



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE SAINT-ÉGRÈVE



**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.

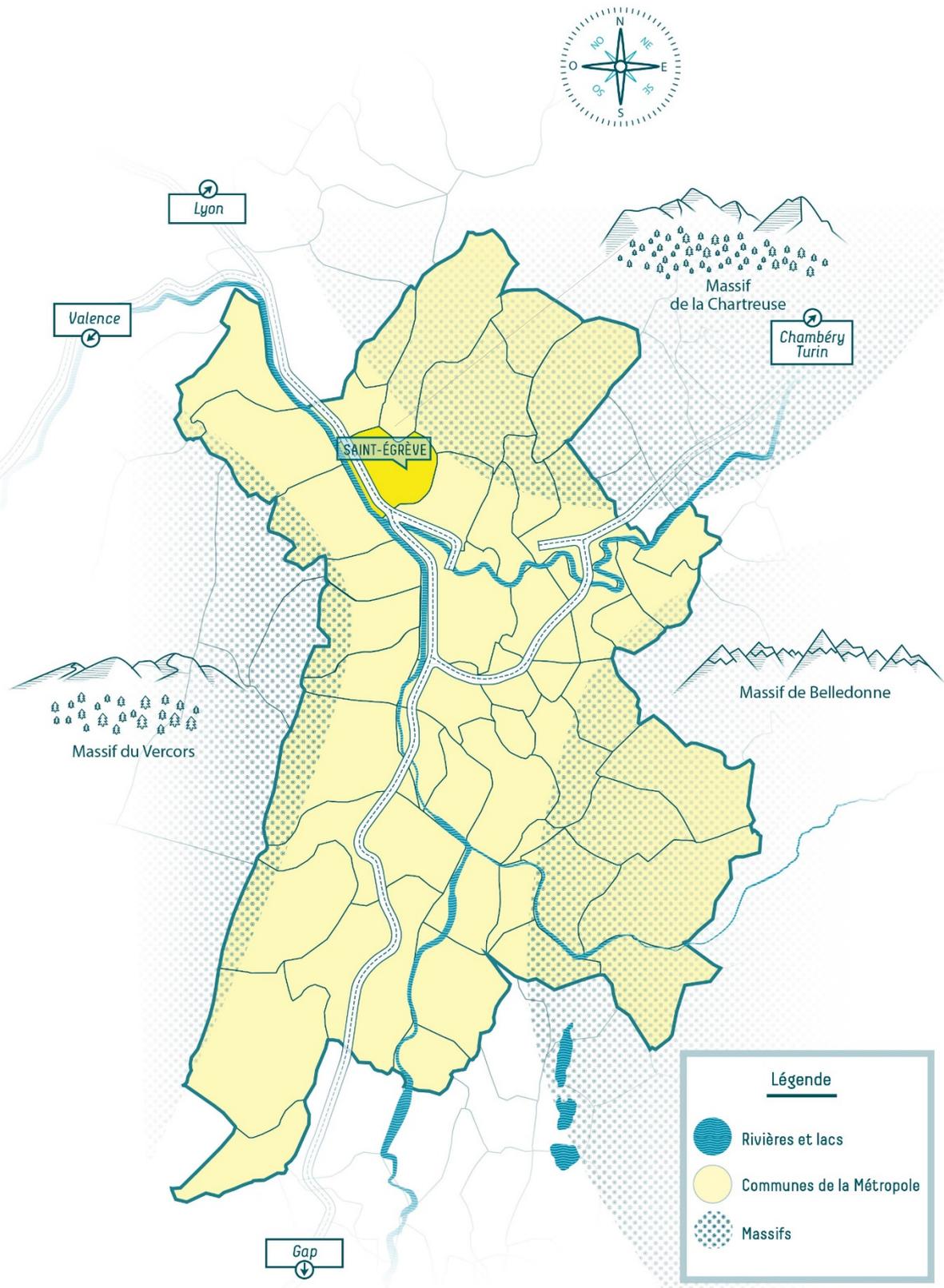
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 15 738 Saint-Égrévois  
Superficie : 1 073 hectares  
Densité : 1 467 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 197 m à 1 299 m

**Pôle principal** de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG  
Commune membre du **PNR de Chartreuse**  
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   | 7         |
| RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE   | 18        |
| RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE  | 23        |
| CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE  | 27        |
| FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ  | 33        |
| METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET AMÉLIORER LES CONNEXIONS AVEC LES GRANDS RÉSEAUX DE TRANSPORTS RÉGIONAUX, NATIONAUX ET INTERNATIONAUX | 39        |
| <b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>  | <b>44</b> |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°55 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CHARMETTES   | 46        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°56 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET QUARTIER GARE  | 53        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°57 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CHAMPAVIOTTE   | 60        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°58 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET SICO   | 66        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°59 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET PONT-DE-VENTE  | 71        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°60 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET HAUT-MONTA   | 77        |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°61 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET FIANCEY  | 83        |

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

La commune de Saint-Egrève a connu deux périodes récentes d'accélération de son développement urbain.

La première dans les années 1980-1990, avec la construction d'importants ensembles immobiliers organisés autour d'un parc (Barnave, Rochepleine...).

La seconde a débuté en 2014 avec l'arrivée de la ligne E de tramway, et se poursuit aujourd'hui. Depuis l'implantation du tramway, une mutation progressive des tissus pavillonnaires situés de part et d'autre de son axe s'est progressivement engagée. Une part importante de maisons individuelles a d'ores et déjà laissé place à de nouveaux logements collectifs.

