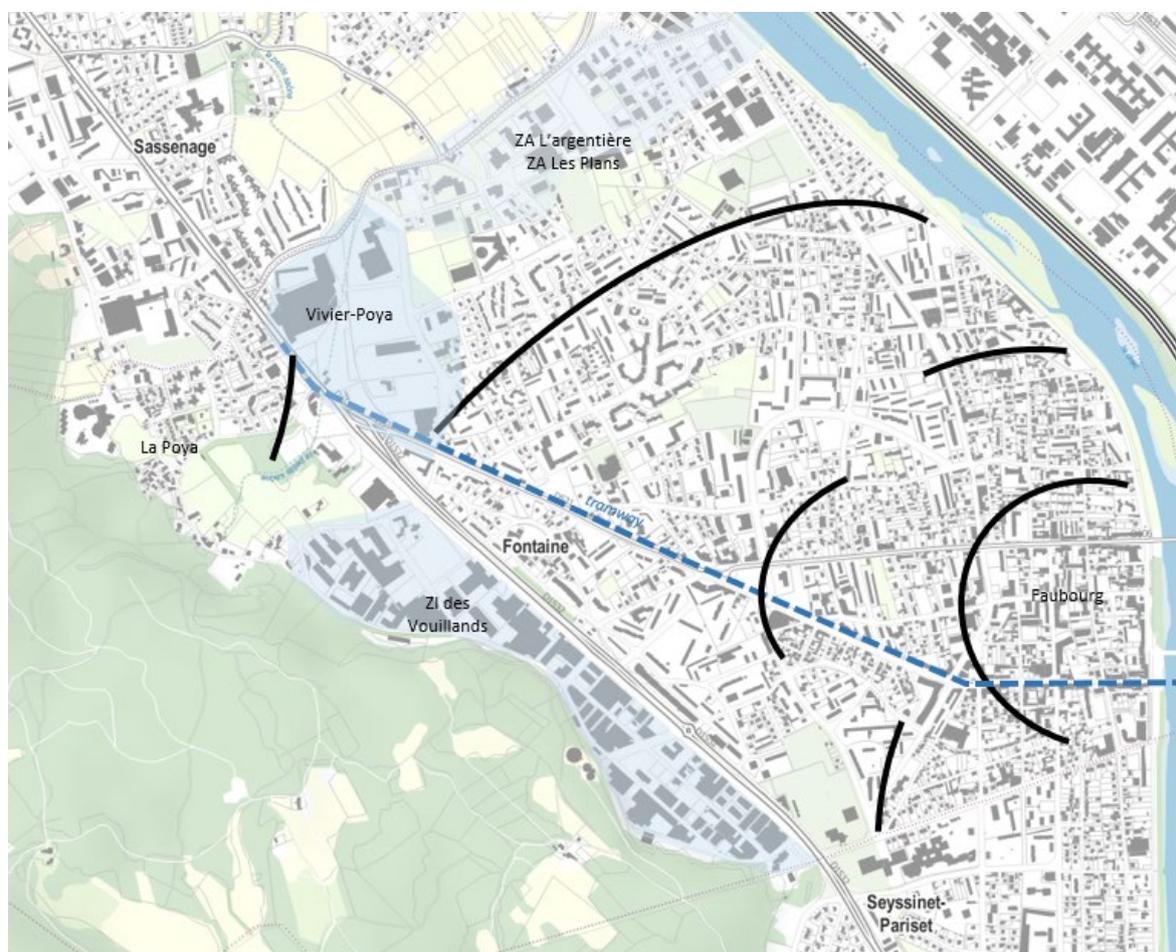
L'intégralité du territoire de la plaine fontainoise se trouve désormais bâtie.

L'urbanisation est relativement dense, bien qu'hétéroclite en terme de morphologie urbaine, mêlant des immeubles datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle- début du XX<sup>e</sup> siècle caractéristiques des tissus de Faubourg, des immeubles de logements collectifs plus récents datant de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, des maisons de ville, des lotissements de pavillons, ainsi que des noyaux d'activités industrielles ou artisanales disséminés en cœur de ville. On constate également, sur la globalité du territoire urbanisé, une forte proportion d'espaces verts.

Au cœur de ce panachage de formes urbaines se distinguent toutefois des entités urbaines spécifiques, agencées de manière concentrique depuis les berges du Drac jusqu'au pied de Falaise et aux limites avec les communes de Sassenage au Nord et de Seyssinet-Pariset au Sud. On discerne ainsi :

- Un tissu hétérogène dense, entre l'avenue du Vercors et l'avenue Aristide Briand, caractéristique de l'urbanisation des Faubourgs.
- Autour de ce secteur de Faubourg, au Nord de l'avenue du Vercors, au Sud de l'avenue Aristide Briand et à l'Ouest du Boulevard Joliot Curie, un tissu urbain moins dense, présentant une proportion plus importante de maisons individuelles.
- Une troisième « frange » d'urbanisation majoritairement composée de collectifs, et localisée autour de l'avenue Ambroise Croizat, du mail Cachin jusqu'à la rue des Buissonnées et la rue Joseph Bertoin.
- Au-delà, au Nord de la rue des Buissonnées, et à l'Ouest de l'avenue Ambroise Croizat et sur le secteur de la Poya, on retrouve une présence majoritaire de maisons individuelles.

Au Nord de ce tissu urbain mixte, les zones d'activités de l'Argentière et des Plans et le secteur commercial de Vivier-Poya marquent la limite Nord du territoire fontainois. À l'Ouest, la ZI des Vouillands constitue la dernière frange d'urbanisation au pied des pentes du massif du Vercors.



Sur le plan des risques naturels, la commune de Fontaine, à l'instar de plusieurs communes situées en rive gauche du Drac et de l'Isère, est fortement impactée par l'aléa d'inondation identifié dans le Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du printemps 2018 relatif à la carte d'inondation par le Drac. Des secteurs d'inondation sont ainsi identifiés par le PAC sur une majeure partie des secteurs urbanisés, n'épargnant qu'une portion congrue de la plaine, autour du secteur de la Poya.

Sur le plan démographique, la commune de Fontaine connaît une croissance très faible de sa population, malgré un rythme de construction relativement soutenu depuis 2007, année de mise en œuvre du PLU communal. Par ailleurs, la commune regroupe plusieurs copropriétés sensibles, du point de vue du vieillissement du bâti notamment. Ces difficultés se concentrent essentiellement autour du centre ancien.

Sur le plan de la diversité de l'offre en logement, le territoire fontainois satisfait aux obligations issues de l'application de la loi SRU avec plus de 25% de logement social dans le parc actuel. L'offre en logement social est en revanche mal répartie à l'échelle du territoire fontainois, se concentrant particulièrement sur le Quartier Politique de la Ville d'Alpes Mail Cachin, et dans une moindre mesure sur les secteurs Romain Rolland, Floralties, Bastille-Néron et centre ancien.

L'objectif pour le développement du territoire sera de maintenir la population fontainoise ainsi que l'attractivité résidentielle de la commune, en poursuivant la production de logements neufs, tout en rééquilibrant géographiquement l'offre en logement social.

Le renouvellement urbain résilient sera au cœur du projet de production de logement, compte tenu de l'absence d'espace foncier vierge et des contraintes environnementales liées à l'inondabilité. Cette urbanisation devra également veiller à préserver un équilibre dans la diversité des formes bâties, en ne bousculant pas la morphologie urbaine des quartiers, tout en conservant une part importante d'espaces de nature.

Plusieurs leviers opérationnels devront être activés simultanément :

- Recentrer le développement de l'offre en logement autour du projet structurant de Portes du Vercors, qui prévoit le renouvellement d'une partie de la zone d'activité de Vivier-Poya située à l'Ouest de la rue du Colonel Manhes
- Permettre le renouvellement urbain des tissus urbains de Faubourg ou des secteurs constitués majoritairement d'habitat collectif
- Permettre une densification raisonnée des tissus pavillonnaires, sans les déstructurer
- Sur le plan qualitatif, participer au rééquilibrage de l'offre en logement social à l'échelle du territoire, et accompagner l'évolution qualitative du Quartier Politique de la Ville d'Alpes Mail Cachin

L'intégralité des zones urbaines mixtes de la commune se situe au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG. Les leviers urbanistiques cités ci-dessus permettront bien d'inscrire le renouvellement urbain dans les dispositions du SCoT visant à localiser en priorité l'offre de nouveaux logements dans cet espace.

Par ailleurs, le territoire fontainois est théoriquement concerné par l'application des dispositions relatives au périmètre d'intensification urbaine défini par le SCoT aux abords des lignes de transports en commun structurantes. Cependant, les contraintes en terme de construction et d'urbanisme qui émanent de la prise en compte de l'aléa d'inondation viennent à l'encontre des principes réglementaires visant à fixer une hauteur ou une emprise au sol minimale pour les constructions situées dans ce périmètre. Ainsi, le RESI maximum et les autres dispositions constructives qui s'appliquent sur les terrains soumis à un risque d'inondation sont considérés comme contraignants et ne permettant pas d'imposer de manière concomitante des dispositions réglementaires relatives à une densité minimale de construction. Les dispositions réglementaires liées au périmètre d'intensification ne seront donc pas applicables sur le territoire fontainois, tous les secteurs proches des transports en commun étant soumis à un risque d'inondation.

## Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain en permettant la construction de logements, locaux d'activités, commerces et équipements. Il s'accompagnera d'une densification maîtrisée et qualitative des tissus urbains existants en veillant à la bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et naturel.
- 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
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Permettre un développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint
- Permettre le renouvellement du parc social dans les communes ayant déjà atteint leur objectif de logements locatifs sociaux en privilégiant la réhabilitation et la requalification des logements publics existants et en développant une offre nouvelle complémentaire à celle existante notamment d'un point de vue qualitatif
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain
- Inscrire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience

Pour la commune, ces orientations du PADD se déclinent en quatre grands objectifs :

- Accompagner la mise en œuvre du projet urbain résilient et structurant de Portes du Vercors
- Permettre le renouvellement urbain du Faubourg et des secteurs composés majoritairement d'habitat collectif
- Permettre une densification qualitative du tissu pavillonnaire
- Rééquilibrer géographiquement l'offre en logement social et accompagner l'évolution du quartier Alpes Mail Cachin

## ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN RÉSILIENT ET STRUCTURANT DE PORTES DU VERCORS

Portée par Grenoble-Alpes Métropole, l'opération "Portes du Vercors" consiste en l'aménagement d'un éco-territoire mixte (logements, commerces, activités économiques, loisirs) sur environ 100 hectares situés sur les communes de Fontaine et Sassenage, avec une mise en œuvre programmée sur la période 2020-2040.

Sur la commune de Fontaine, ce projet devrait permettre la construction d'environ 47 600 m<sup>2</sup> de surface construite dont un prévisionnel de 36 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher permettant de créer un nombre indicatif de 550 logements et 11 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, commerciales et de service.

La temporalité du projet "Portes du Vercors" tient compte des enjeux spécifiques du territoire :

- Le territoire de Fontaine présente un caractère urbanisé et est concerné par un enjeu de renouvellement urbain, en particulier sur le secteur situé à l'Ouest de l'avenue Colonel Manhes et à l'Est du Boulevard Paul Langevin. Cela se traduit par un classement en zone AU indicée (AUP1r) qui correspond à la première tranche opérationnelle du projet "Portes du Vercors".
- L'adaptation du projet aux aléas d'inondation du Drac, ce qui implique la mise en œuvre d'un projet résilient. A cet effet, la partie du projet située sur la commune de Sassenage est classée en zone AU stricte (nécessitant une procédure d'évolution du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation). Il a été en outre acté qu'une dernière phase du projet initialement étudiée ne fera pas l'objet d'une urbanisation et est classée en zone naturelle au PLUi.

