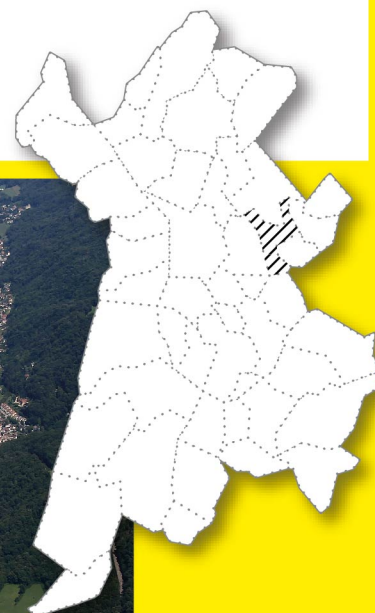




RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE GIÈRES



**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.

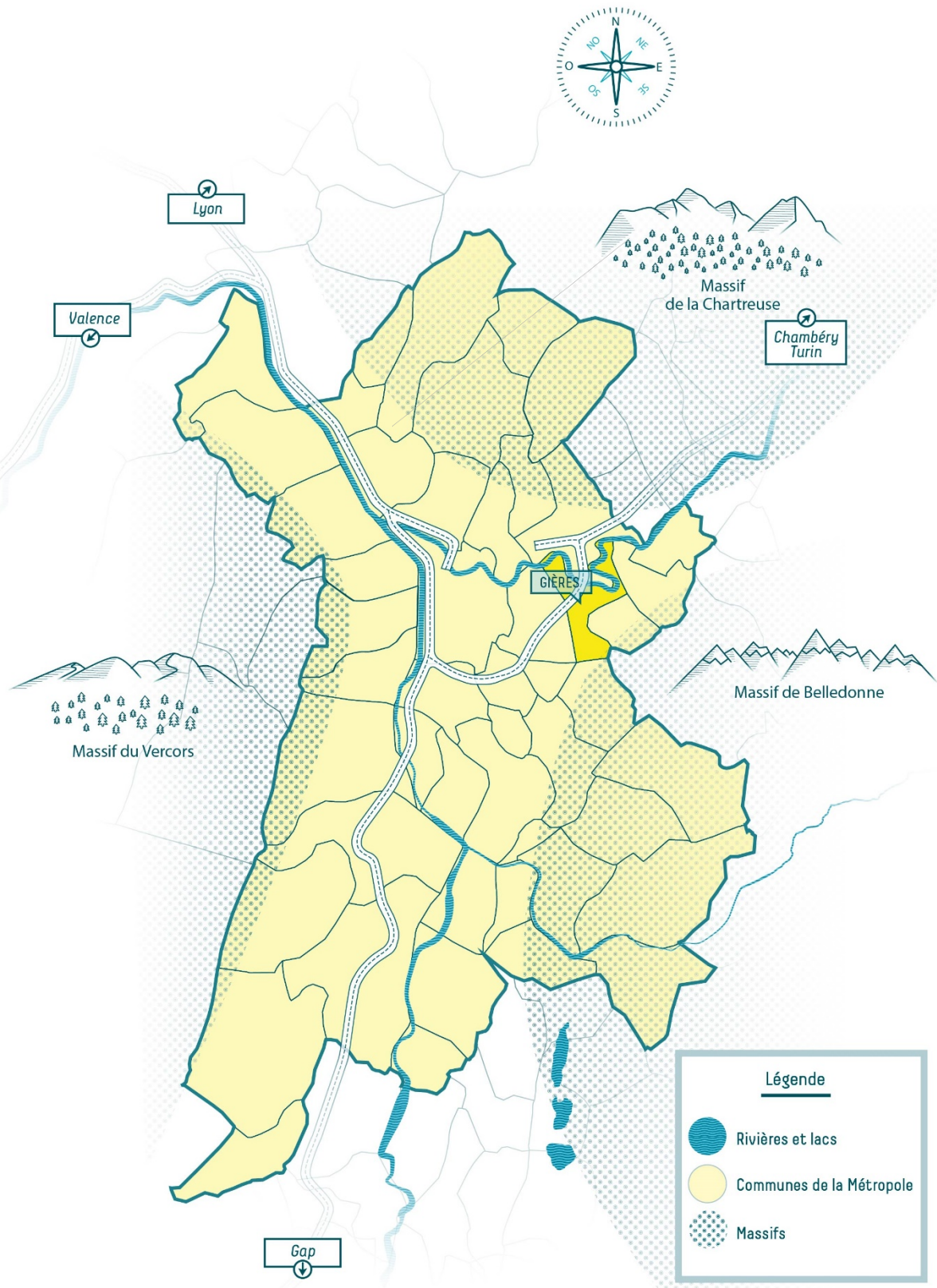
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 6 483 Giérois  
Superficie : 711 hectares  
Densité : 911 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 204 m à 659 m

Commune du cœur d'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG  
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ	7
POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	11
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	22
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	23
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	24

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

## RENFORCER L'IDENTITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU « CENTRE-BOURG » DE GIÈRES

Gières joue un rôle spécifique en tant que « **Porte Est** » de l'**agglomération grenobloise**. Sa localisation mais aussi son **offre en accessibilité** qui attire des flux de toute la vallée du Grésivaudan avec sa gare ferroviaire reliée au réseau tramway et au campus universitaire, lui confère une fonction spécifique de porte d'accès au cœur métropolitain.

### Rappel des orientations du PADD

- Conforter et valoriser les centralités pluri communales
- Implanter prioritairement les équipements, commerces et services de rayonnement intermédiaire, c'est-à-dire nécessaires aux communes et vallées alentour, dans les centralités pluri communales.
- Faciliter l'accès à ses centralités en encourageant les alternatives à l'usage individuel de la voiture, notamment par la desserte en transports collectifs, ou par des initiatives d'auto-partage, de stop organisé, de co-voiturage. Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein des centralités.