L'objectif est de poursuivre cette mutation, en permettant une densification de l'urbanisation autour de l'axe structurant que représente la route départementale 1075 et la ligne de tramway. Pour autant, cette intensification de l'urbanisation doit s'effectuer en tenant compte de plusieurs enjeux locaux :

- La proximité réelle des habitations vis-à-vis du tramway, en s'appuyant sur le maillage des cheminements piétons existants,
- La capacité des voiries secondaires à supporter une augmentation du nombre de logement et du trafic automobile,
- Le respect de la qualité urbaine le long de l'axe de la route départementale, en veillant au fonctionnement urbain du secteur (dimensionnement des espaces publics, système de contre-allée) et au maintien d'un équilibre satisfaisant entre la part du bâti et des espaces de respiration, par le traitement des hauteurs, par la préservation de percées visuelles, par la végétalisation des espaces non bâtis.

La deuxième frange d'urbanisation, plus éloignée du tramway, doit pouvoir également se densifier, mais de manière plus modérée, pour permettre de préserver la végétalisation importante de ces secteurs, caractéristique des zones résidentielles de Saint-Egrève.

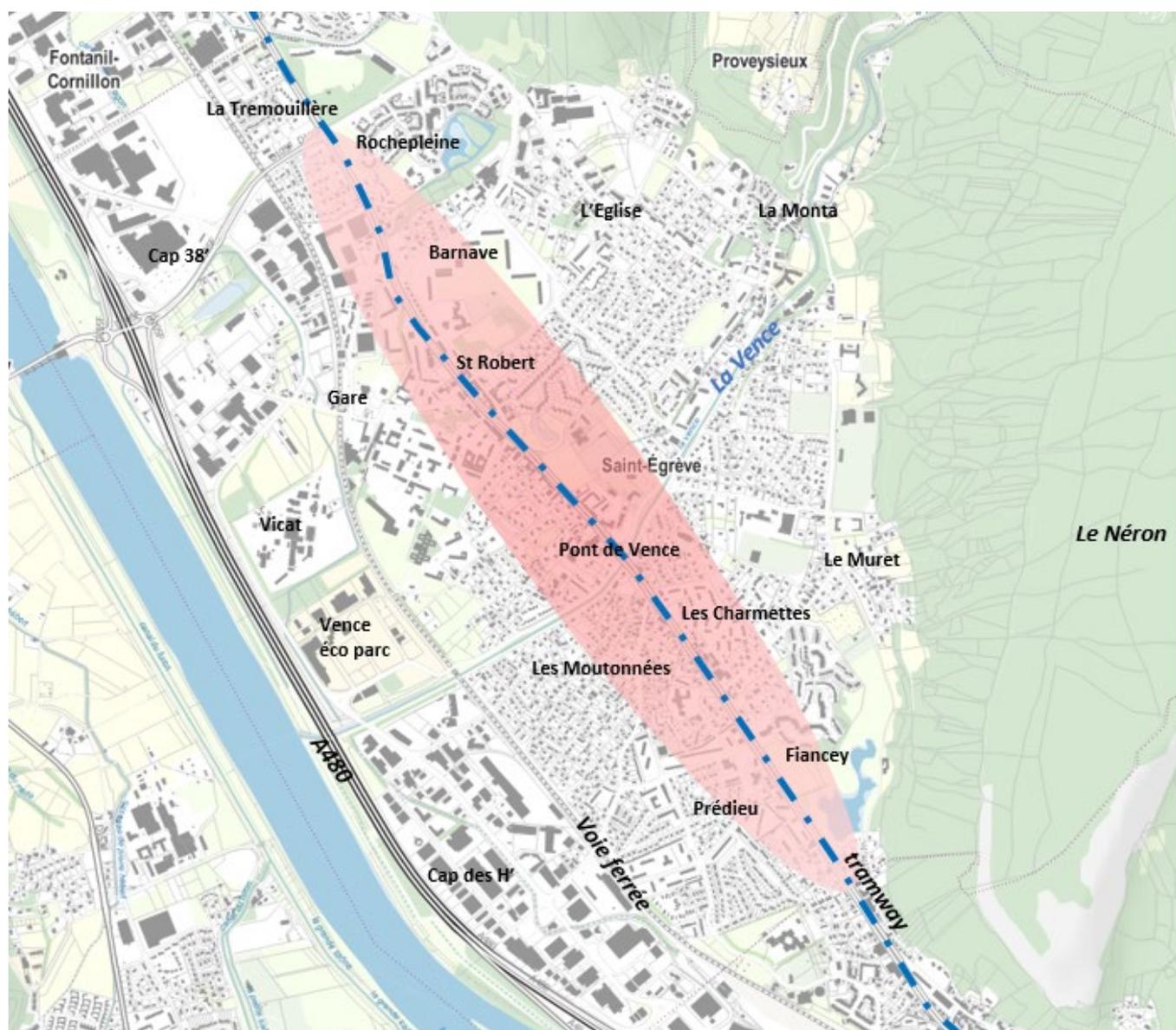
Au-delà de l'axe du tramway, plusieurs secteurs déjà urbanisés pourraient faire l'objet d'un renouvellement urbain dans les prochaines années. Il s'agit d'une part de tènements en dent creuse, entourés par l'urbanisation, et d'autre part d'anciens tènements d'activités économiques qui pourraient muter vers une vocation résidentielle, du fait de leur proximité avec des zones d'habitat.