Par ailleurs, ce secteur de projet est concerné par les enjeux transversaux suivants:

- La prise en compte des richesses environnementales présentes sur le site, notamment le passage de la Petite Saône,
- L'insertion du projet dans son environnement bâti. Cette insertion doit être travaillée d'une part sur le plan morphologique, en tenant compte de l'hétérogénéité des tissus urbains limitrophes, et d'autre part sur le plan du fonctionnement urbain préexistant, en terme de circulation véhicules et modes doux, mais également en terme d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à plus grande échelle (fonctions commerciales, de services, d'équipements collectifs) au regard du nombre de logements programmés sur l'opération, etc.

### Déclinaisons communales

- Permettre l'urbanisation de la tranche opérationnelle du projet Portes du Vercors
- Maîtriser la morphologie urbaine de la tranche opérationnelle du projet Portes du Vercors
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, de résilience, d'insertion dans l'environnement et d'équilibre fonctionnel inhérents au projet

### Traduction réglementaire

- *Classement en zone AUP1r de la tranche opérationnelle du projet*
- *Matérialisation au Plan des formes urbaines D1 de lignes d'implantation continues et discontinues*
- *Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la tranche opérationnelle du projet (OAP23)*
- *Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, des voies et cheminements piétons cycles*
- *Inscription à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales sur la Tranche opérationnelle du projet (voir encart chapitre suivant)*
- *Inscription au Plan des Formes Urbaines D2 d'une hauteur maximale de 20m sur une partie Nord de la tranche opérationnelle du projet*
- *Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac*

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

### Le plan des hauteurs

Les dispositions du plan des hauteurs ont été mobilisées :

- > Sur le secteur Nord de la tranche opérationnelle de Portes du Vercors, la hauteur maximale a été portée à 20m. En effet, ce secteur est classé en zone AUP1r, et les dispositions du règlement applicables à cette zone fixe une hauteur maximale de 26 m. Afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain, il a été choisi de baisser cette hauteur maximale de 6m.

### Le plan des implantations et emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Afin de préfigurer la morphologie urbaine en cohérence avec l'OAP sur certains îlots, le plan des formes urbaines impose une implantation continue au droit de la future allée métropolitaine et une implantation discontinue au droit de la rue Joseph Bertoin.

## PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU FAUBOURG ET DES SECTEURS COMPOSÉS MAJORITAIREMENT D'HABITAT COLLECTIF

La morphologie urbaine du Faubourg est issue de l'expansion urbaine de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle qui accompagna le développement industriel de certains quartiers de 1<sup>ère</sup> couronne grenobloise. Cette urbanisation hétérogène est caractérisée par la présence d'immeubles mitoyens et de maisons de ville organisés autour d'axe structurants.

Les tissus de Faubourg ont été identifiés sur le secteur du centre ancien, entre l'avenue du Vercors, l'avenue Aristide Briand et le Boulevard Joliot Curie. Sont également identifiés les abords de la rue Gabriel Péri, la première frange de bâtiments situés au Nord de l'avenue du Vercors, une frange de bâtiments situés à l'Ouest du boulevard Joliot Curie et une portion bâtie comprise entre le Boulevard Joliot Curie et la rue Jean Bocq.

Au regard de cette morphologie particulière, l'enjeu consistera à permettre le renouvellement urbain et l'intensification de ces secteurs, en autorisant notamment des hauteurs de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, tout en tenant compte des caractéristiques du bâti existant. Il conviendra donc de contextualiser au maximum l'application des dispositions réglementaires relatives au gabarit et aux prospects, en introduisant autant que possible des notions de qualité urbaine et de végétalisation.

Les secteurs bâtis à dominante de collectifs se situent principalement au Nord de la rue Charles Michels et au Sud de la rue Charles Bertoin (secteurs Romain Rolland et Alpes Mail Cachin). Ils comprennent également les secteurs Bastille-Néron compris entre la rue Henri Wallon et la rue des Buissonnées, ainsi qu'une portion de territoire comprise entre le Boulevard Paul Langevin à l'Ouest et la rue Paul Eluard, l'avenue Lénine et l'avenue Ambroise Croizat à l'Est (secteur des Florales notamment). Ce tissu est composé d'ensembles d'immeubles de formes simples, de hauteurs très disparates, parfois agrémentés de parcs, mais sans rapport à l'espace public. Ce tissu de collectifs est ponctué de lotissements de maisons individuelles ou en bande. L'objectif poursuivi est la promotion du renouvellement urbain de ces secteurs, par l'application de dispositions réglementaires permettant de retrouver des formes urbaines de petits collectifs permettant une bonne insertion dans leur environnement urbain (3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée). Ce processus de renouvellement s'inscrit dans les principes de résilience urbaine, compte tenu de l'aléa d'inondation par le Drac.

### Déclinaisons communales

- Permettre le renouvellement urbain des tissus de Faubourg en conservant une hauteur de construction similaire à celle existante
- Contextualiser les projets de renouvellement urbain et promouvoir leur qualité urbaine
- Permettre le renouvellement urbain des tissus à dominante de collectif

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UBh des tissus de Faubourg
- Identification d'une ambiance paysagère « Faubourg » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur le centre historique de Fontaine (plan F1)
- Application des orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « qualité de l'air » aux abords de l'avenue du Vercors, identifiée en tant qu'axe urbain structurant au plan de prévention des pollutions B3
- Classement en zone UC3 des tissus à dominante de collectif

## PERMETTRE UNE DENSIFICATION QUALITATIVE DU TISSU PAVILLONNAIRE

En dépit de la pression urbaine qui s'est exercée sur son territoire, Fontaine a conservé une part importante de quartiers à dominante pavillonnaire. Ces secteurs sont majoritairement constitués de maisons individuelles ou en bande, organisées sous forme de lotissement et sans rapport direct à l'espace public. Il s'agit des secteurs situés au Sud de la rue Henri Wallon, au Sud de l'avenue Charles Michels, entre l'avenue Aristide Briand et la rue Paul Éluard, et enfin entre l'avenue Aristide Briand et l'Allée des Balmes. La spécificité de ces secteurs pavillonnaires doit être préservée. Leur densification sera donc possible, en respectant les gabarits existants ainsi que le juste équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels qui caractérise ces tissus urbains.

### Déclinaisons communales

- Accompagner la densification qualitative des tissus pavillonnaires

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UD1 des secteurs pavillonnaires situés au Nord et à l'Ouest du Faubourg
- Classement en zone UD2 des secteurs pavillonnaires situés au Sud du Faubourg

## RÉÉQUILIBRER GÉOGRAPHIQUEMENT L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE ALPES MAIL CACHIN

Pour permettre de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune, une réorganisation de l'offre en logement social devra être engagée. Certains quartiers, à l'instar du secteur Alpes Mail Cachin, concentrent une part très importante de logements sociaux quand d'autres secteurs en sont moins dotés. C'est le cas des secteurs situés de part et d'autre de l'avenue Ambroise Croizat, au Nord des Floralties et à l'Ouest d'Alpes Mail Cachin, et du secteur de la Poya à l'Ouest du Boulevard Paul Langevin. Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain de Portes du Vercors pourra également participer à maintenir un taux de logement social satisfaisant sur la commune.

En parallèle, une réflexion globale est menée sur le secteur d'Alpes Mail Cachin, identifié en tant que Quartier Politique de la Ville, pour permettre son évolution future. À cet effet, un périmètre de prise en considération d'un projet pourrait être délimité et annexé au PLUi pour permettre de maîtriser l'évolution urbaine de ce secteur dans l'attente des conclusions de l'étude et de la définition d'un projet urbain global. En complément, il est nécessaire qu'un outil de mixité sociale soit activé pour promouvoir la production de logement en accession sur le quartier.

### Déclinaisons communales

- Poursuivre la production de logement social sur les secteurs de la commune les moins dotés (avenue Ambroise Croizat au Nord des Floralties, La Poya et Portes du Vercors)

- Accompagner l'évolution qualitative du Quartier Politique de la Ville d'Alpes Mail Cachin

### Traduction réglementaire

→ *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale avec un taux minimum de logement social fixé à 25% à partir de 20 logements ou 1400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les zones urbaines mixtes du secteur situé de part et d'autre de l'avenue Ambroise Croizat et du secteur de la Poya à l'atlas de la mixité sociale C2 (voir encart ci-après)*

→ *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale avec un taux minimum de logement social fixé à 20% et un taux de logement en accession fixé à 75% à partir de 20 logements ou 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les zones urbaines mixtes de la tranche opérationnelle du projet Portes du Vercors à l'atlas de la mixité sociale C2 (voir encart ci-après)*

→ *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale « inversé » avec un taux minimum de logement en accession fixé à 100% à partir de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cohérence avec le périmètre du QPV à l'atlas de la mixité sociale C2 (voir encart ci-après)*

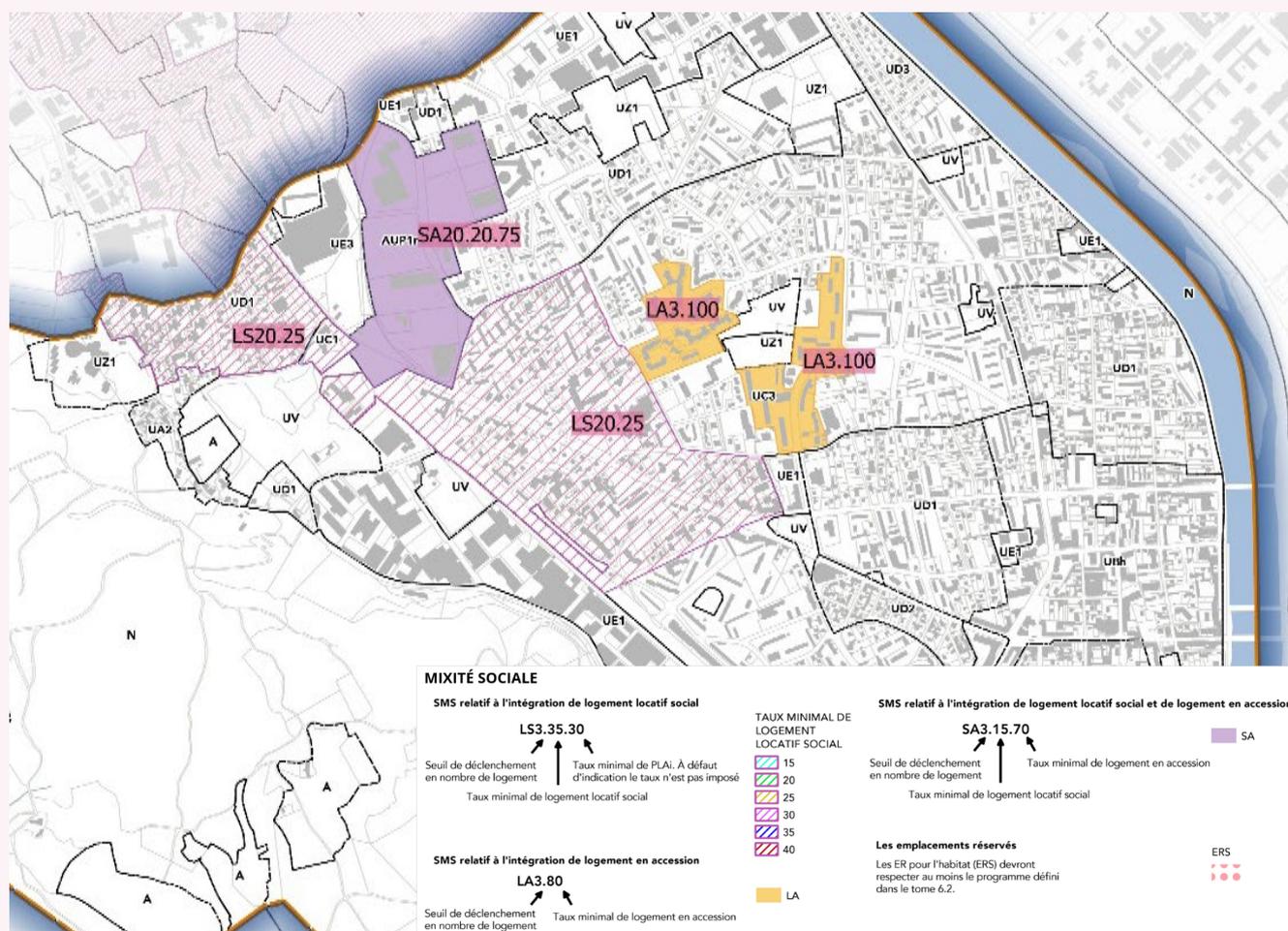
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Fontaine est concernée par l'application des dispositions de la loi SRU et doit disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc total de résidences principales. Au 1er janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 26,18 %. La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer.