### Déclinaisons communales

- **Conforter la place du commerce de proximité** dans son identité en limitant le développement de nouveaux commerces de proximité en dehors du centre-bourg, tout en soutenant sur la commune de Gières la **dynamisation du « marché du Terroir »**. Se donner les moyens de continuer à implanter **de nouveaux commerces** en lien avec les besoins d'un centre-bourg « animé » jouant un **rôle de centralité pluri communale** et répondant aux besoins de la population présente et future.

### Traduction réglementaire

→ **L'espace de développement Commercial (EDC) et la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sont définis en articulation avec le périmètre de la ZACom1 et l'espace préférentiel de développement (EPD) du SCoT de la GREG. Le dimensionnement de chaque établissement commercial est limité à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour l'activité commerciale de détail et de proximité sur la Centralité Urbaine Commerciale de Gières.**

## Déclinaisons communales

- **Améliorer les connexions piétonnes** vers la gare et les arrêts TC, entre le campus et centre-bourg. Favoriser la connexion, notamment cycles, vers la commune de Saint Martin d'Hères, en lien avec l'axe Gabriel Péri.

## Traduction réglementaire

- *Délimitation à l'atlas du stationnement H de **secteurs S2 et S3** sur les secteurs très bien desservis par les modes alternatifs et en adéquation notamment avec les transports en communs en présence afin d'adapter l'offre de stationnement et d'encourager le report modal sur l'offre de transport en commun.*
- ***Création d'emplacements réservés** permettant la réalisation de **nouveaux cheminements piétons** ou à requalifier, notamment : cheminements piétons rue du Port, secteur de Petit Jean, cheminement piétons-cycles allée des Aulnes ; prolongement cheminement piéton allée des Cottages ; cheminement piétons-cycles secteur de Petit Jean ; prolongement cheminement piétons-cycles chemin du Four ; cheminement piéton allées des Frênes ; création cheminement piétons-cycles rue de la Fontaine et rue du Japin ; cheminement piéton allée des rue de la Roseraie et rue du docteur Valois ; liaison piétonne entre la Combe et centre de Gières ; création cheminement piétons-cycles rue de la Plaine .*
- ***Création d'un emplacement réservé** place de la République permettant le **réaménagement de la place**.*



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi du périmètre de la ZACOM 1 définie par le SCoT de la GREG.

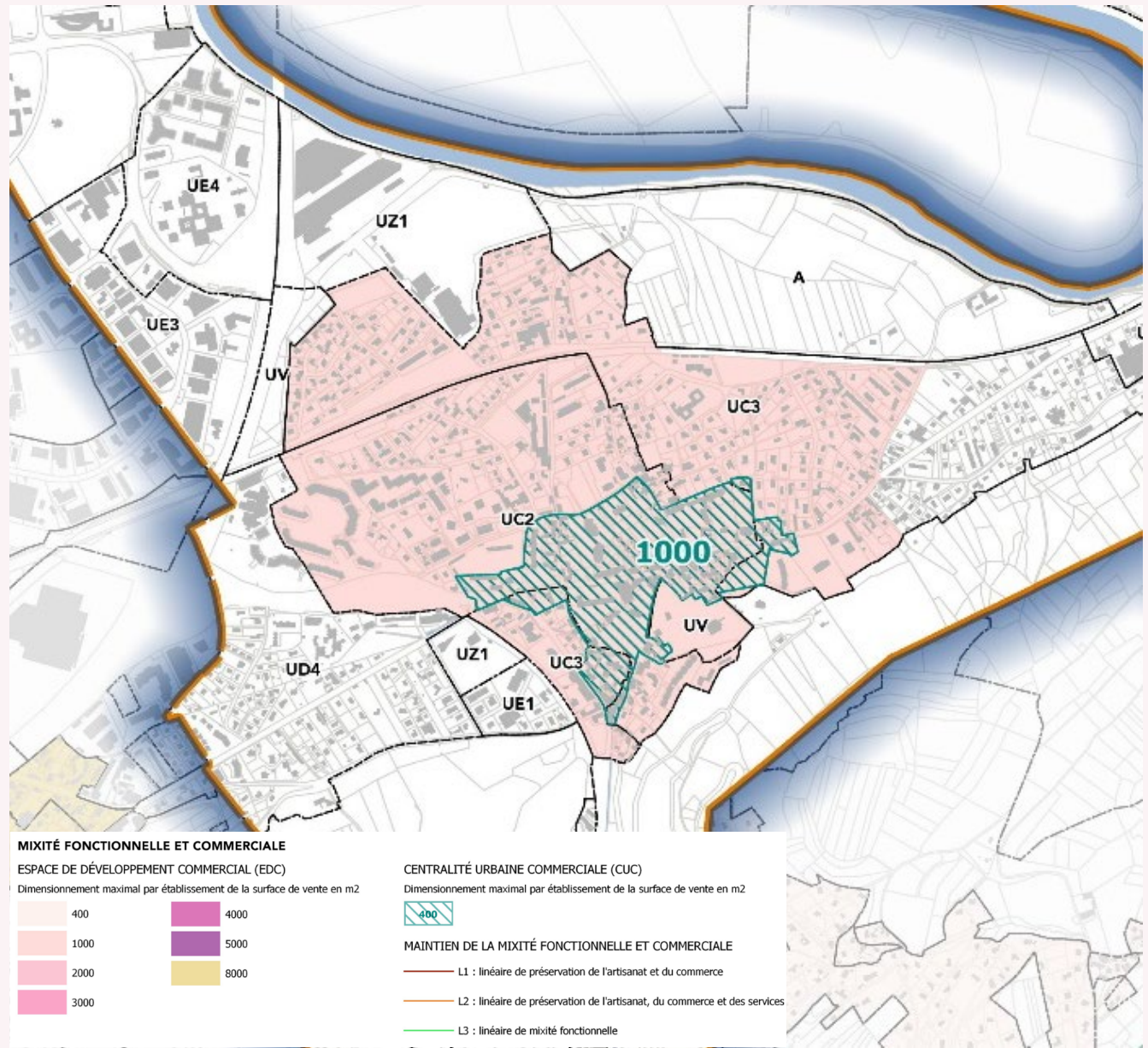
La commune de Gières est identifiée comme **pôle d'appui au SCoT de la GREG** dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme centralité pluri communale. Compte tenu de ces ambitions, **le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Gières possède **un tissu urbain et commercial polarisé**. Afin de maintenir les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présente et de proximité, **les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC intermédiaire**, et une CUC de proximité.