Ces orientations de PADD se déclinent en trois grands objectifs sur la commune :

- Intensifier l'urbanisation des secteurs urbains les plus proches de l'axe du tramway et de la route départementale 1075
- Permettre une densification qualitative des secteurs pavillonnaires situés en seconde frange
- Accompagner la mutation urbaine de sites d'activités Économiques vers une vocation d'habitat et l'urbanisation des dents creuses

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transport en commun les mieux desservis
- 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.
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale, en particulier par l'intégration de la nature en ville, l'adaptation au changement climatique, en développant la qualité urbaine et en privilégiant la multifonctionnalité des espaces
- 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



## INTENSIFIER L'URBANISATION DES SECTEURS URBAINS LES PLUS PROCHES DE L'AXE DU TRAMWAY ET DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE 1075

Les secteurs urbains les plus accessibles depuis l'axe du tramway correspondent aux :

- Secteur de Fiancey-Prédieu, bordé au Sud par le Boulevard de Belledonne et au Nord par le Parc de Fiancey
- Secteur de Charmettes : le hameau de Charmette représente la limite Nord de ce secteur d'intensification, créant un réel effet de coupure urbaine avec les secteurs pavillonnaires plus au Nord. De plus, le gabarit de la rue de la Richarde et le goulot d'étranglement au croisement avec la rue du Muret ne permettent pas d'absorber une augmentation du trafic automobile sur ces quartiers. La rue des Moutonnées constitue la limite Sud de ce secteur.
- Secteur de Pont de Vence, jusqu'à la rue du Champ Bayard au Nord, et au cheminement piéton reliant la rue Paviot à la rue du Vercors et se poursuivant sur la rue de Champaviotte et la rue de la Contamine au Sud.
- Secteur St Hugues-St Robert, avec la rue de Visancourt et le Boulevard Jomardière en limite Nord, le CHAI et la rue de la gare en limite Sud
- Secteur de la gare, de Barnave, de Rocheplaine, des Bonnais et de la Tremouillière : Le secteur d'intensification englobe le projet de quartier durable de la gare, les copropriétés de Barnave et de Rochepleine. La limite Nord est fixée au boulevard Jomardière et à l'avenue de Karben, la limite Sud est matérialisée par la voie ferrée.

L'ensemble de ces espaces se situant dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, l'intensification de leur urbanisation permet de répondre aux orientations de localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement au sein de cet espace préférentiel.

| Déclinaisons communales  | Traduction réglementaire   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager la mutation des tissus urbains pavillonnaires situés à proximité du tramway pour permettre l'implantation d'opérations de logements collectifs.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement des tissus pavillonnaires situés de part et d'autre de l'axe de tramway en zone UC2 ou UC3 sur les secteurs de Prédieu, Charmettes, Moutonnées, Pont de Vence, Faubourg, et en UD1 sur les secteurs de la Tremouillière et des Bonnais</li> <li>→ Classement en zone UC2 ou UC3 des opérations de collectifs récentes ou en cours</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser la qualité urbaine le long de l'axe du tramway (végétalisation, fonctionnement urbain, aération)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inscription d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur deux opérations majeures : Charmettes et Pont de Vence (cf chapitre suivant)</li> <li>→ Inscription au Plan des Formes Urbaines D1 d'une implantation particulière sur le site de projet « Pont de Vence » pour conserver une ouverture importante de l'espace public et ne pas créer de goulot d'étranglement (voir encart ci-après)</li> <li>→ Inscription au Plan des Formes Urbaines D1 de trois lignes d'implantation sur le site de projet « Charmettes » pour conserver l'alignement du bâti le long de la contre-allée existante et optimiser les capacités du tènement (voir encart ci-après)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer les constructions le long de l'axe de tramway sans créer d'effet de « canyon urbain »</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inscription au Plan des Formes Urbaines D1 d'une marge de retrait obligatoire de 3m de part et d'autre de la route départementale 1075 (voir encart ci-après)</li> <li>→ Maintien d'une hauteur maximale de R+4 niveaux le long du tramway (classement en zone UD1, UC3, UC2, dont les dispositions réglementaires permettent de ne pas dépasser ce gabarit)</li> </ul>   |

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

### Le plan des implantations et emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour favoriser la création d'un front urbain, actif le cas échéant, sur le site de projet de « Charmettes » avec l'usage de la ligne d'implantation. L'implantation des constructions nouvelles à l'alignement de la contre-allée permet d'optimiser l'usage du tènement soumis à des contraintes de risques naturels et d'accueillir des activités commerciales et de services en rez-de-chaussée sur la contre-allée. Toujours avec un objectif d'optimisation du tènement, deux lignes d'implantation le long de la rue du Muret et de la rue du Champ Manet permettent d'implanter les constructions à l'alignement de ces deux voies, ce qui n'aurait pas nécessairement été permis en application des dispositions du règlement de la zone UC2 qui prévoit un recul relatif à la hauteur des bâtiments en limite avec des zones de plus faible densité, en l'occurrence UC3 et UD2m.
- > Pour favoriser l'aménagement d'un espace public ouvert et casser l'effet d'alignement des bâtiments le long de la route départementale 1075 avec l'usage d'une ligne d'implantation sur le site de projet de Pont de Vence. Cette ligne d'implantation, en biais par rapport à la route départementale, constitue un prolongement de l'orientation du bâtiment situé en limite Nord du projet. La zone ainsi dégagée sur le site de l'opération permettra l'aménagement d'un espace public en continuité des aménagements réalisés de part et d'autre du carrefour de Pont de Vence.
- > Pour matérialiser des zones de recul obligatoires des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques avec l'usage de la marge de recul. Cet outil a été mobilisé le long de la route départementale 1075 sur une profondeur de 3 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, afin d'empêcher l'implantation des constructions à l'alignement ce qui générerait un effet de « canyon urbain » avec une qualité d'habitat moindre pour les logements situés directement au contact de la route et du tramway.