Pour permettre le renouvellement du parc existant et poursuivre la diversification de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire communal, le PLUi prévoit au plan de la mixité sociale C2 :

- > Un secteur de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition vise à répartir l'offre en logement social sur tout le territoire communal dans les opérations suffisamment importantes.
- > Un secteur de mixité sociale sur l'opération structurante de Portes du Vercors obligeant à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et de 75% de logements en accession dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- > Sur le QPV Alpes Mail Cachin : Un secteur de mixité sociale inversé obligeant à disposer d'au moins 100% de logements en accession dans toute opération de plus de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, le PLH incite à la remise sur le marché de logements vacants et dégradés : il fixe un objectif de 2 logements en moyenne par an en conventionnement du parc privé et 7 logements en moyenne par an en acquisition-amélioration.



## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

### 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 Fontaine, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'intégralité des zones urbaines mixtes de la commune se situe au sein de l'espace préférentiel du développement. Le projet des Portes du Vercors (tranche opérationnelle), classé en zone AUP1r, s'inscrit également au sein de l'espace préférentiel du développement.

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



### Répartition de l'offre nouvelle en logements

La **totalité de l'offre nouvelle en logements** à Fontaine 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.

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ, AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sur le territoire, il n'existe pas de centralité principale, chaque polarité de quartier « fait centre ».

On distingue plusieurs centralités urbaines commerciales :

- Bastille : nouvelle centralité commerciale organisée autour de la place centrale du quartier, complétée par des équipements sportifs, de loisirs et sociaux également soumis à un aléa d'inondation par le Drac.
- Centre-Ancien : centralité historique de la commune, pôle local, elle regroupe des activités commerciales, activités de services et divers équipements publics disséminés le long de l'avenue du Vercors
- Hôtel de Ville : pôle de rayonnement pluricommunal du fait de la présence de La source regroupant des activités commerciales, services et équipements publics organisés autour du Parc André Malraux et du parvis de l'Hôtel de Ville.
- Perce Neige : centralités regroupant quelques activités commerciales et des équipements publics de rayonnement pluri-communal.
- Chapays : centralité de rayonnement local regroupant commerces et équipements publics.

Trois autres polarités sont quant à elles organisées autour d'équipements collectifs : Les Balmes, Alpes Mail Cachin, Robespierre, auxquelles s'ajoute le site accueillant le lycée Jacques Prévert.

Enfin, la centralité de Vivier-Poya regroupe aujourd'hui des commerces de détail et de proximité, et fera l'objet d'un renouvellement urbain d'ampleur dans le cadre du projet Portes du Vercors (voir chapitre précédent), pour accueillir du logement, des activités de services et de commerce, participant ainsi au développement d'une nouvelle centralité de rayonnement intercommunal.

### Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Développer l'offre d'équipements d'intérêt général ou public (services publics, scolaire, santé, sportif) en fonction des besoins de chacune des communes et préserver l'offre existante
- Améliorer la couverture commerciale de proximité en concentrant l'offre au sein des centres urbains et pôles de vie afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et des actifs du périmètre d'influence
- Poursuivre le processus de renouvellement des pôles commerciaux intégrés au tissu urbain et adapter l'offre aux besoins des secteurs : secteur de la Poya à Fontaine ; la Carronnerie à Meylan ; Avenue Gabriel Péri à Saint-Martin-d'Hères

## CONFORTER LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DE SAVEUIL-VERCORS, LOUIS MAISONNAT, VERCORS CENTRE, LE VERGER, BASTILLE, HÔTEL DE VILLE, PERCE NEIGE, DRACOPOLIS, SCHMALKALDEN, CHAPAYS ET ALPES BERTOIN

Sur le plan de la dynamique commerciale, le réseau de commerces de proximité de Fontaine est important. Ces dernières années, l'armature commerciale a été marquée par des regroupements de polarités, ce qui tend à rendre plus lisible l'offre communale. L'objectif sera de favoriser le regroupement du commerce de proximité en maintenant les pôles commerciaux existants.

### Déclinaisons communales

- Préserver les polarités commerciales de proximité existantes

### Traduction réglementaire

- *Identification de Centralités Urbaines Commerciales autour des pôles commerciaux existants Saveuil-Vercors, Louis Maisonnat, Vercors centre, Le Verger, Bastille, Hôtel de Ville, Perce Neige, Dracopolis, Schmalkalden, Chapays à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-après)*
- *Identification de linéaires de préservation du commerce sur certains RDC actifs de l'avenue du Vercors, de l'avenue Aristide Briand, de la rue Joseph Bertoin, du Boulevard Paul Langevin et du Boulevard Joliot Curie à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-après)*

## CONSOLIDER LES POLARITÉS D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DE ROBESPIERRE, ALPES-MAIL-CACHIN, LES BALMES ET LES FLORALIES

Les Balmes constitue une centralité de rayonnement pluricommunal regroupant des équipements sportifs, de loisirs, d'éducation.

Alpes Mail Cachin est une centralité de rayonnement local qui regroupe des commerces, un marché et divers équipements publics. Les linéaires commerciaux sont aujourd'hui éclatés et peu lisibles, c'est donc la vocation d'accueil d'équipements collectifs.

Enfin Robespierre est un pôle d'équipements sportifs, de loisirs et éducatif soumis à un aléa d'inondation par le Drac.

Le quartier des Florales est inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville de la Métropole. Sur ce secteur il est proposé de conforter la polarité d'équipements publics, les liaisons piétons cycles et la valorisation des espaces arborés.

L'objectif sera de consolider la vocation d'accueil d'équipements collectifs de ces pôles, en développant le cas échéant des projets d'intérêt général en adéquation avec les aléas d'inondation identifiés sur le secteur au PAC d'inondation par le Drac.

### Déclinaisons communales

- Conforter la vocation des sites d'accueil d'équipements publics, notamment dans les centralités Robespierre, Alpes Mail Cachin Les Balmes et Les Florales et permettre l'évolution des équipements existants

### Traduction réglementaire

- *Classement en zone UZ1 des équipements scolaires et sportifs Robespierre, des équipements sportifs du stade Pierre de Coubertin, du stade Marcel Cachin, des équipements sportifs de l'avenue Lénine*
- *Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac*
- *Classement en UZ1 du lycée Jacques Prévert*
- *Identification d'un emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement publique liée à l'équipement culturel de La Source dans la polarité Hôtel de Ville*

## ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU PÔLE COMMERCIAL DE VIVIER-POYA DANS LE CADRE DU PROJET PORTES DU VERCORS

Le pôle commercial de Vivier Poya se situe en entrée Nord de la commune, à l'Est du Boulevard Paul Langevin. Il est marqué par la présence imposante des nappes de parking de l'hypermarché géant Casino et d'un carrefour routier complexe au croisement du Boulevard Paul Langevin, de l'Avenue Ambroise Croizat et de la rue Pierre Courtade, ce qui nuit à la qualité urbaine de ce secteur d'entrée de ville.

L'objectif sera de maintenir une vocation commerciale sur la partie Ouest de la Tranche opérationnelle du projet, permettant le maintien d'une grande surface commerciale, tout en renouvelant globalement le fonctionnement et la qualité urbaine du secteur, en intervenant sur la végétalisation, les espaces publics et les flux de déplacements (voir chapitre suivant). Parallèlement, l'implantation de commerces et d'activités de services sur la partie Est du site, le long d'une future allée métropolitaine accompagnera l'émergence d'un nouveau pôle de vie.

### Déclinaisons communales

- Maintenir une vocation commerciale sur le secteur de Vivier-Poya

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UE3 de la partie Ouest de la tranche 1 de Portes du Vercors
- Identification d'une Centralité Urbaine Commerciale principale sur la partie Ouest de la tranche 1 de Portes du Vercors à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1
- Identification d'une Centralité Urbaine Commerciale secondaire sur la partie Est de la tranche 1 de Portes du Vercors à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune est identifié en ZACOM de type 1 dans le SCoT de la GREG, à l'exception du secteur Vivier-Poya, de la façade commerciale de la ZI des Vouillands et de la zone de Dracopolis identifiées en ZACOM 2.

### L'Espace de Développement Commercial – EDC

- > Le périmètre de l'EDC a été délimité au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 sur les zones urbaines mixtes de Fontaine, auxquelles sont ajoutées les zones d'activités économiques de Vivier-Poya dans le cadre du projet Portes du Vercors et la première frange de la zone des Vouillands qui accueille des commerces de non proximité le long du Boulevard Paul Langevin (concessionnaires automobiles)
- > La surface de vente maximale pour le commerce de non proximité et commerce de gros a été fixée à 8 000 m<sup>2</sup>

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > **Une CUC principale** est délimitée au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 sur la partie Ouest de la Tranche opérationnelle de Portes du Vercors, au droit des commerces existants (Casino, Gifi, Mac Donald)
- > **Onze CUC secondaires** sont délimitées sur les polarités commerciales de Saveuil-Vercors, Louis Maisonnat, Vercors centre, Le Verger, Bastille, Hôtel de Ville, Perce Neige, Dracopolis, Schmalkaden, Chapays, et sur la partie Nord-Ouest de la tranche 1 de Portes du Vercors (future allée métropolitaine)
- > La surface de vente maximale est fixée à 2000m<sup>2</sup> pour la CUC principale de Portes du Vercors. La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 400m<sup>2</sup> sur les CUC secondaires. Il s'agit de pôles de proximité dont le rayonnement correspond à l'échelle du quartier. A noter que la CUC secondaire délimitée sur une partie de la Tranche 1 Portes du Vercors au droit de la future allée métropolitaine permet de préfigurer l'implantation potentielle de commerces de détail au cœur de cette opération et accompagne la structuration d'une nouvelle polarité locale.

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Plusieurs linéaires de protection de la mixité commerciale sont identifiés au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 sur des RDC actifs et des cellules commerciales existantes.