- > La **CUC intermédiaire** du centre-ville de Gières permet **le confortement du commerce de grande distribution** au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter le report des dynamiques de consommation sur les hypermarchés de périphérie, en cohérence avec les centralités pluri communales et de proximité définies par le PADD. Elle autorise **un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**. Le périmètre de la CUC du centre-ville se construit sur la base des commerces existants.
- > La **CUC de proximité** située sur le Domaine Universitaire **conforte les centralités de proximité préexistantes ou futures**, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à **renforcer les logiques de proximité**. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. Le périmètre des CUC de proximité est défini par :
  - **La prise en compte des établissements existants** dans la zone UZ2 du Domaine Universitaire pour permettre leur maintien de manière à répondre aux besoins des usagers de la zone.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



## POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### ALLIER ÉCONOMIE D'ESPACE ET QUALITÉ DE VIE

Gières doit faire face à **une raréfaction du foncier constructible** car les tènements libres sont concernés par des **risques naturels** interdisant toute urbanisation à ce jour. **Le renouvellement de la ville sur la ville** est un enjeu majeur de la commune.

En lien avec la faible ressource foncière de la commune et compte-tenu de son **déficit de logements sociaux**, il conviendra de permettre **l'évolution d'espaces d'activités** intégrés dans le tissu urbain, afin qu'ils puissent participer à la mise en œuvre des objectifs de production de logements sociaux.

#### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole.
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain.
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et des lignes de transport en commun les mieux desservis.
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation.
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole, notamment permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires (permettre l'évolution d'espaces d'activités intégrés dans le tissu urbain).



## Déclinaisons communales

- **Permettre un développement adapté et plus intense** pour l'ensemble des secteurs centraux localisés à proximité immédiate des axes TC, notamment pour les secteurs situés à l'intérieur du **périmètre d'intensification urbaine**.

- **Favoriser la mutation des secteurs pavillonnaires** situés à l'intérieur du périmètre d'intensification urbaine, tout en intégrant **leur spécificité urbaine et paysagère**, afin de tendre vers une offre nouvelle de logements moins consommatrice de foncier.

## Traduction réglementaire

- **Définition d'un l'Espace préférentielle de développement (EPD)** au sein duquel se fait la plus grande partie du développement urbain à long terme (cf encart justification relative limites à l'urbanisation et espaces préférentiels de développement).
- **Classement en zone UC2**, secteur d'habitat collectif (R+4), des espaces urbains mixtes non concernés par les risques naturels moyens ou forts, situés entre la voie ferrée et la Grande Rue, et ponctuellement au sud de la Grand'Rue les espaces urbains compris entre la rue des Martinets et la rue des cottages.
- **Mise en œuvre d'un périmètre d'intensification urbaine F3** fixant une densité minimale à atteindre pour les futures constructions (Cf encart justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine).
- **Zonage stationnement en S2 et S3** pour les secteurs bien desservis par les TC et zonage S4 tenant compte du niveau plus faible de desserte par les modes alternatifs.
- **Création d'emplacements réservés** pour des élargissements de voirie, et l'aménagement d'un carrefour notamment : rue Pasteur et rue de l'Isère, rue de la Plaine et rue de la Gare.
- **Mise en œuvre d'un secteur de mixité sociale** sur les espaces classés en zone UC2, UC3 et UD2 obligeant à la production de 35% logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Création d'un emplacement réservé rue de la Gare** concernant un projet d'EHPAD pour la production de l'ordre de 80 lits. (cf encart justification relative à la mixité sociale).
- **Création d'un emplacement réservé** pour la création d'un établissement public dans la **zone du Comoé**.
- **Mise en œuvre de l'OAP Paysage**, carnet de Paysage « Vallée de l'Isère amont » avec les ambiances : « plaine urbaine », « piémont » et « versants boisés ».
- **Classement en zone UC3**, secteur d'habitat collectif en R+3, des espaces urbains mixtes situés au nord de la voie ferrée et ceux compris entre la rue de l'Isère et le corridor écologique du Japin, et également les espaces urbains circonscrits entre Grand'Rue, avenue d'Uriage, Rue des Martinets et la rue Victor Hugo.

## Déclinaisons communales

- **Accompagner le développement des secteurs pavillonnaires** veillant à l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement proche sur les secteurs situés en dehors du périmètre d'intensification urbaine, afin de **poursuivre la diversification des formes bâties** (maisons groupées, habitat intermédiaire et petits collectifs) au nord est en limite communale avec Murianette.
- **Encadrer l'évolution du bâti concerné par les risques naturels** en présence, de part et d'autre de la rue Docteur Valois.
- **Maîtriser l'évolution du bâti** dans les secteurs les plus éloignés du centre et soumis à des risques naturels modérés contraignant la constructibilité et l'imperméabilisation des sols : la Combe de Gières.
- **Maîtriser l'évolution du bâti sur la colline du Mûrier** dans une perspective de protection de la biodiversité et des paysages.
- **Préserver** les grands secteurs d'équipements collectifs et le parc urbain du territoire communal.
- Confirmer la vocation du **terrain familial des gens du voyage** chemin de la Digue.