## 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 pôles principaux comme Saint-Egrève, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini de part et d'autre de la D1075 et comprend une partie importante des zones urbaines mixtes (UA2, UC2, UC3, UD1, UD2) et des zones à urbaniser de la commune (AUC2) 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 Saint-Egrève 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.

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

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



## 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 Saint-Egrève, il s'agit de la ligne de tramway E et de la gare ferroviaire de Saint-Robert.

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).

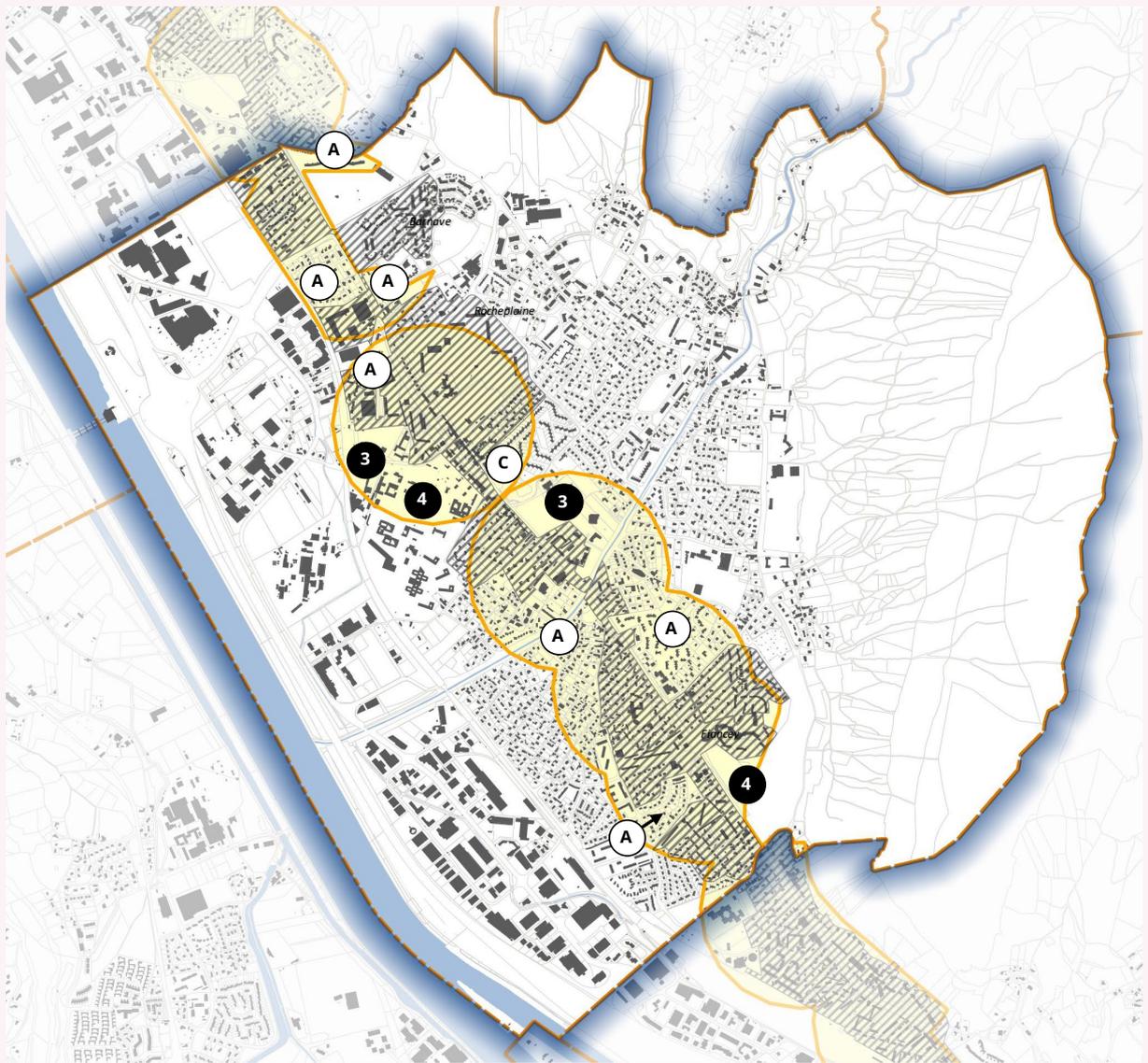
- > Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT

Il s'agit :

- > Des grands parcs urbains : parc des Mails et parc de la Gare / ③
- > De tous les grands tènements d'équipements : le Centre Hospitalier Alpes-Isère (CHAI), les pôles d'équipements de Fiancey, ... / ④
- > De tous les terrains soumis à un risque d'inondation et pour lesquels un Rapport d'Emprise au Sol en terrain Inondable (RESI) maximum est fixé en application du règlement du PPRN (secteurs BC1, BC0, Bi'1, Bi'2). Ce RESI maximum étant par définition antinomique avec la fixation d'une emprise au sol minimale / Indice A
- > De la copropriété horizontale du Domaine de St Hugues, identifiée au règlement des patrimoines avec pour objectif la préservation de son homogénéité architecturale (en l'occurrence des maisons de plein pied) / Indice C