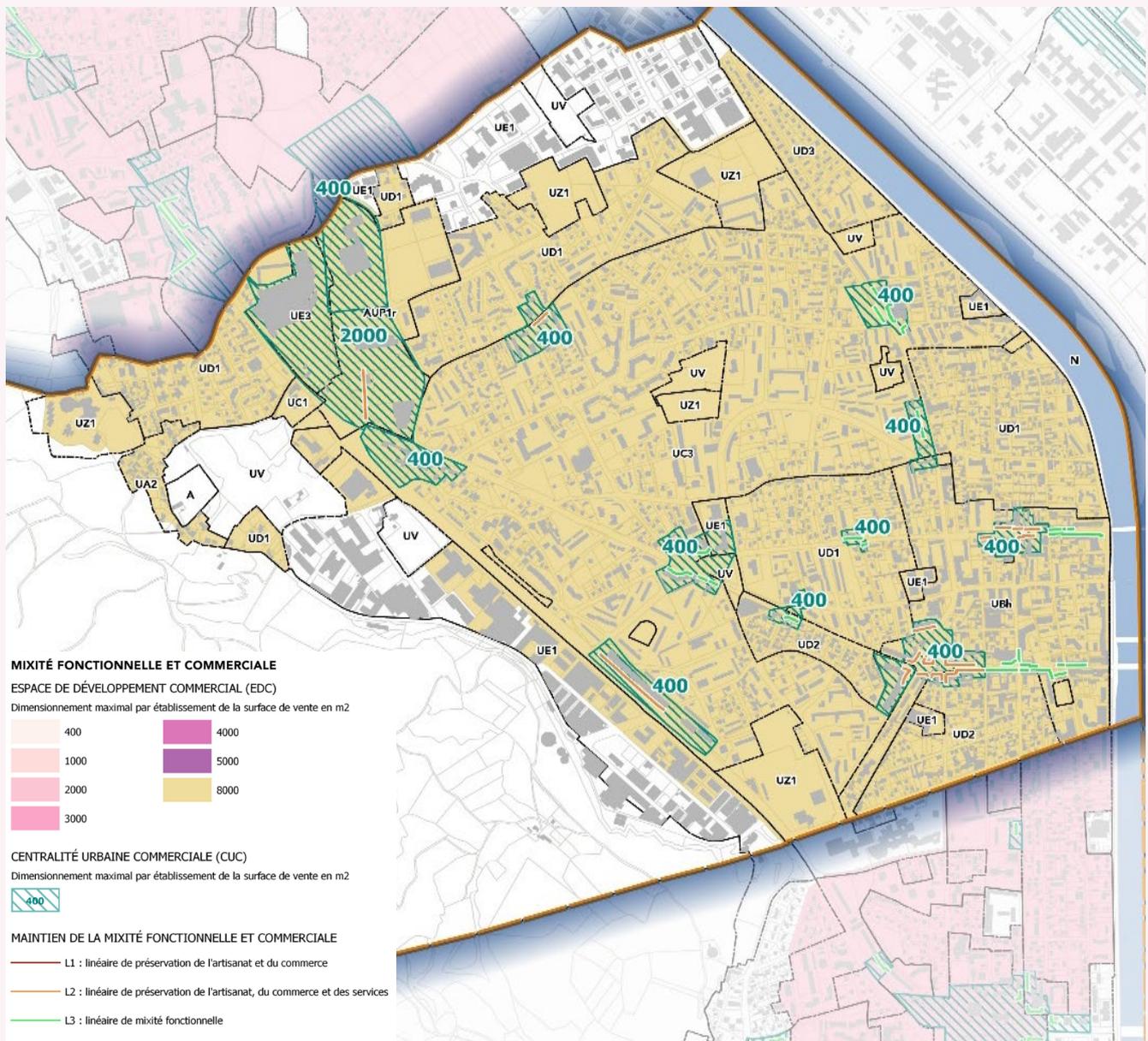
Ces linéaires sont de type « L3 », et permettent à toutes les destinations de construction de s'implanter en RDC à l'exception du logement.

- > Dans la centralité Bastille
- > Dans la centralité Hôtel de ville
- > Dans la centralité Le Verger
- > Dans la centralité Vercors-centre
- > Dans la centralité Schmakalden
- > Sur la première section de l'avenue du Vercors
- > Sur la première section de l'avenue Aristide Briand

Ces linéaires sont de type « L2 », et permettent à toutes les destinations « actives » de s'implanter en RDC (commerce, activités de services, restauration, certains équipements d'intérêts collectifs) interdisant les autres destinations.

- > Dans les centralités Saveuil-Vercors, Louis Maisonnat, Dacropolis, Alpes Bertoin et Portes du Vercors

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS, DANS UN CONTEXTE D'ENJEU D'INONDABILITÉ PRÉGNANT, ET PRÉSERVER LA VOCATION DES NOYAUX D'ACTIVITÉS DISSÉMINÉS AU CŒUR DU TISSU URBAIN MIXTE

La commune de Fontaine dispose de trois zones d'activités :

- La zone industrielle des Vouillands, est densément bâtie et accueille des activités très variées. Sa localisation entre le pied de Falaise et le Boulevard Paul Langevin, lui permet d'accueillir des activités productives à distance des zones d'habitat et des activités commerciales sur le front urbain le long du Boulevard. Une attention particulière devra être portée sur la sensibilité paysagère du site, en pied de Falaise, bordé au Nord et au Sud par deux parcs urbains majeurs, et sur l'amélioration des déplacements au sein de la zone.
- La zone de l'Argentière est une zone économique mixte, accueillant sur de petites parcelles des activités très variées (petites industries, artisans, entreprises du BTP), ainsi que quelques constructions d'habitat qui génèrent des conflits d'usage. Par ailleurs, cette zone jouit d'une excellente accessibilité routière depuis l'A480. Elle est néanmoins soumise à de forts aléas liés à l'inondation par le Drac. L'objectif consistera à affirmer la vocation de zone d'activité, en ne permettant pas à de nouveaux logements de s'installer dans la zone.
- La ZAC des Plans est un parc d'activités technologiques plus récent bénéficiant également d'une excellente accessibilité routière depuis l'A480 mais soumise à l'aléa inondation.

L'objectif sera de préserver la vocation industrielle technologique et artisanale de ces trois zones d'activités.

Enfin la présence de sites économiques en cœur de ville constitue une spécificité du territoire fontainois. Ces quatre sites historiques datant du début de l'urbanisation et de l'industrialisation de Fontaine (Les Balmes, Liberté, Chapotière et Dragon), présentent une hétérogénéité des bâtiments, parfois vétustes et mal adaptés aux exigences économiques contemporaines ou ayant fait l'objet d'une requalification et réutilisés par des activités ou des services participant ainsi à conforter la mixité urbaine du centre ancien. La présence de ces activités économiques en cœur de ville devra être confortée.

#### Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités
- Conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain
- Conforter les sites stratégiques existants

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanctuariser la vocation des zones d'activités économiques productives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UE1 de la ZI des Vouillands</li> <li>→ Classement en zone UE1 de la ZA de l'Argentière</li> <li>→ Classement en zone UE1 de la ZA des Plans</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la qualité paysagère et le fonctionnement urbain de la ZI des Vouillands</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la ZI des Vouillands (OAP22)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver la vocation des noyaux d'activités insérés dans le tissu urbain mixte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UE1 des noyaux d'activités des Balmes, de Liberté, de Chapotière et Dragon</li> </ul>

## INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ, FAIRE MÉTROPOLÉ AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, ET CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Le territoire fontainois est marqué par trois entités paysagères structurantes :

- La plaine urbanisée, qui correspond au lit majeur du Drac, traversée par le ruisseau de la petite Saône, actuellement souterrain, et par plusieurs continuités vertes, constituées d'un enchaînement de parcs urbains, d'alignements d'arbres ou d'espaces verts plus confidentiels en cœur de parcelle. Cette partie du territoire profite également d'un patrimoine bâti riche.
- Les falaises et coteaux du massif du Vercors, pratiquement dépourvus de constructions, qui sont occupés majoritairement par de la forêt, principalement le bois des Vouillands, et par quelques espaces ouverts agricoles.
- Le Drac et ses berges boisées marquent la limite Est du territoire.

La diversité des milieux naturels offerte par la situation du territoire constitue un atout à préserver et valoriser par la collectivité pour des enjeux de cadre de vie, de biodiversité et de paysage.

### 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
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Garantir le maintien du caractère agricole principal des espaces de coteaux souvent concernés par des pratiques touristiques et de loisirs de plein air
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs (au sein ou en bordure de ces espaces forestiers) et favoriser leur accessibilité

## METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES EN CŒUR DE VILLE ET EN FRANGE DE LA ZONE URBANISÉE

La commune jouit d'un patrimoine naturel important, qu'il convient de mettre en valeur et de préserver sur les secteurs soumis à une forte pression urbaine. Il s'agit des secteurs situés en frange Ouest et Est de l'enveloppe urbanisée, et des secteurs bâtis, qui bénéficient d'un patrimoine végétal constituant un atout pour l'aménité urbaine qu'il représente et pour le développement de la biodiversité au travers d'une trame verte et bleue urbaine.

Ainsi, la limite Ouest de l'enveloppe bâtie est marquée par le pied de la Falaise des Vouillands, qui forme une coupure franche entre pentes boisées et zone industrielle et par la présence du Parc de la Poya, dont une partie Ouest fait l'objet d'une exploitation agricole. La limite Est de l'enveloppe bâtie est constituée des berges boisées du Drac et du lit du cours d'eau, parsemé d'îlots boisés. Cet espace est identifié en tant que zone humide.

Au cœur des espaces urbanisés, en complément des parcs et squares urbains, de nombreux alignements d'arbres, boisements et arbres isolés participent à la présence de la nature en ville.

### Déclinaisons communales

- Valoriser les espaces naturels situés en frange de l'urbanisation

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UV du parc de la Poya et en zone A de la partie cultivée à l'Ouest du Parc
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du parc de la Poya en tant que Parc d'accompagnement  
Une **protection de niveau 2** s'applique au parc ainsi qu'au bassin et aux aménagements hydrauliques du parc
- Identification d'un emplacement réservé pour aménagement d'un espace vert public en pied de Falaise le long de la ZI des Vouillands
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de l'espace naturel du Coup du Sabre en limite Ouest du secteur de la Poya
- Identification de la zone humide du Drac au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Identification des berges du Drac en tant qu'espace naturel au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Classement en zone N de l'intégralité des berges du Drac

## Déclinaisons communales

- Protéger les espaces de nature et la trame verte en cœur de ville

## Traduction réglementaire

- Classement en zone UV des parcs Dragon, Malraux, Pierre Villon, Jean Moulin,
- Classement en zone UV des squares Garibaldi, Jaurès, Somatino, Romain Rolland,
- Classements en zone UV des espaces verts du cœur d'îlot des Florales, du cimetière de la Poya, du cimetière de l'Argentière, de l'espace vert de l'angle de la rue de la Liberté et de l'avenue Aristide Briand, et de l'espace vert de la rue Doyen Gosse
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une dizaine d'alignements d'arbres le long de l'allée des Balmes, du mail Marcel Cachin, du Boulevard Paul Langevin et de sa contre-allée, de la rue Garibaldi, du carrefour de la Poya, de la rue Joliot Curie,...
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de deux boisements situés le long de l'avenue Lénine et de l'avenue Ambroise Croizat
- Identification de 7 arbres remarquables isolés dans le tissu urbain et d'ensembles d'arbres remarquables square A. Malraux, parc Jean Moulin, les Florales et rue Charles Michels
- Identification des jardins Thorez et Bastille comme patrimoine cultivé pour préserver leur usage de jardins familiaux au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
- Identification d'un emplacement réservé le long de la Petite Saône depuis le Parc de la Poya jusqu'à la rue de l'Argentière, se prolongeant ensuite sur la commune de Sassenage pour assurer la connexion avec le Parc de l'Ovalie

- Renforcer la connexion des espaces naturels le long de la Petite Saône dans le cadre du projet métropolitain de Parc Mikado

### Parc de la Poya



## PROMOUVOIR LA MULTIFONCTIONNALITÉ DU SITE DES VOUILLANDS ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE QUI S'Y EXERCE

Le bois des Vouillands qui constitue la majeure partie du boisement fontainois est un secteur très fréquenté pour des usages de loisirs et pour la pratique d'activités sportives (escalade, VTT, courses d'orientation...). Il convient donc de trouver un juste équilibre entre valorisation de ces activités de loisirs et nécessaire protection des milieux naturels, les boisements des Vouillands étant identifiés comme réservoir de biodiversité statutaire au SCoT. La forêt joue également un rôle de protection contre les risques naturels.

Au milieu de ce secteur boisé se détachent plusieurs espaces agricoles ouverts. Les espaces agricoles fontainois sont en effet principalement localisés sur le secteur des Vouillands. Si ces prairies de coteaux ne sont pas concernées par la pression urbaine, elles revêtent cependant un enjeu particulier lié à l'articulation entre l'activité agricole qui s'y exerce et la fréquentation du site par le public. Il convient donc d'affirmer leur vocation agricole première, afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage. Une partie de ses prairies est par ailleurs identifiée en tant que pelouses sèches au titre de la biodiversité.