## Traduction réglementaire

- **Classement en zone UD2**, secteur pavillonnaire en densification, des espaces urbains situés entre la limite communale Gières/Murianette et le corridor écologique du Japin.
- **Zonage stationnement S5** sur ce secteur pavillonnaire.
- **Classement en zone UD4**, secteur pavillonnaire au développement limité, des espaces situés dans la plaine et concernés par le risque associé à l'aléa de défaillance de la plage de dépôt du Sonnant d'Uriage dans l'attente de précisions de la traduction réglementaire de cet aléa.
- **Classement en zone UD4**, secteur pavillonnaire au développement limité, des secteurs d'habitat de la Combe de Gières et du Hameau du Mûrier, en limite de Saint-Martin-d'Hères.
- **Classement en zone UZ2** du Domaine universitaire
- **Classement en zone UZ1** de la Plaine des sports du Clos d'Espiès et des entrepôts de la SEMITAG.
- **Classement en zone UV** du parc Michal.
- **Identification d'un STECAL NLv3** sur le terrain familial (voir encart ci-dessous)

## 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...).

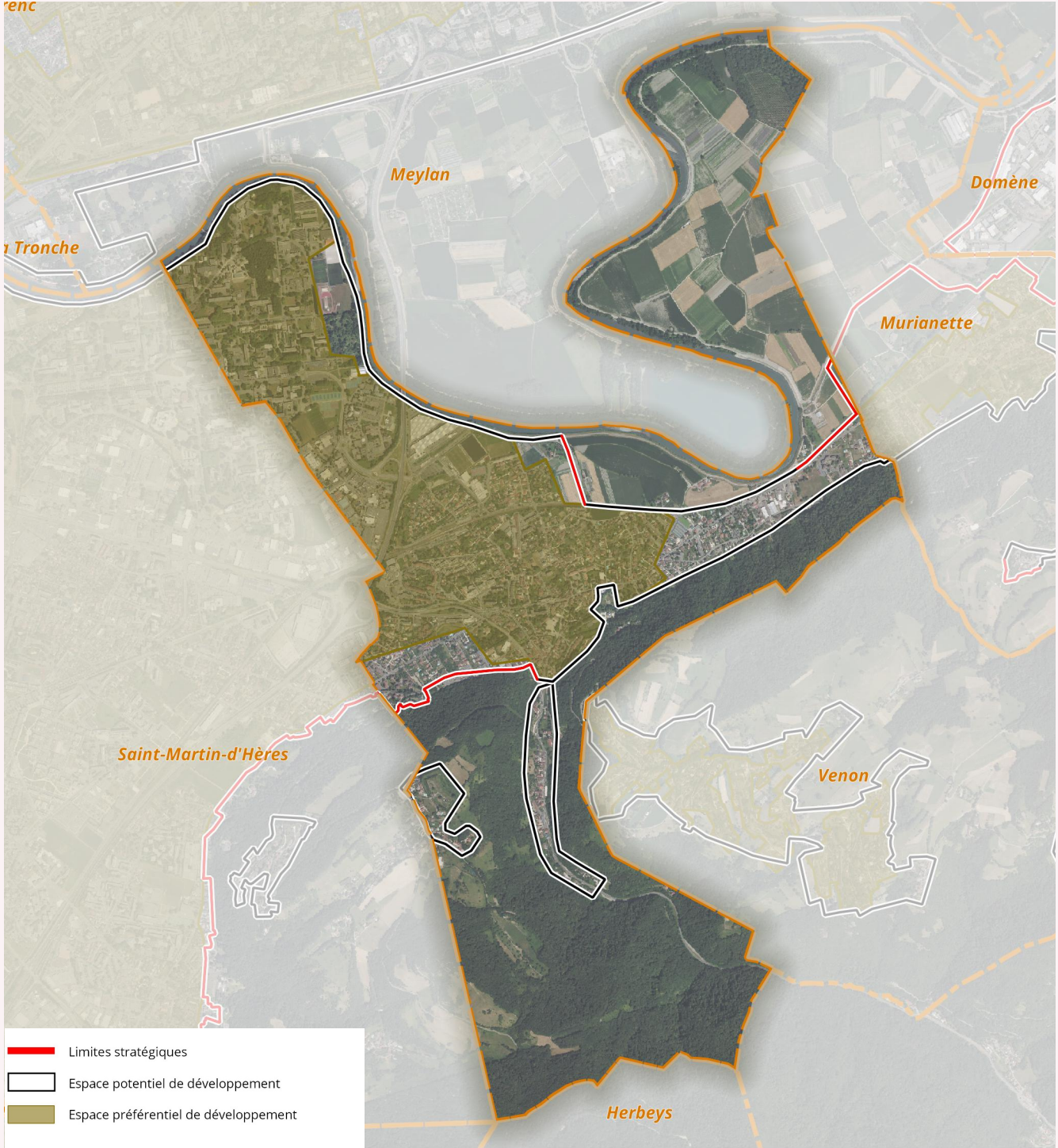
Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour **les communes du cœur de l'agglomération grenobloise**, comme Gières, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini en partie ouest de Gières et correspond principalement aux zones UC2, UC3, UD4 au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

**Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements** à Gières est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, les villes centres et pôles principaux.

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



## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GREG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Gières, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines (UD4 / UE1 / UC3). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines. Au Japin, en limite communale avec Murianette, la limite stratégique s'appuie sur les rails du chemin de fer et sur le canal de la Chantourne. Au Port, la limite communale s'appuie sur le tracé de la piste cyclable rue des Glairons.