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

- > Carte des espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT



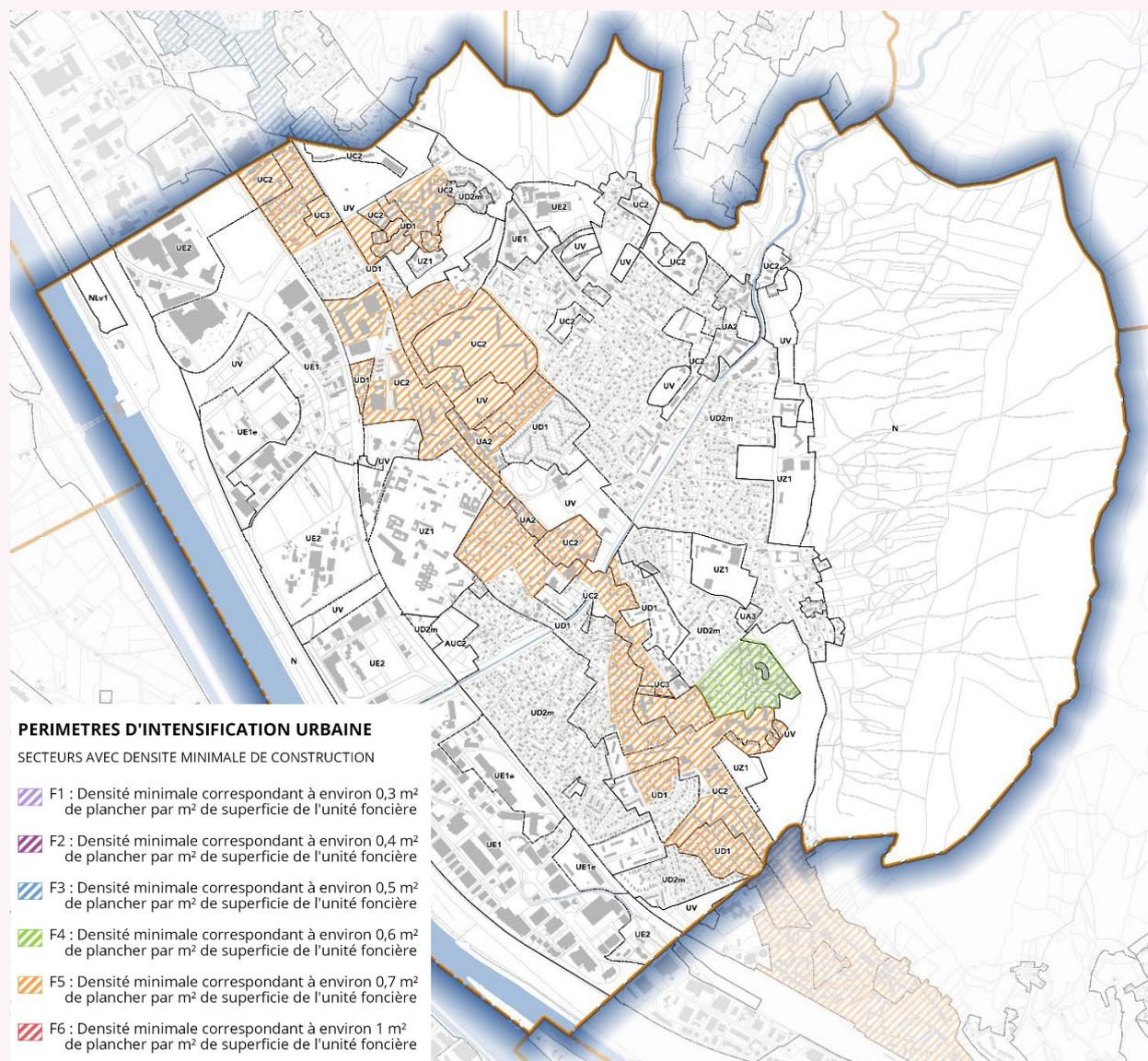
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### Objectif de densité

Saint-Egrève est identifiée en tant que pôle principal au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,7 m<sup>2</sup> de surface de logement par m<sup>2</sup> d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de la ligne de tramway E et de la gare ferroviaire de Saint-Robert sont classés majoritairement en zones UA2, UC2, UC3, UD1 ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

La modulation de la densité le long de la ligne de tramway E est une possibilité offerte par le SCoT de la GRéG qui permet de rythmer la densité pour donner des espaces d'aération le long de l'axe et éviter ainsi les effets « canyons ». Cette disposition n'a pas été retenue de manière « généralisée » sur le territoire de Saint-Egrève. En effet, l'axe du tramway E est bordé par plusieurs grands parcs ou par des copropriétés qui ont été exclues du périmètre d'intensification urbaine. Il y a ainsi naturellement des espaces d'aération dans le tissu urbain qui limitent la possibilité de voir de développer un effet « canyon ».

Cependant, ponctuellement, un niveau de densité F4 a été délimité sur le secteur de Fiancey afin de prendre en compte le tissu urbain existant caractérisé par des tissus pavillonnaires situés en seconde frange par rapport à l'axe du tramway et faisant l'objet d'un classement en UD2m (secteurs pavillonnaires de taille importante dont on souhaite maîtriser l'évolution). Cette modulation du périmètre d'intensification sur le secteur de Fiancey donne lieu à une compensation qui se traduit par la délimitation d'un périmètre d'intensification urbaine de niveau de densité F5 sur le secteur de Barnave.