### Déclinaisons communales

- Protéger les espaces naturels des Vouillands et permettre aux activités de loisirs de s'y développer
- Affirmer la vocation agricole première des prairies des Vouillands

### Traduction réglementaire

- Classement en zone N des coteaux boisés des Vouillands, jusqu'en pied de falaise, y compris des habitations isolées
- Classement en zone A des prairies agricoles des Vouillands, y compris des habitations isolées à proximité
- Identification d'une ambiance paysagère « plaine, vallée, plateau ou pente agricole » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur les prairies des Vouillands

### Secteur des Vouillands



## PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET DE PROXIMITÉ

Le territoire de Fontaine regroupe plusieurs foyers d'urbanisation datant du XIX<sup>e</sup> siècle : La Poya, quelques maisons rurales sur le secteur des Vouillands, et le quartier Saveuil. Au-delà de ces noyaux anciens, on note la présence de plusieurs éléments à protéger relevant du patrimoine bâti ou de proximité en cœur de ville, parmi lesquels la maison dite « l'Abbaye » et le Château Planta à l'Est du Parc de la Poya, identifiés en tant que sites inscrits.

### Déclinaisons communales

- Protéger le patrimoine bâti ponctuel et de proximité

### Traduction réglementaire

→ *Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une trentaine d'éléments du patrimoine bâti : maisons bourgeoises, bâti agricole, bâti domestique, bâti repère*

**Une protection de niveau 2 s'applique au château de la Rochette (château Planta)**

→ *Identification du Pont du Drac en tant qu'ouvrage au titre du plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2*

→ *Identification des maisons mitoyennes ouvrières Boulevard Joliot Curie en tant qu'ensemble bâti homogène au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F.2 (logements de l'ex tannerie Meyssonier)*

→ *Identification de 5 éléments de patrimoine de proximité au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 (bassin, monuments, ancien pigeonnier)*

**Une protection de niveau 2 s'applique à l'ancien pigeonnier**

- Valoriser les noyaux bâtis anciens

→ *Classement en zone UA2 du secteur historique de la Poya*

→ *Identification du noyau de la Poya en tant qu'ensemble bâti homogène au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2*

Noyau ancien de La Poya



Pont du Drac



# CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE

## CONFORTER LES VOIRIES DE DESSERTE LOCALE, LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

Sur le plan des transports en commun, la commune bénéficie d'un bon niveau de desserte avec notamment le passage de la ligne de tramway A et de la ligne de bus Chrono 6. Ce niveau de desserte devra être pris en compte dans la réglementation relative au stationnement des véhicules.

En ce qui concerne les déplacements doux, de nombreux aménagements ont été réalisés pour faciliter la circulation des piétons (Centre-ancien, boulevard Joliot-Curie...), mais de nombreuses discontinuités et secteurs peu sécurisés restent à traiter.

### Déclinaisons communales

### Traduction réglementaire

- Améliorer les dessertes piétonnes et cycles et les circulations véhicules

- Identification d'emplacements réservés destinés à des élargissements de voirie : rue Henri Barbusse, rue du Docteur Valois, rue Babeuf, rue de Chamrousse, rue Gabriel Péri, rue Eugène Charbonnier, rue d'Alpignano, boulevard Joliot Curie, rue de l'Abbaye, rue Jean Bocq
- Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piétons-cycles rue François Marceau
- Identification de servitudes de localisation d'équipement destinées à la création de cheminements piétons : entre la place Pierre Fugain et la place des Fontainades, entre la rue Eugène Charbonner et l'avenue Ambroise Croizat, entre le boulevard Joliot Curie et la rue Henri Barbusse

- Adapter la réglementation en matière de stationnement à la desserte en transports en commun

- Délimitation d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts de tramway de la ligne A et de la future station Métrocâble au plan du stationnement H
- Délimitation d'une zone de stationnement S3 dans un périmètre de 200 mètres autour des arrêts de bus de la ligne Chrono C6 au plan du stationnement H
- Délimitation d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain au plan du stationnement H
- Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 à l'atlas du stationnement H dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.

## Déclinaisons communales

- Créer des parcs-relais associés aux lignes structurantes de transports collectifs

## Traduction réglementaire

→ *Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un parc-relais à proximité de l'arrêt de tramway Fontaine-La Poya, boulevard Paul Langevin*

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

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	18,4
Zones naturelles	272,8
Zones urbaines	363,1
Zones à urbaniser indicées	16,3
Zones à urbaniser strictes	0,0



# 2

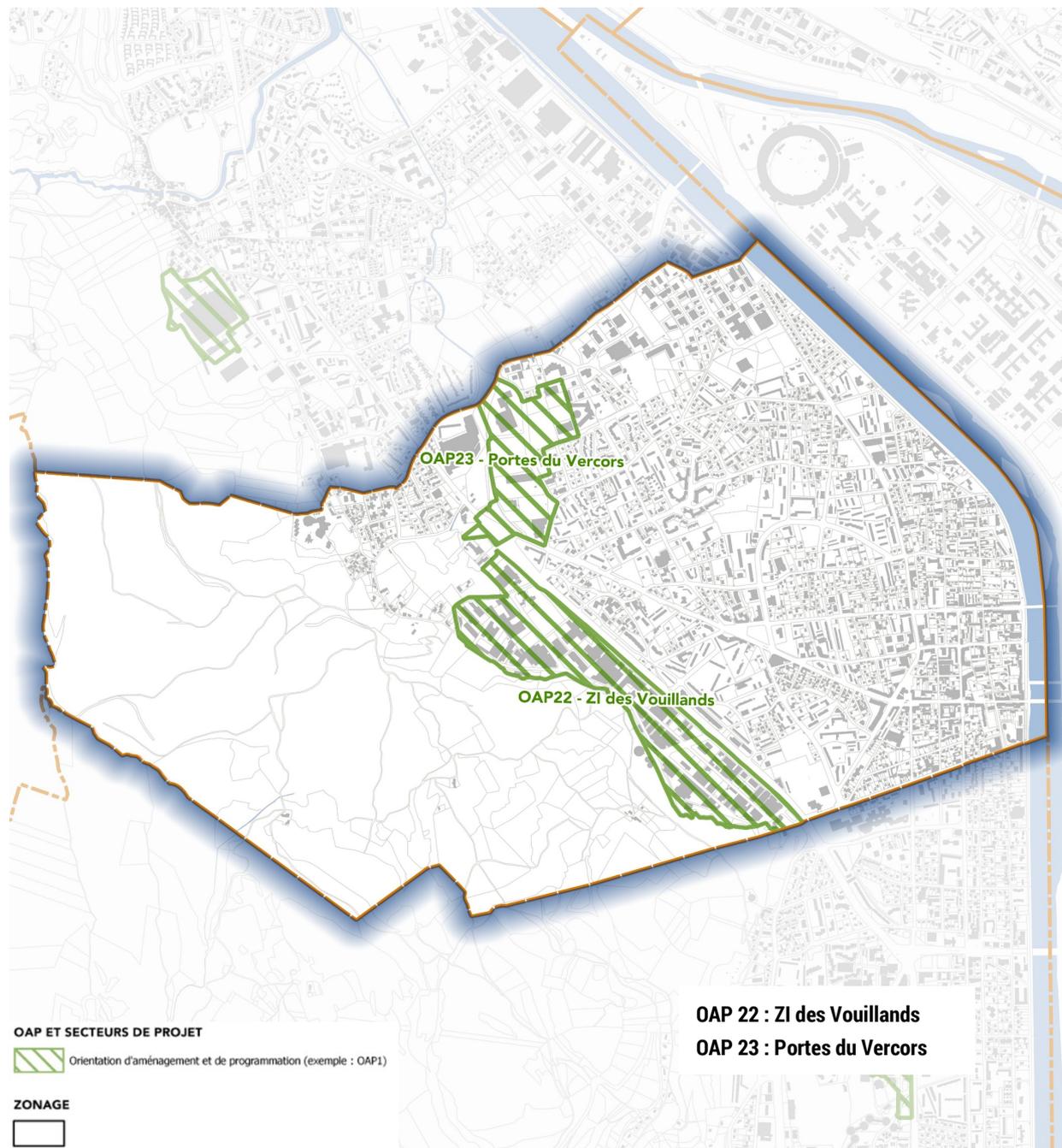
## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

Une OAP est définie sur le site de Portes du Vercors, afin de permettre la réalisation d'un projet urbain structurant et résilient.

Une OAP est également délimitée sur la zone industrielle des Vouillands afin de conforter son traitement paysager et d'améliorer son intégration dans le tissu urbain environnant.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet





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

### Rappel des orientations du PADD

- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales (notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment valoriser les points de vue sur le grand Paysage, requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville)
- 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)
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Les orientations de l'OAP 22 « ZI des Vouillands » sont cohérentes avec les orientations du PADD, notamment sur les thèmes de la requalification urbaine et paysagère, de la valorisation de points de vue sur le grand paysage, du renforcement de la place de la nature en milieu urbain et de la mobilité apaisée:

- Retrouver un lien avec la falaise et avec la trame éco-paysagère environnante
- Qualifier les perceptions sur la zone des Vouillands
- Permettre un usage partagé des espaces de circulation, améliorer la connexion du site au maillage piéton/cycles de la polarité nord-ouest et améliorer l'accessibilité des véhicules au site
- Intégrer les risques d'inondation, de glissement de terrain et technologiques

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

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

La ZI des Vouillands est une zone d'activité économique métropolitaine identifiée notamment comme un pôle commercial important à l'échelle de la polarité nord-ouest pour ses activités qui présente des capacités d'évolution urbaine permettant de répondre à des objectifs de réhabilitation de son bâti et de requalification de ses espaces extérieurs. Située en cœur métropolitain, la ZI se trouve en limite d'un secteur résidentiel au nord-est, d'une zone naturelle à l'ouest et ses extrémités nord et sud font l'interface avec les parcs de La Poya et Karl Marx.

La ZI vétuste présente ainsi des enjeux de renouvellement d'image de ses espaces extérieurs peu qualitatifs, avec un souhait de renforcement de sa vocation industrielle. La mutation urbaine de la ZI des Vouillands doit être engagée sur la base d'un projet d'ensemble cohérent en lien avec les secteurs environnants, et notamment avec la végétalisation du boulevard Paul Langevin et la restructuration urbaine du quartier « Portes du Vercors ».

- > **Il est nécessaire de prévoir un parti d'aménagement paysager d'ensemble de la ZI pour permettre une requalification de ses espaces extérieurs et un renouvellement de son bâti de qualité, en lien avec les secteurs naturels et avec les tissus bâtis environnants.**

#### Règlement (écrit et graphique)

- *Classement de la ZI en zone UE1 afin de permettre l'implantation d'activités à vocation productive et artisanale, compatibles avec la proximité de secteurs d'habitat (règles morphologiques, interdiction de certaines activités...)*
- *Classements en zone UV du cimetière de la Poya*
- *Classement en zone N du pied de falaise en limite des coteaux boisés des Vouillands*

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

#### Retrouver un lien avec la falaise et avec la trame éco-paysagère environnante

La situation de la ZI des Vouillands en pied de falaise oriente les perceptions vers le massif du Vercors.

Ses voies de desserte interne perpendiculaires au boulevard (rues Sampaix, Môquet, Déportés du 11 Novembre) offrent des vues transversales sur la falaise d'un côté et sur la plaine urbaine de l'autre. Des fenêtres visuelles vers la falaise sont existantes dans le tissu bâti. La ZI s'inscrit d'autre part dans la trame verte et bleue communale et métropolitaine. Elle est bordée au nord par le parc de La Poya et au sud par le parc de Karl Marx, et est bordée à l'est par une trame arborée ponctuelle d'accompagnement du boulevard Paul Langevin.