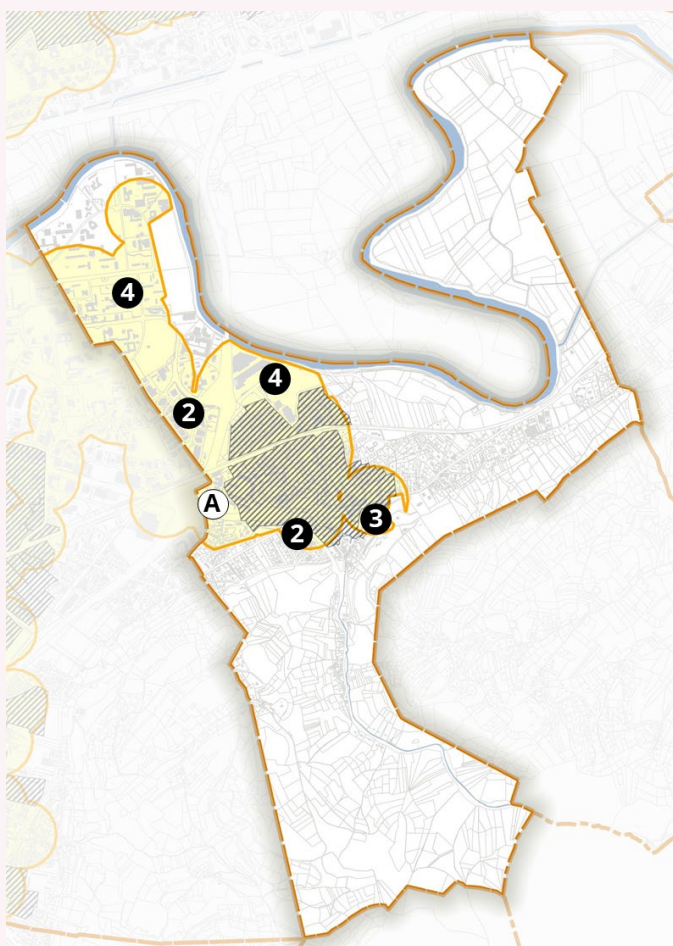
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GReG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Gières, il s'agit de la ligne de tramway E, les lignes de bus 14, 15, 23 et Proximo haute fréquence.

Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

#### Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT



<b>0</b>	<b>Secteurs isolés géographiquement des arrêts de transports en commun</b> (rupture physique ou topographique)
<b>Secteurs situés en dehors des zones urbaines mixtes</b>	
<b>1</b>	Espaces classés en zone agricole ou naturelle
<b>2</b>	Espaces économiques dédiés classés en zones UE
<b>3</b>	Parcs urbains classés en zone UV
<b>4</b>	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zones UZ
<b>Circonstances locales particulières</b>	
<b>A</b>	Risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées
<b>B</b>	Préservation de la biodiversité
<b>C</b>	Préservation des paysages
<b>D</b>	Protection des populations face aux risques sanitaires et aux fortes nuisances
<b>Circonstances locales particulières</b>	
<b>E</b>	Instauration de servitudes d'utilité publique
<b>F</b>	Existence de risques naturels ou technologiques faibles
<b>G</b>	Prise en compte du tissu bâti existant
<b>H</b>	Présence de zones protégées ou affectées à des usages spécifiques
<b>I</b>	Choix de composition urbaine et architecturale (donnant lieu à une compensation par une augmentation de la densité exigée sur un autre secteur proche adjacent)

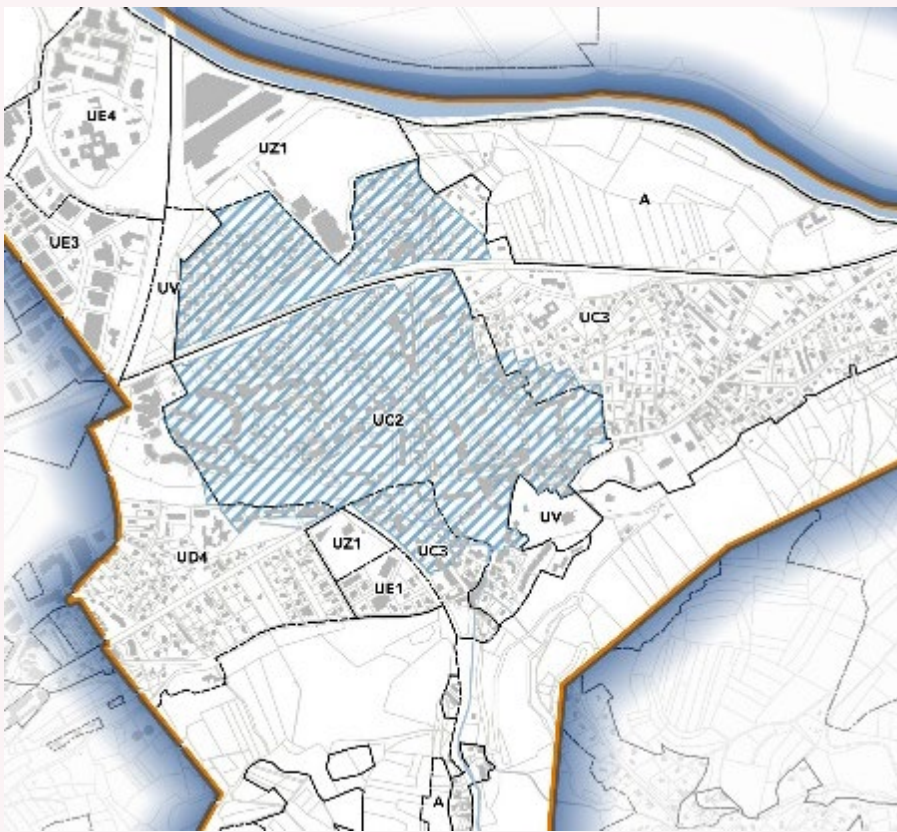
Il s'agit :