## PERMETTRE UNE DENSIFICATION QUALITATIVE DES SECTEURS PAVILLONNAIRES SITUÉS EN SECONDE FRANGE

Les secteurs résidentiels plus éloignés du tramway et de la route départementale sont majoritairement constitués d'habitat individuel, structurés par des voiries secondaires, et présentant une part importante de végétalisation au sein des propriétés privées, ponctuées de nombreux arbres, dont certains sont à protéger.

Il s'agit des secteurs suivants, situés en partie Sud de la commune:

- Quartier des trois Ponts, autour de la rue du Drac
- Partie sud des Moutonnées, autour de la rue Astérix, rue Mélusine, rue du Moucherotte, rue de Saint-Nizier, rue Paviot, rue du Pont Noir

Et des secteurs situés en partie Nord :

- Le secteur du Collège, les quartiers du Muret, Cuvilleux, Champ des Mails, Champ du Ratz, l'Église, Le Cotaire, Clapières, La Monta dans sa partie récente et Gavanière.

La majorité de ces espaces se situant dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, leur densification s'inscrit dans les orientations du SCoT relatives à la localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement au sein de cet espace préférentiel.

### Déclinaisons communales

- Permettre une densification modérée des tissus pavillonnaires situés en seconde frange par rapport à l'axe du tramway
- Protéger les éléments de patrimoine végétal les plus emblématiques de ces secteurs résidentiels
- Limiter la densification sur les secteurs contraints

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UD2m de tous les tissus pavillonnaires plus éloignés de l'axe du tramway
- Identification d'une quinzaine d'éléments du patrimoine végétal de type haie, boisement, bosquet, arbre isolé, protégés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, dont une dizaine sous un régime d'EBC au sein du secteur pavillonnaire « UD2m »
- Classement en zone UD4 de deux secteurs situés au pied des versants boisés du Néron afin de limiter leur densification en raison notamment des contraintes liées aux réseaux (desserte, réseaux,...) et de la présence de risques naturels

## ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DE SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES VERS UNE VOCATION D'HABITAT ET L'URBANISATION DES DENTS CREUSES

Les entreprises situées de part et d'autre de la rue des Bonnais (quartier Gare) et le site de l'entreprise SICO représentent d'importantes opportunités de renouvellement urbain. Ces sites sont totalement insérés dans le tissu résidentiel et pourraient faire l'objet d'une mutation après départ des entreprises en activité, pour accueillir de nouveaux logements. Ce renouvellement urbain nécessite qu'un soin particulier soit apporté au traitement des interfaces entre ces sites de projet et les tissus urbains existants, en terme de morphologie des constructions et de liaisons véhicules et modes doux notamment, pour assurer la meilleure intégration possible de ces opérations dans leur environnement urbain.

En parallèle, certains tènements situés au sein de l'enveloppe urbaine sont actuellement non bâtis et représentent également une opportunité pour l'implantation d'opérations d'habitat. Il s'agit du site de Champaviotte, situé en dernière frange de l'urbanisation à proximité de la voie ferrée, et du site de Haut Monta, situé en lisière de l'urbanisation au contact de la Vence. Leur aménagement doit tenir compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent sur le plan urbain, paysager, ainsi que des contraintes naturelles ou anthropiques.

Les deux modalités d'urbanisation précitées doivent poursuivre un double objectif de promotion de formes urbaines suffisamment denses pour répondre aux caractéristiques et enjeux d'une commune de première couronne, et d'insertion harmonieuse dans un tissu urbain constitué.

Enfin, trois de ces sites de projets se situant dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, leur urbanisation ou leur mutation s'inscrivent dans les orientations du SCoT relatives à la localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement au sein de cet espace préférentiel.

| Déclinaisons communales  | Traduction réglementaire   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner la mutation urbaine de sites d'activités amenés à muter vers de l'habitat</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur deux opérations de renouvellement : quartier Gare et SICO (voir chapitre suivant)</i></li> <li>→ <i>Classement en zone UC2 du quartier Gare et en zone UD1 du site de SICO</i></li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner l'urbanisation qualitative des dents creuses de Champaviotte et Haut Monta</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur deux opérations d'urbanisation : Champaviotte et Haut Monta (voir chapitre suivant)</i></li> <li>→ <i>Classement en zone AUC2 du site de Champaviotte et AUD2 du site de Haut-Monta</i></li> <li>→ <i>Identification et protection du canal des Usiniers et de la ripisylve de la Vence au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</i></li> </ul> |



## PROTÉGER LE FONCIER DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARTISANALES, PRODUCTIVES ET TECHNOLOGIQUES

DIESE Vallée (Développement Industriel et Économique de Saint-Égrève) est implanté le long de l'A480. Il regroupe une quarantaine d'entreprises installées sur les 45 hectares dédiés à la production, aux services et au négoce. Il se décompose en différents sous-secteurs : Etamat, Val des Pré-La Biolle, L'île Brune, Vicat, Vence Eco-Parc. Sainteich, situé au pied des coteaux de Chartreuse accueille une dizaine d'entreprises spécialisées dans le domaine des hautes technologies. Le site de l'entreprise E2V est positionné en limite Nord de Sainteich. Ces zones d'activités revêtent les enjeux de développement suivants :