Son lien avec le cadre naturel environnant est néanmoins insuffisamment mis en valeur. Les pieds de falaises sont inaccessibles et traités comme des « arrières », l'interface avec les deux parcs peu lisibles, le traitement de l'espace public est laissé brut et la gestion de l'eau de pluie est absente. Le ruisseau qui descend de la pente boisée des contreforts du Vercors a été canalisé. Les espaces verts sont relictuels, fragmentés, et comportent seulement quelques arbres isolés.

La requalification des espaces extérieurs de la ZI doit s'accompagner d'aménagement paysager d'espaces publics adaptés et de qualité.

- > **Il est nécessaire de valoriser la situation géographique de la ZI en piémont du Vercors et à l'interface d'espaces naturels métropolitains de qualité pour donner des éléments de composition urbaine permettant une requalification urbaine de la ZI et un aménagement paysager de ses espaces extérieurs.**
- > **L'OAP 22 expose les conditions permettant de « Retrouver un lien avec la falaise et avec la trame éco-paysagère environnante ».**

<p style="text-align: center;"><b>OAP</b></p>	<p style="text-align: center;">Écrit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un parti d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs de la ZI, introduisant des séquences paysagères autour des thématiques de l'eau vive et de la montagne faisant écho au caractère naturel du site, pourra être envisagé. Celui-ci définira des espaces paysagers récréatifs, de rencontres et d'agrément. Le projet s'appuiera sur la trame verte et bleue environnante et cherchera à la prolonger sur le site. Des continuités vertes, en lien avec le maillage d'espaces verts de la polarité seront créées.</li> <li>→ Les vues transversales identifiées sur les contreforts du Vercors et sur la plaine urbaine (rues Abbé Vincent, des Déportés, Sampaix, Môquet, Camphin) seront mises en valeur.</li> <li>→ Les fenêtres visuelles existantes dans le tissu bâti vers la falaise seront valorisées. Ces percées seront structurées dans l'épaisseur bâtie pour introduire une profondeur de champ visuel et rendre lisible les différents rangs bâtis depuis le boulevard.</li> <li>→ Les pieds de falaise pourront être valorisés par la création d'une liaison verte nord-sud sur le tracé des rues Lenoir et Camphin et en pied de falaise, en connexion avec les parcs de la Poya, l'espace vert du SDIS et de Karl Marx.</li> <li>→ Les entrées des parcs de la Poya et Karl Marx, constituant des interfaces entre la ZI et les quartiers d'habitations voisins seront requalifiées afin d'améliorer leur lisibilité.</li> <li>→ Le ruisseau busé existant au nord du tènement pourra être ouvert et mis en valeur.</li> <li>→ Les parcelles et les abords des bâtiments seront végétalisés en lien avec le parti d'aménagement paysager d'ensemble.</li> <li>→ Les accès, allées et stationnements seront végétalisés et traités par un sol perméable permettant une infiltration. Les eaux pluviales seront gérées par des systèmes alternatifs pensés à l'échelle du site (écoulement préférentiel vers ruisseau existant, bassin, noues, haies, fosses). Privilégier des formes urbaines, des installations et aménagements paysagers semi-continus, avec des percées visuelles vers le cœur de l'îlot et l'extérieur, en particulier sur la frange Nord..</li> </ul>
	<p style="text-align: center;">Graphique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 22 figurent les vues transversales sur la falaise et sur la plaine à valoriser, ainsi que les fenêtres visuelles vers la falaise depuis le boulevard Langevin à permettre dans le tissu bâti de la ZI.</li> <li>→ Les connexions paysagères à développer entre la ZI et la trame verte et bleue de la polarité nord-ouest sont représentées.</li> <li>→ Les entrées des parcs à valoriser, faisant l'interface avec la ZI, sont représentées.</li> <li>→ Les ruisseaux existants (busés et à ciel ouvert) à valoriser sont représentés.</li> <li>→ L'espace boisé des coteaux du Vercors, la falaise et les parcs et espaces verts existants apparaissent sur le schéma.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé pour aménagement d'un espace vert public en pied de Falaise le long de la ZI des Vouillands</li> </ul>



## Qualifier les perceptions sur la zone des Vouillands

Positionnée en « porte d'entrée » du territoire communal, en bordure du boulevard Paul Langevin, la « ZI des Vouillands » constitue un point de repère à l'échelle de la polarité nord-ouest. Par sa situation géographique, le site est très contraint en épaisseur et présente un tissu bâti dense, avec une implantation bâtie à l'alignement, par rapport aux voies de desserte internes en second rang bâti, et à l'alignement sur la contre-allée du boulevard Paul Langevin.

Les bâtiments présentent des volumes imposants, avec des façades peu traitées, en grande partie vétustes et de teintes claires. Ces caractéristiques leur confèrent un impact visuel depuis le boulevard, comme depuis les quartiers d'habitations voisins, et les rendent visibles depuis les massifs environnants.

La ZI possède des îlots dédiés à une activité commerciale en premier et second rang bâti (concessionnaires auto, magasins liés à auto) en façade urbaine le long du boulevard et à une activité industrielle en second et troisième rang bâti (ZIV, Fontaine Insertion, etc.), avec la présence du SDIS en cœur de secteur d'activité. Une activité de services aux extrémités nord-sud, en troisième rang bâti (Artis, espace des Vouillands, restaurant inter-entreprises, etc.).

La vétusté du bâti affecte l'attractivité de la ZI. Les perspectives de réhabilitations et de requalification du bâti sont importantes.

- > Il est nécessaire de permettre l'insertion urbaine et paysagère de la ZI des Vouillands en continuité des secteurs existants.
- > L'OAP 22 expose les conditions notamment en termes d'aménagement paysager des espaces extérieurs et de réhabilitation du bâti pour « Qualifier les perceptions sur la zone des Vouillands ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La végétalisation du boulevard Paul Langevin sera poursuivie afin de définir une séquence urbaine homogène sur la vitrine de la ZI.</li> <li>→ Les bâtiments pourront être rénovés par un traitement architectural sobre de leurs façades, dont les matériaux et les textures feront écho à la minéralité de la falaise, et au caractère naturel du site.</li> <li>→ En premier rang bâti, la mise en valeur des façades commerciales implantées sur le boulevard sera recherchée par un « effet vitrine ». Ces façades pourront faire l'objet d'une composition enrichie, par des parements pouvant jouer sur des rythmes ou introduire des effets de cinétique, perceptibles depuis le boulevard. Une attention particulière sera portée à la forme et à la disposition des ouvertures, par la mise en évidence d'éléments structurels (poteaux, dalles, murs de refends) et par un traitement soigné des dispositifs fonctionnels (brise-soleil, etc.).</li> <li>→ L'espace de transition entre la contre-allée et les bâtiments sera qualifiée par une épaisseur donnée au végétal, par un traitement architectural des entrées des commerces et un vocabulaire commun donné aux grilles, dans une recherche de légèreté et de transparence visuelle.</li> <li>→ En second et troisième rangs bâtis, la massivité des bâtiments pourra être allégée par le fractionnement des volumes, et par des décrochés marqués au niveau des étages et des soubassements, (au moyen de parements à clairevoies verticaux ou de soubassements texturés définissant des lignes horizontales, par exemple). »</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 22 figure la végétalisation du boulevard Paul Langevin à poursuivre et l'espace de transition entre le bâti et la contre-allée à qualifier.</li> <li>→ Les façades commerciales « vitrines » à valoriser sont représentées.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification des alignements d'arbres le long du Boulevard Paul Langevin et de sa contre-allée</li> </ul>

## **Permettre un usage partagé des espaces de circulation, améliorer la connexion du site au maillage piéton/cycles de la polarité nord-ouest et améliorer l'accessibilité des véhicules au site**

La localisation de la ZI en cœur urbain, à proximité des transports en communs, des équipements et des axes viaires structurants de la commune en fait un secteur accessible aux piétons et véhicules. L'accessibilité à la partie sud de la ZI pour les poids lourds est difficile depuis le boulevard Paul Langevin.

Le stationnement dans la ZI est problématique. L'occupation du domaine public par les concessionnaires automobiles le long des voies de desserte internes et sur l'emprise du parking public existant au sud de la rue Pierre Sémard créé un manque de places de stationnement. L'enjeu est de restituer des places de stationnement.

L'espace au sol de la ZI est encombré par des véhicules stationnés sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public (liés à l'activité des concessionnaires automobiles et de garages). Cette saturation des espaces extérieurs ne laisse pas d'espace libre pour les cheminements piétons, ni pour la circulation de cycles, et n'invite pas à la traversée du site. Le secteur se trouve déconnecté du maillage d'itinéraires piétons et cycles de la polarité nord-ouest.

- > **Il est nécessaire d'organiser le stationnement des véhicules à l'échelle de la ZI afin de prévoir des aménagements de l'espace public permettant les mobilités douces, une gestion des eaux pluviales et le développement d'une végétation. L'accessibilité des véhicules au site sera renforcée en partie sud.**
- > **L'OAP 22 expose les conditions permettant de « Permettre un usage partagé des espaces de circulation et d'améliorer la connexion du site au maillage piéton/cycles de la polarité nord-ouest ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Les voies de desserte interne seront requalifiées et aménagées pour permettre un usage partagé de l'espace entre piétons, véhicules et cycles. Le développement de continuités lisibles pour les mobilités douces, tant à l'échelle de la zone d'activité qu'à l'échelle interne des parcelles sera mis en œuvre, dans l'objectif d'assurer une continuité avec les équipements et avec les quartiers voisins.</i></li> <li>→ <i>L'aire dédiée au stationnement des véhicules située à l'extrémité de la rue Pierre Sémard, au sud de la ZI sera requalifiée</i></li> <li>→ <i>Une liaison verte, dédiées aux cycles et piétons, sera créée sur l'axe des rues Lenoir et Camphin, en connexion avec les parcs de La Poya et Karl Marx et avec l'espace vert du SDIS</i></li> <li>→ <i>Les liaisons viaires transversales seront renforcées en partie sud de la ZI (sur les axes Sampaix, Môquet, Camphin) afin de permettre une meilleure desserte des îlots industriels depuis le boulevard Paul Langevin.</i></li> <li>→ <i>Un travail sur la signalétique de la ZI pourra être mené, afin de permettre aux usagers de mieux se repérer entre les différents espaces publics, commerciaux et de services. Une signalétique marquant les entrées et sorties de la ZI, une signalétique spécifique indiquant les espaces verts et l'accès au bois des Vouillands ainsi qu'une signalétique indiquant les espaces réservés au stationnement pourront être proposées.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP 22 indique les voies de desserte interne à requalifier.</i></li> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP 22 indique les grands principes de continuités pour les mobilités douces à développer en lien avec la TVB à l'échelle de la ZI.</i></li> <li>→ <i>L'aire de stationnement existante à requalifier est représentée.</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement graphique et écrit ne prévoit pas de mesures spécifiques relatives à la desserte piétonne et véhicules à l'échelle du projet.</i></li> </ul>

## Intégrer les risques d'inondation, de glissement de terrain et technologiques

La ZI des Vouillands est concernée par :

- Des risques de chute de blocs : un aléa moyen de chute de bloc (PPRN) (P2) en arrière de tènement sur la frange ouest du site, constructibilité et un aléa fort (P3), rendant le site inconstructible en pied de falaise, sur le tracé des rues René Camphin et Commandant Lenoir ;
  - Des aléas forts d'inondation de plaine, crues de rivières (PPRI Drac). Le secteur est en grande partie constructible mais avec de fortes prescriptions : surélévation importante, bâti adapté etc. La partie nord du site semble être relativement épargnée ;
  - Un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes exploitations de mines en extrémité sud de site, rendu inconstructible ;
  - Des contraintes liées au transport de matières dangereuses : passage de 3 canalisations (Transugil Ethylène, Transugil Propylène et SPMR), dont une abandonnée (Transugil Propylène), qui définissent des contraintes d'implantation du bâti dans une bande de 45 à 55m.
- > **Il est nécessaire de prévoir et d'organiser des aménagements permettant la gestion des eaux pluviales et le développement d'une végétation dans le projet et de créer des espaces de convivialité à l'échelle du site.**
- > **L'OAP 22 expose les conditions permettant d'« intégrer les risques d'inondation, de glissement de terrain et technologiques ».**

OAP	Écrit	<p><u>Gestion de l'aléa inondation</u></p> <p>→ Le chemin de l'eau devra être intégré comme un élément structurant du plan de composition du projet.</p> <p>→ À l'échelle de l'aménagement du site, les espaces d'écoulement devront être préservés au mieux au niveau des zones de danger, en identifiant et en aménageant des infrastructures permettant la gestion de l'eau (parcours à moindre dommages adossés aux rues transversales, zones d'infiltrations...) et en repensant les réseaux (viaires, secs et humides).</p> <p>→ À l'échelle des bâtiments, des dispositifs adaptés à l'inondation devront être mis en œuvre (par évitement, résistance et en définissant la nature et fonction des rez-de-chaussée (bâti adapté, mise en place de dispositifs d'obturation au RDC, principe de transparence hydraulique des clôtures à observer).</p> <p>→ Gestion de l'aléa chute blocs</p> <p>→ Une adaptation à l'aléa P2 devra être envisagée pour les parcelles construites concernées.</p>
	Graphique	<p>→ Le schéma de l'OAP 22 indique les grands principes d'organisation de parcours à moindres dommages à l'échelle de la ZI au niveau des axes supports de continuités de mobilités douces à créer.</p>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement graphique et écrit ne prévoit pas de mesures spécifiques relatives à la gestion des risques à l'échelle du projet.</p>



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

### Rappel des orientations du PADD

- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Construire une métropole résiliente
- 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
- Préserver la santé de tous les habitants en réduisant leur exposition aux nuisances.