- > Le secteur « Chamandier » soumis à un aléas naturel en attente de précision, nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées **(A)** ;
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ, à savoir : le **Domaine Universitaire**, le **clos Espié**, la **Plaine des Sports** et le **dépôt de la SEMITAG** **(4)** ;
- > Les parcs urbains classés en UV tel que le parc Michal **(3)** ;
- > Des secteurs de zones d'activités classés en UE **(2)** : les **ZI Mayencin I et II**, la **ZA du Comoé**.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Objectif de densité

Gières est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m<sup>2</sup> de surface plancher de logement par mètre carré d'unité foncière doit être atteinte. Toutefois, au regard du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) prescrit par le PPRN, relatif à une emprise au sol maximale des constructions, le périmètre est de catégorie F3 permettant d'atteindre au moins l'équivalent d'un coefficient d'occupation des sols de 0,50. Les tènements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC2 et en UC3.



Périmètre	Densité minimale correspondant à environ
F1	0,3 m <sup>2</sup> de plancher par m <sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière
F2	0,4 m <sup>2</sup> de plancher par m <sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière
<b>F3</b>	<b>0,5 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière</b>
F4	0,6 m <sup>2</sup> de plancher par m <sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière
F5	0,7 m <sup>2</sup> de plancher par m <sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière
F6	1 m <sup>2</sup> de plancher par m <sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

### POTENTIEL DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE PLU

> Situation de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 19,2 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

**23 logements sociaux manquants par an** à rattraper soit au moins 162 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2025

\* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **100 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : de l'ordre de 410 sur 12 ans)

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLU

Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
EHPAD d'au moins 80 lits	<p>Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des unités foncières situées en zones UC2, UC3, UD2 et UD4 le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre <b>de 149 à 159 logements</b> dont</p> <p>UD2 : environ 6 LLS / UD4 : environ 3 LLS / UC3 : de l'ordre de 65-70 LLS / UC2 : de l'ordre de 75-80 LLS</p>
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
	<p>Objectif de 2 logements/an du PLH x 12 ans = 24 logements</p>

**Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 253 à 263 LLS**

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD2, UD4, UC2 et UC3) est de 5% compte tenu de la capacité de mutation limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti, RESI à 0,3 et contraintes de constructibilité liées à la présence des risques naturels.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL NLv3 est délimité en zone naturelle, chemin de la Digue en bordure de l'Isère, pour le confortement du terrain familial d'accueil des gens du voyage. Ce terrain est déjà aménagé. Le site est séparé de l'enveloppe urbaine par la route départementale et la voie ferrée. Le STECAL NLv3 a pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 20 unités, les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'un terrain familial d'accueil des gens du voyage.

Ce STECAL a été délimité en suivant les limites du terrain actuellement aménagé et couvre 4600m<sup>2</sup> environ. Le règlement du STECAL précise que le terrain est destiné à accueillir 20 résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs maximum, ainsi que des constructions nécessaires au fonctionnement du site (sanitaires). L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 10 % de l'unité foncière et leur hauteur est limitée à 4 m.

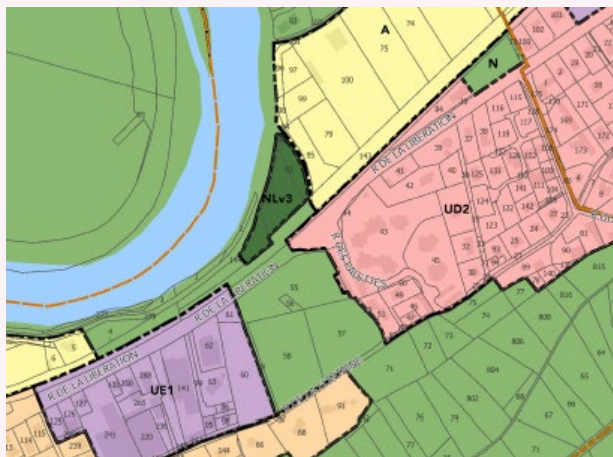
Au regard sa capacité d'accueil limitée et de sa localisation entre l'Isère et la voie ferrée, il n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone N. Déconnecté de l'enveloppe urbanisée car situé au Nord de la route départementale et de la voie ferrée, ce secteur est entouré de boisements.

Sur le plan paysager, le tènement est très peu visible depuis la rue de la Libération car entouré de boisements et d'une haie. Pour assurer son intégration paysagère, les dispositions du règlement applicables au STECAL prévoient que seules sont autorisées les clôtures composées de grillages, claustras, palissades ou tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique. Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales. La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. En revanche, aucune surface végétalisée minimale n'est fixée, au regard du traitement du sol et de la délimitation du STECAL en adéquation avec la limite du terrain familial qui ne permet de développer une surface végétale significative.

Aucune activité agricole ne sera concernée par l'évolution potentielle du terrain familial qui sera circonscrite dans son périmètre actuel et n'impactera pas les activités existant à proximité. Ce STECAL est en retrait à plus de 20 mètres par rapport aux berges de l'Isère, qui constitue un réservoir de biodiversité aquatique identifié dans la Trame Verte et Bleue métropolitaine.



Localisation du STECAL



NLv3Extrait du zonage

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### ASSURER UNE OFFRE ÉQUILBRÉE ET SUFFISANTE DE CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR L'IMPLANTATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

La commune de Gières fait partie de la polarité Est de l'agglomération grenobloise, cette polarité représente avec le site de la Presqu'île, sur la polarité Nord-Ouest, les **sites d'excellence du triptyque grenoblois** : Innovation, université, recherche. Le territoire de Gières a ainsi vocation à jouer **un rôle fondateur dans la construction de cette polarité Est**, qui en lien avec les deux autres, constituent les piliers du développement du modèle multipolaire de la Métropole grenobloise.