- Une recherche d'articulation avec les tissus urbains environnants en améliorant les dessertes tous modes et en tenant compte de la proximité avec des zones résidentielles,
- Une nécessaire sanctuarisation des vocations économiques productives face à l'extension des activités commerciales et de service,
- La capacité à pouvoir accueillir de nouvelles activités, en renouvellement ou en densification.

| 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 UE2 de la partie Sud d'Etamat</li> <li>→ Classement en zone UE2 de Vence éco-Parc</li> <li>→ Classement en zone UE2 de la partie Sud-Est du secteur de l'île Brune</li> <li>→ Classement en zone UE2 de la zone d'E2V</li> <li>→ Classement en zone UE1 de la zone de Sainteich</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver du foncier dédié à l'implantation ou au développement des activités logistiques et d'entrepôts</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UE1e d'une frange Est de la zone de l'île Brune</li> <li>→ Classement en zone UE2e d'une partie de la zone de la Biolle</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le fonctionnement des activités de carrière</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UE2 du site de l'entreprise Vicat</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte de la proximité avec les zones résidentielles</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UE1 de la frange Est des zones d'activités économiques de DIESE Vallée en contact avec des zones résidentielles</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les voiries de desserte des zones d'activités économiques, en créer de nouvelles</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé pour création de voirie rue des Iles</li> <li>→ Identification d'emplacements réservés pour élargissement de voirie : rue du Lac, rue Troussai, rue du Port</li> </ul>  |

## ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES PÔLES COMMERCIAUX SPÉCIALISÉS DE CAP DES H' ET CAP 38

Cap des H' est une zone commerciale consacrée essentiellement à l'ameublement et qui concentre une quarantaine d'enseignes spécialisées dans le meuble et la décoration. La partie nord de la zone tend également à accueillir des commerces et services de proximité (boulangerie, épicerie bio, restauration, centre-sportif...) dont une partie est nécessaire aux employés de la zone.

Cap 38 est une zone commerciale généraliste, développée sur 21 hectares, et abritant plus d'une quarantaine de commerces, concernant essentiellement l'alimentaire, l'équipement, l'habillement et l'automobile. La dimension commerciale tend également à s'étendre sur la partie sud de la ZAC ETAMAT (Leroy Merlin / Pôle restauration).

Les principaux objectifs poursuivis sont l'amélioration de la perméabilité de ces deux zones, en renforçant le maillage des circulations des modes doux et la délimitation d'un périmètre permettant de circonscrire le développement des commerces de détail au plus près des besoins liés au fonctionnement de ces zones, sans risque de dispersion ou de création d'une offre concurrente à celle des polarités de proximité situées le long de la Route Départementale 1075.

### Déclinaisons communales

- Circonscrire le développement du commerce de détail et de proximité sur les zone d'activité de Cap des H' et cap 38

→ *Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale sur les commerces existants en partie Nord de l'avenue de l'Île Brune dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1*

→ *Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale sur les commerces existants en partie Sud de Cap 38 dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous)*

- Conforter la vocation de zones d'activité commerciale spécialisée de Cap des H' et Cap 38

→ *Délimitation d'un Espace de Développement Commercial sur les zones de Cap des H' et de Cap 38' dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous)*

→ *Classement en zone UE1 de Cap des H' et de Cap 38*

- Accroître la qualité urbaine des zones d'activités commerciale

→ *Identification d'une ambiance paysagère « fond de vallée d'activité » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur les ZA de Cap des H' et Cap 38*

### Traduction réglementaire

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (atlas C1)

Les zones commerciales de Cap 38 et Cap des H sont identifiées en ZACOM de type 3 dans le SCoT de la GREG. Un Espace de Développement Commercial (EDC) a été délimité sur chacune d'entre elles, afin de permettre à de nouveaux commerces de non proximité ou commerces de gros de s'y implanter. Deux CUC ont également été délimitées pour permettre l'accueil de commerces de proximité destinés aux besoins des salariés de la zone. Ces deux CUC permettront en effet l'accueil de commerces de proximité, d'activités de services et de restauration