L'objectif sur ce secteur est de constituer une centralité pour la polarité nord-ouest avec une programmation mixte et diversifiée : habitat, activités commerciales ou de services marchands à la personne et à l'entreprise, équipement de loisirs et services publics ou d'intérêt collectif.

L'OAP 23 a un objectif qualitatif de création de formes urbaines adaptées à l'environnement urbain et paysagé du projet selon un principe d'optimisation de l'espace, d'urbanité et de recherche de qualité du cadre de vie des futurs habitants, tout en intégrant la nécessité de production d'un urbanisme et d'une architecture résiliente en adéquation aux contraintes relatives aux risques naturels (inondation, débordement de ruisseaux, rupture de digues...)

Les orientations suivantes de l'OAP 23 Portes du Vercors sont cohérentes avec le PADD :

- Organiser le territoire autour de 3 pièces majeures connectées entre elles par des liaisons paysagées s'appuyant sur la trame verte et bleue du secteur
- Réaménager des infrastructures et espaces publics en faisant du chemin de l'eau la trame fédératrice du projet urbain
- Bâtir une nouvelle mobilité en parallèle du quartier
- Constituer une mixité urbaine et sociale
- Créer un quartier à haute valeur environnementale

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

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

Le secteur d'OAP correspond à la zone AUP1r du PLUi ainsi qu'à une petite partie de zone UV, en cohérence avec le périmètre de réalisation d'une première tranche opérationnelle de la ZAC des Portes du Vercors.

- > Il est nécessaire d'autoriser l'urbanisation de la zone au fur et à mesure de la réalisation des réseaux pour s'adapter au contexte programmatique qui est celui de la ZAC et permettre notamment la réalisation en renouvellement urbain des premiers ilots sur le territoire de Fontaine. Cependant, l'OAP 23 précise les éléments globaux de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité.

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Classement de la tranche opérationnelle du projet en zone AUP1r</b> qui reprend une partie des règles de la zone UC1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;</li> <li>→ Le règlement de la zone AUP1r comprend en particulier les dispositions permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de l'opération en matière de destinations et de hauteur des constructions (maximum 26m sans dépasser 7 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée) ; Le règlement de la zone AUP1r est dérogé sur certains aspects (emprise au sol, implantation...), car un CPAUP viendra s'adosser à ce règlement et le préciser à l'îlot dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC.</li> <li>→ Inscription au <b>Plan des Formes Urbaines (PFU)</b> d'une hauteur maximale de 20 mètres sur une partie Nord de la tranche opérationnelle, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain.</li> <li>→ Classement en zone UV d'un tènement situé en limite Ouest du site de projet, en entrée du Parc de la Poya.</li> <li>→ Délimitation d'un <b>secteur de mixité sociale sur la zone AUP1r</b> obligeant à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et de 75% de logements en accession dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la commune de Fontaine</li> </ul>
--	---

# RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

## RÉAMÉNER LES INFRASTRUCTURES ET ESPACES PUBLICS AUTOUR DU CHEMIN DE L'EAU

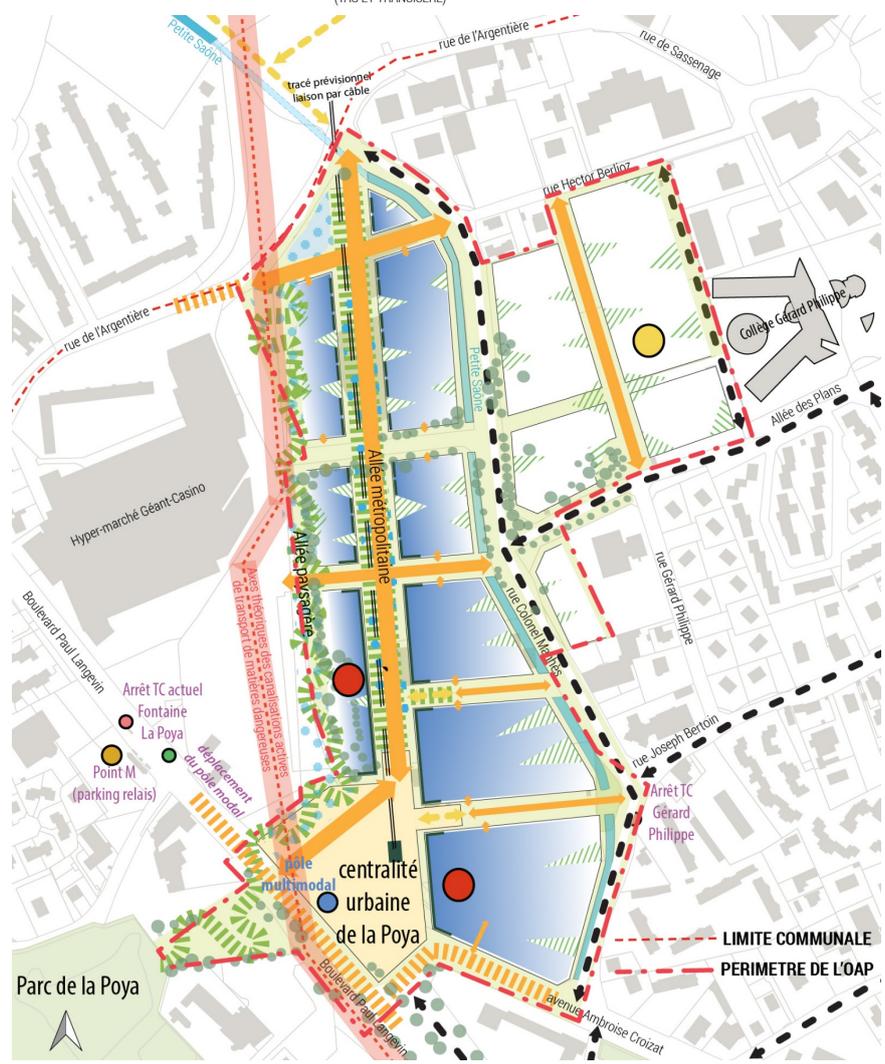
- ALLÉE MÉTROPOLITAINE AVEC NOUË
- ALLÉE MÉTROPOLITAINE AVEC DISPOSITIFS HYDRAULIQUES PAYSAGÉS
- ALLÉE PAYSAGÈRE AVEC DISPOSITIFS HYDRAULIQUES PAYSAGÉS
- ESPACE PARC AVEC DISPOSITIFS HYDRAULIQUES PAYSAGÉS
- RUISSEAU EXISTANT
- RUISSEAU RÉ-OUVERT
- RUISSEAU BUSÉ

## BÂTIR UNE NOUVELLE MOBILITÉ EN PARALLÈLE DU QUARTIER

- VOIES NOUVELLES TOUS MODES DE DÉPLACEMENT - STRUCTURANTE
- DE LIAISON
- DE DESERTE
- REQUALIFICATION VOIE EXISTANTE
- LIAISON CÂBLE (OU BHNS) + STATION
- ACCÈS AUX ILOTS À PRIVILÉGIÉ
- MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES EXISTANT
- MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES À CRÉER
- POLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL / POINT M
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (TAG ET TRANSISÈRE)

## CONSTITUER UNE MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE À HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

- PÉRIMÈTRE ILOTS + FRONTS PAYSAGÉS
- ÉQUIPEMENT PUBLIC
- SOCLE ACTIF CONTINU
- IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT DISCONTINUE
- INTENSITÉ DE HAUTEUR DES BÂTIMENTS LE LONG DE L'ALLÉE MÉTROPOLITAINE (PLUS HAUT À MOINS HAUT)
- ARBRE EXISTANT / À CRÉER
- LOCALISATION ENVISAGÉE POUR LE PÔLE DE LOISIRS (COMPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE)
- LOCALISATION ENVISAGÉE POUR ÉQUIPEMENT PUBLIC



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

### Organiser le territoire autour de 3 pièces majeures connectées entre elles par des liaisons paysagées s'appuyant sur la trame verte et bleue du secteur

Le secteur d'OAP est constitué de micros quartiers hétéroclites ouverts sur un paysage « extraordinaire » aux confins de la commune de Fontaine et en limite de Sassenage mais impactés par des contraintes environnementales majeures. Le projet consiste à intégrer les espaces urbains existants dans une centralité majeure reconfigurée de la polarité nord-ouest de la métropole.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité des espaces publics en composant avec les contraintes hydrologiques et technologiques qui pèsent sur le secteur et de proposer une organisation urbaine qui participe à un projet ambitieux de requalification urbaine.
- > L'OAP 23 précise les conditions permettant « d'organiser le territoire autour de 3 pièces majeures connectées entre elles par des liaisons paysagées s'appuyant sur la trame verte et bleue du secteur »

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La centralité urbaine de la Poya qui, constitue un espace de vie et d'animation majeur assurant la fonction de polarité commerciale nord-ouest de l'opération.</li> <li>→ L'Allée Métropolitaine qui constitue l'axe majeur et l'épine dorsale du projet et se décompose en deux sous-secteurs</li> <li>→ Les allées paysagères, qui liaisonnent les différents « morceaux de ville » existants et projetés,</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 23 figurent les pièces urbaines mentionnées ci-dessus (centralité urbaine de la Poya, allée paysagère, allée métropolitaine...)</li> <li>→ Les espaces publics urbains de liaison à aménager sont représentés (liaison parc de la Poya, allée paysagère, allée métropolitaine,...)</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, des voies et cheminements piétons cycles</li> <li>→ Matérialisation au Plan des formes urbaines D1 de lignes d'implantation continues et discontinues</li> <li>→ L'ambiance paysagère « plaine urbaine » de l'OAP Paysage et biodiversité participera au développement de qualité du projet</li> </ul>

## Réaménager des infrastructures et espaces publics en faisant du chemin de l'eau la trame fédératrice du projet urbain

La topographie de la plaine alluviale de l'Argentière, les sols peu perméables, la présence de ruisseaux et fossés et la faible profondeur de la nappe phréatique et le risque d'inondation par rupture de digues du Drac et par le débordement des ruisseaux du secteur rendent incontournable la prise en considération de l'eau sur ce site et conditionne la constructibilité effective des différents sites qui constituent la ZAC.