Les **zones d'activités économiques de Mayencin I et II** s'inscrivent **dans la continuité d'un secteur plus large** qui regroupe les zones d'activités de Champ Roman et des Glairons (commune de Saint-Martin-d'Hères) qualifiant en partie l'axe commercial Gabriel Péri qui rayonne à l'échelle de l'agglomération. Ce secteur se singularise par son **étroite proximité avec le domaine universitaire** et reste clairement délimité à l'Est par la rocade. Cette entité reste donc **relativement contrainte dans ses liaisons avec le centre de la commune**.

Les **zones d'activités économiques du Comoë et du Pied de Gières** sont de petite taille, localisées de part et d'autre du centre de la commune. Elles ont la particularité de s'inscrire au cœur de secteurs résidentiels.

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les sites stratégiques existants.
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement.
- Encadrer l'implantation de commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives.

#### Déclinaisons communales

- **Préserver l'intégralité du foncier économique** présent sur le territoire communal.
- **Conforter**, dans l'attente d'une étude sur la requalification et les évolutions possibles de ces secteurs, **les zones d'activités économiques de Mayencin I et II** en lien avec la ZAE de Champ Roman à Saint Martin d'Hères.
- **Pérenniser** les zones d'activités du Comoë et du Pied de Gières dans leurs vocations d'enjeu économique local.

#### Traduction réglementaire

- *Classement en zones économiques dédiées de l'ensemble des zones d'activités économiques identifiées.*
- *Classement de la ZI Mayencin I, du tènement de Saint Gobain, et des tènements compris entre la Rocade et le tènement d'Odco (compris) en zone UE3, zone économique productive et de services.*
- *Classement des autres tènements de la ZI Mayencin II en zone UE4, zone économique tertiaire et technologique.*
- *Classement des zones d'activité du Comoë et du Pied de Gières en zone UE1, zones économiques dédiées aux activités productives et artisanales.*

## CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### PRÉSERVER LES ZONES AGRICOLES DE LA PLAINE ET DES COTEAUX

On **dénombre 5 activités de maraîchage et 2 d'élevage** dont la plus importante correspond à la ferme intercommunale Bador, elles comprennent pour certaines, sur sites, les installations agricoles et sièges d'exploitation.

L'agriculture giéroise est constituée de **deux types d'espaces exploités** : la plaine de l'Isère et les coteaux de la colline du Mûrier. Ces espaces sont travaillés par l'ensemble des exploitants répartis sur les différentes communes de Saint-Martin-d'Hères, Murianette, et autres dans la vallée du Grésivaudan. Sur la commune de Gières, les secteurs exploités sont localisés entre l'Isère et la voie ferrée et **se répartissent en deux sites** :

- La plaine des Voûtes qui s'inscrit dans la continuité de la vallée de l'Isère,
- Le secteur du Moiron délimité par l'Isère et en contact avec le tissu à urbaniser de la commune, délimité par la rue des Glairons.

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces stratégiques de plaine et de plateau.
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité.
- Lutter contre la progression de la forêt sur les espaces agricoles.
- Préserver la vocation agricole des sièges et bâtiments d'exploitations agricoles

#### Déclinaisons communales

- **Positionner l'agriculture giéroise comme une activité économique stratégique** pour la métropole grenobloise (maraîchage et agriculture périurbaine de proximité, valorisation des circuits courts) **en préservant une zone agricole cohérente**, et en garantissant la protection des terres agricoles stratégiques d'intérêt métropolitain cultivées et/ou utilisées.

#### Traduction réglementaire

- **Délimitation de limites stratégiques à l'urbanisation afin de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation à long terme (cf encart justification relative à la délimitation et qualification des limites stratégiques d'urbanisation)**
- **Les espaces à vocation agricole, ainsi que les sièges d'exploitation pérennes, localisés dans la plaine agricole, en limite de l'enveloppe urbaine, sont classés en zone A, zone agricole.**
- **L'ensemble des espaces agricole, de même que les espaces ouverts, prairiaux et pastoraux affirmant une vocation agricole sur les coteaux de la colline du Mûrier sont classés en zone A.**
- **Certains espaces ouverts de la colline du Mûrier, en lien avec la commune de Saint-Martin-d'Hères, sont classés en zone As dans une perspective de qualité paysagères et de protection de la biodiversité.**

## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

### PLACER LA RICHESSE DES PAYSAGES AU CŒUR DU PROJET MÉTROPOLITAIN

La ville s'étend sur la rive gauche de l'Isère, **au pied des premiers contreforts de la chaîne de Belledonne**, à une altitude de 215 m.

La commune de Gières est caractérisée par un **fort contraste topographique** qui d'un point de vue géologique et paysager se compose de **deux entités distinctes** entre la plaine alluviale de l'Isère au nord (la « Vallée du Grésivaudan ») et les contreforts de Belledonne au sud-est, appelés « Collines bordières ».

La Combe de Gières, formée par le ruisseau du Sonnant, entaille les Collines bordières. Les pentes de part et d'autre de ce ruisseau sont relativement fortes. **Le relief conditionne fortement l'occupation du sol** : les zones de collines sont occupées par des forêts et quelques prairies, tandis que les espaces alluviaux de la plaine de l'Isère favorisent une occupation du sol agricole et urbaine.

#### Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la métropole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la métropole
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

#### Déclinaisons communales

- **S'appuyer sur la trame bleue** des cours d'eaux et ruisseaux pour maintenir des continuités écologiques, corridors aquatiques.
- **Préserver et mettre en valeur la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique** du territoire ainsi que les espaces naturels et agricoles de sensibilité paysagère.
- **Valoriser les espaces « ouverts »** entre plaine et coteaux en préservant le corridor écologique du Japin.

#### Traduction réglementaire

- **Classement en zone N, zone naturelle, des espaces situés au abords immédiats le long de l'Isère en bordure de l'Isère et son chapelet de zones humides, ainsi que le long du ruisseau du Sonnant dans la combe de Gières**
- **Classement en zone N, zone naturelle, et en zone A, zone agricole des espaces du bois de l'île et de la boucle de la Taillat, supports de biodiversité (ZNIEFF de type 1 identifiée dans le SCoT de la GREG) ainsi que des espaces situés sur la colline du Mûrier.**
- **Classement en zone As des espaces remarquables sur la colline du Mûrier en cohérence avec les espaces naturels identifiés sur la commune de Saint Martin d'Hères.**
- **Classement en zone Ns du corridor écologique de la colline du Mûrier, de même que les coteaux de la colline du Mûrier**
- **Classement en zone N, zone naturelle, du corridor écologique au niveau du Japin véritable coupure verte paysagère.**



## Déclinaisons communales

- **Préserver les éléments patrimoniaux** (petit patrimoine/ patrimoine urbain) marqueurs de l'identité giéroise.

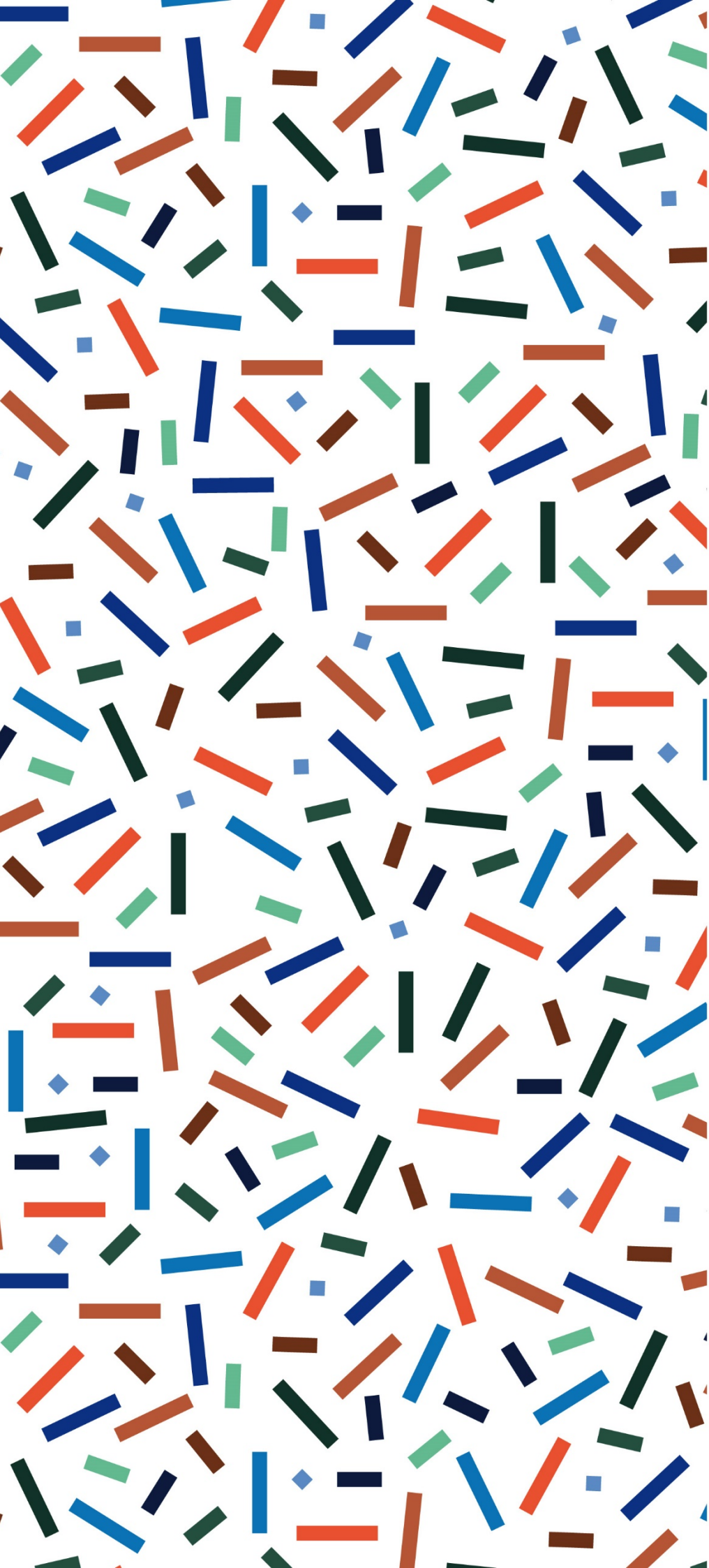
## Traduction réglementaire

- **Environ 150 éléments de patrimoine** sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (plan F2) :
  - **Éléments bâtis** : 10 fermes remarquables, une grange, 13 maisons d'habitation, 8 demeures bourgeoises, 9 bâtis repères.
  - **Éléments paysagers** : 12 parcs publics, plus d'une centaine d'arbres remarquables, 10 alignements d'arbres, 6 haies agricoles et ripisylves, 11 boisements.
  - **Éléments ponctuels** : 1 sculpture, 1 lavoir.
- Une protection de niveau 2 s'applique sur la villa Médicis, la maison Paturle, la maison d'Espiés, la propriété Motte, la maison seigneurial, château des Arènes et la grange Michal.
- 11 boisements et haies sont protégées au titre des EBC.

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

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	165,4
Zones naturelles	272,9
Zones urbaines	263,4
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0





**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)