- > **Il est nécessaire de réaménager des infrastructures et espaces publics en faisant du chemin de l'eau la trame fédératrice du projet urbain.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Réaménager des infrastructures et espaces publics en faisant du chemin de l'eau la trame fédératrice du projet urbain »**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par des espaces publics conçus comme des réceptacles du sur-aléa associé aux défaillances des systèmes de protection du Drac (Petite Saône remise à ciel ouvert, ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales sur les espaces publics et privés...)</li> <li>→ Par des organisations spatiales à l'intérieur des îlots qui limitent au maximum l'imperméabilisation des sols afin de retrouver le cycle naturel de l'eau en intégrant des revêtements de sols poreux ou discontinus lorsque l'usage le permet,</li> <li>→ Par la présence forte d'espaces d'une nature à vocation de rétention des eaux qui se retrouve à travers la végétalisation des voiries et des cœurs d'îlots. Elle se décline suivant une large palette allant de la nature ordonnancée et modelée pour répondre à différents usages à une nature plus libre et sauvage dont les vocations premières seront la préservation de la biodiversité et la sensibilisation écologique des habitants.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure le tracé du ruisseau de la petite Saône (parties busées, existantes et ouvertes), et les allées paysagères à vocation d'espace d'infiltration avec dispositifs hydrauliques paysagés.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 23 figurent des accroches végétalisées entre l'espace public et les cœurs d'îlot à créer</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, des voies et cheminements piétons cycles</li> <li>→ L'OAP Risques et Résilience et l'OAP Paysage sur l'ambiance « plaine urbaine » participeront à la définition des dispositifs appropriés d'une gestion hydraulique de qualité dans l'espace public et à l'intérieur des îlots</li> </ul>

## **Bâtir une nouvelle mobilité en parallèle du quartier**

La requalification urbaine du secteur des Portes du Vercors nécessite de reconsidérer la desserte du secteur tous modes de transport confondus,

Il est nécessaire de prévoir des principes de composition urbaine pour desservir le quartier et la circulation de transit

> **L'OAP 23 précise les conditions permettant de « Bâtir une nouvelle mobilité en parallèle du quartier ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par la structuration d'un pôle d'échange multimodal, en tête de proue du quartier sur la centralité urbaine de la Poya, réorganisant la desserte du secteur et les flux de transit vers le cœur de l'agglomération,</i></li> <li>→ <i>Par la conception d'une allée métropolitaine circulée et apaisée offrant une bonne qualité de desserte et de visibilité sur les services marchands situés en socle des ilots,</i></li> <li>→ <i>Par des compléments de maillages viaires structurants ou de liaison et de desserte de proximité liant le nouveau quartier avec les voiries majeures du secteur en continuité de voies existantes,</i></li> <li>→ <i>Par des liaisons piétonnes et cyclables connectées sur le réseau métropolitain et complétées par des parcours à travers le maillage vert des allées paysagères, notamment en bordure du ruisseau de la Petite Saône,</i></li> <li>→ <i>Par le regroupement des stationnements résidentiels, organisés sous forme de silos ou regroupés en rez-de-chaussée sous bâtiments permettant de réduire au maximum la minéralisation et l'imperméabilisation des espaces résidentiels entre bâtiments au profit d'espaces arborés accessibles depuis les voies arrières et valorisant la piétonisation sécurisée le long des espaces publics créés,</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 23 sont localisés les voies nouvelles, les requalifications de voies existantes et les maillages piétons-cycles,</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 23 sont indiqués les arrêts de transport en commun et le pôle d'échange multimodal,</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma d'OAP 23 figure les accès aux ilots à privilégier pour les véhicules</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>L'OAP qualité de l'Air concernant l'organisation urbaine et les formes architecturales pouvant contribuer à la réduction de l'exposition de la population à l'air pollué.</i></li> <li>→ <i>Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, des voies et cheminements piétons cycles</i></li> </ul>

## Constituer une mixité urbaine et sociale

La création du secteur des Portes du Vercors permet de constituer une mixité urbaine et sociale, avec une programmation mixte et diversifiée : habitat, activités commerciales ou de services marchands à la personne et à l'entreprise, équipement de loisirs et services publics ou d'intérêt collectif.

- > Il est nécessaire de prévoir des principes de composition urbaine pour constituer une mixité urbaine et sociale
- > L'OAP 23 précise les conditions permettant de « constituer une mixité urbaine et sociale ».

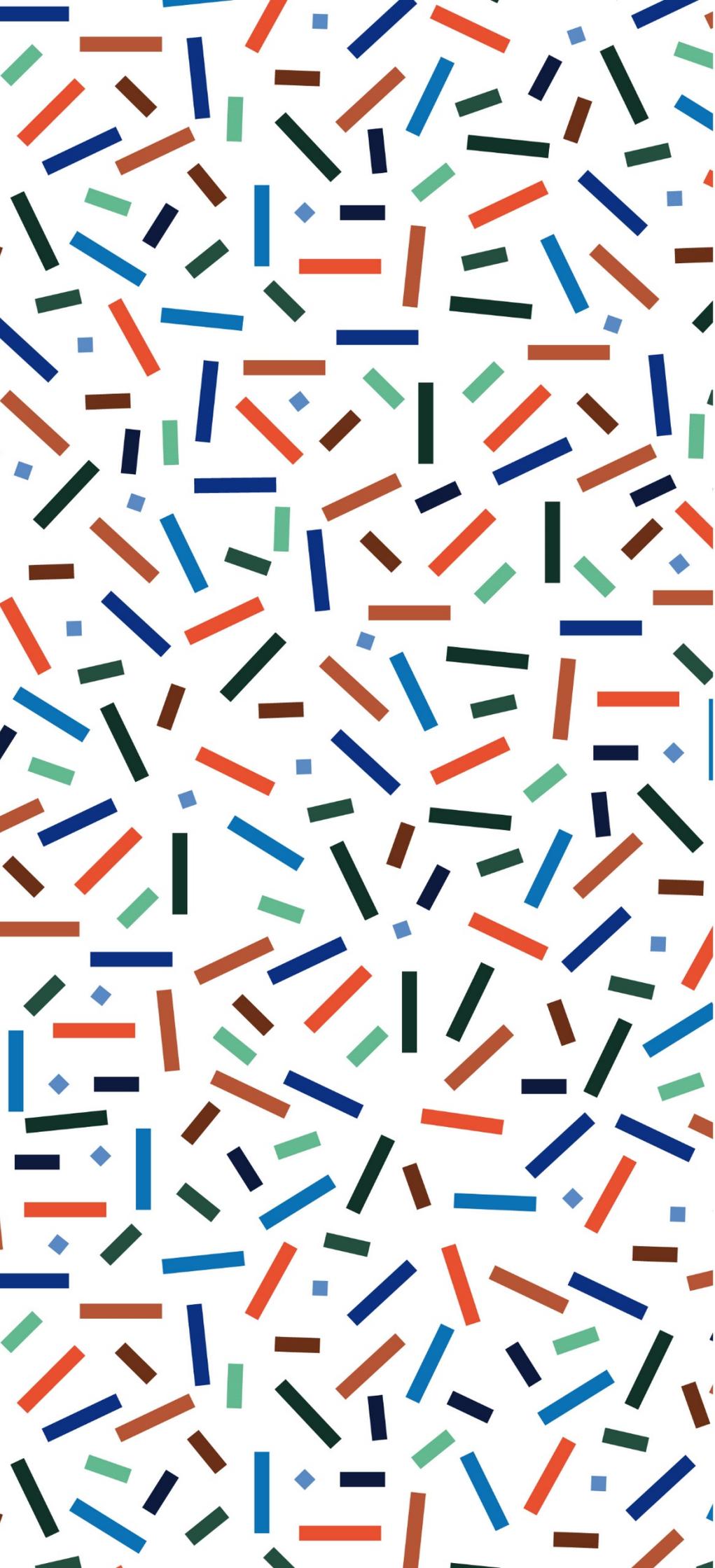
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la création d'un éco-territoire mixte regroupant logements, activités, commerces, complexe cinématographique, équipements scolaires et espaces verts de qualité offrant une proximité entre les espaces commerciaux, les secteurs d'emplois et de services proches afin de limiter les flux automobiles inter-quartiers au profit de déplacements piétons et cycles,</li> <li>→ Par le renforcement de l'identité commerciale du secteur de la Poya à travers la création d'une place connectée sur les infrastructures de mobilité,</li> <li>→ Par une diversité des formes urbaines répondant à la volonté d'accueillir des modes d'habiter variés et complémentaires,</li> <li>→ Par une diversité des typologies architecturales et des volumétries privilégiant des bâtis à hauteur marquée à proximité du secteur sud de l'Allée Métropolitaine et par des volumétries laissées au choix, à l'alignement ou en recul, sur les voies transversales permettant des hauteurs de bâtiment différenciées qui soient en cohérence avec les quartiers limitrophes existants,</li> <li>→ Par une hiérarchisation entre espaces publics et espaces privés autour d'une trame viaire lisible et accessible, garante de sécurité et tranquillité publique,</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 23 sont localisés les socles actifs continus et discontinus et les localisations envisagées pour équipement public,</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 23 figurent les principaux établissements scolaires existant ou à créer et parcs du secteur,</li> <li>→ Sur le schéma d'OAP 23 est représentée l'intensité de hauteur des bâtiments situés le long de l'allée métropolitaine,</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation d'un <b>secteur de mixité sociale</b> sur la zone AUP1r obligeant à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et de 75% de logements en accession dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>→ Délimitation de deux <b>Centralités Urbaines Commerciales (CUC)</b> à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C.1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Une CUC principale sur la partie Ouest de la Tranche opérationnelle de Portes du Vercors, au droit des commerces existants autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> par établissement pour les commerces de détail</li> <li>· Une CUC secondaire sur la partie Nord-Est de la tranche opérationnelle de Portes du Vercors (future allée métropolitaine) autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement pour les commerces de détail</li> </ul> </li> <li>→ Inscription au <b>Plan des Formes Urbaines (PFU)</b> d'une hauteur maximale de 20 mètres sur une partie Nord de la tranche opérationnelle, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain.</li> </ul>

## **Créer un quartier à haute valeur environnementale**

Les objectifs programmatiques de la ZAC des Portes du Vercors permettent de concevoir un quartier à haute valeur environnementale intégrant des objectifs qualitatifs de formes urbaines adaptées à l'environnement urbain et paysagé du projet selon un principe d'optimisation de l'espace, d'urbanité et de recherche de qualité du cadre de vie des futurs habitants.

- > **Il est nécessaire de prévoir des principes de composition urbaine pour créer un quartier à haute valeur environnementale**
- > **L'OAP 23 précise les conditions permettant de « créer un quartier à haute valeur environnementale ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par l'intégration des contraintes environnementales (risque d'inondation et risque technologique lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses)</i></li> <li>→ <i>Par la mise en exergue des corridors écologiques liant le massif du Vercors aux berges du Drac en s'appuyant sur la continuité et la valorisation des trames vertes et bleues existantes à l'extérieur et à l'intérieur du site de projet</i></li> <li>→ <i>Par la création d'une trame verte et bleue ambitieuse (allée paysagère, remise à ciel ouvert du ruisseau de la petite Saône, création d'une noue paysagée...) support de biodiversité, de limitation des effets d'îlots de chaleur et d'usages ludiques et partagés,</i></li> <li>→ <i>Par le recours aux énergies renouvelables dans les projets afin de limiter l'impact environnemental du futur quartier.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 23 est figuré l'axe théorique des canalisations de transport de matières dangereuses ainsi que les espaces réceptacles du chemin de l'eau (allée métropolitaine, allée paysagère, ruisseaux...)</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 23 figurent les continuités paysagères du secteur depuis le parc de la Poya en direction de la commune de Sassenage</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma d'OAP 23 est représentée l'intensité de hauteur des bâtiments situés le long de l'allée métropolitaine,</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, des voies et cheminements piétons cycles</i></li> <li>→ <i>Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac</i></li> </ul>



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



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

**lametro.fr**

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