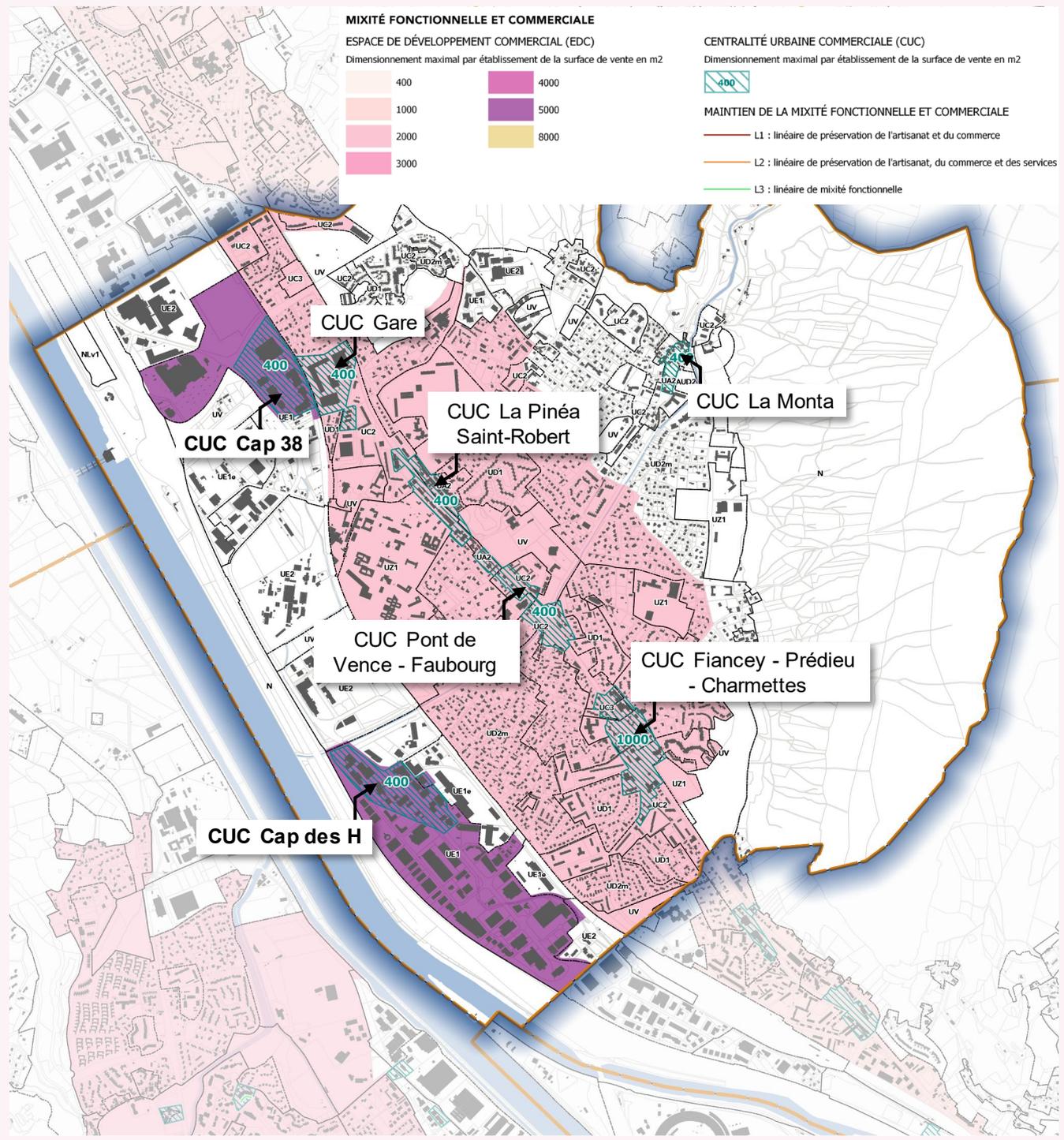
### L'Espace de Développement Commercial – EDC

- > Fixation de la surface de vente maximale pour le commerce de non proximité à 5000m<sup>2</sup> pour les deux EDC
- > Sur la ZACOM 3 de Cap 38, l'EDC a été réduit à la partie Sud de la ZACOM, au plus près des commerces existants pour ne pas interdire une évolution possible des activités présentes sur la partie Nord (côté Etamat) et l'implantation éventuelle de commerces de non proximité en confortement de ceux existants
- > Sur la ZACOM 3 de Cap des H, l'EDC a été délimité sur les commerces de non proximité existants, pour marquer la spécificité de cette zone dédiée à l'ameublement

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > Deux CUC secondaires sont délimitées sur les zones de Cap des H' et Cap 38, sur les bâtiments d'activités de petites surfaces, pour flécher l'implantation des activités de services ou des commerces de détail sur ce type de bâtiment et conserver les possibilités d'implantation d'activités productives dans les plus grandes constructions.
- > La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 400m<sup>2</sup> sur les deux CUC

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (atlas C1)



# RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

## MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

Saint-Égrève est une commune attractive pour les ménages, bien que l'accroissement significatif de sa population soit relativement récent. Commune de première couronne, particulièrement bien desservie par les transports en commun depuis l'arrivée du tramway, jouissant d'une confortable couverture en équipements collectifs, un renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire doit être recherché.

La poursuite de la dynamique de construction engagée depuis quelques années avec l'arrivée du tramway doit s'accompagner d'un objectif de construction de logements sociaux dans tous les tissus urbains du territoire, y compris dans les secteurs pavillonnaires plus éloignés de l'axe du tramway, qui peuvent faire l'objet d'opération de renouvellement urbain et pour lesquels la dynamique de densification est significative. La part de logement social représente 19% du parc actuel.

**Rappel des orientations du PADD**

- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires (16 communes concernées) en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat
- Aménager un terrain de grand passage sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Égrève
- Conforter le rôle des équipements publics pour le lien social

| Déclinaisons communales  | Traduction réglementaire  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la production de logement social dans tous les secteurs urbains mixtes de la commune</li> </ul>  | <p>→ Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur les zones urbaines mixtes de la commune avec un taux minimum de logement social fixé à 35% à partir de 3 logements dans l'atlas de la mixité sociale C2 (voir encart ci-dessous)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage en bordure de l'Isère à la limite entre les communes de Saint-Égrève et du Fontanil-Cornillon</li> </ul> | <p>→ Délimitation d'un STECAL pour l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage (voir encart ci-dessous)</p>  |

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

### Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1er janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 19,3%

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

**45 logements sociaux manquants par an** à rattraper soit au moins 317 logements locatifs sociaux\* sur la période 2019-2025

\* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction de résidences principales : environ **345 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 1 380 sur 12 ans)

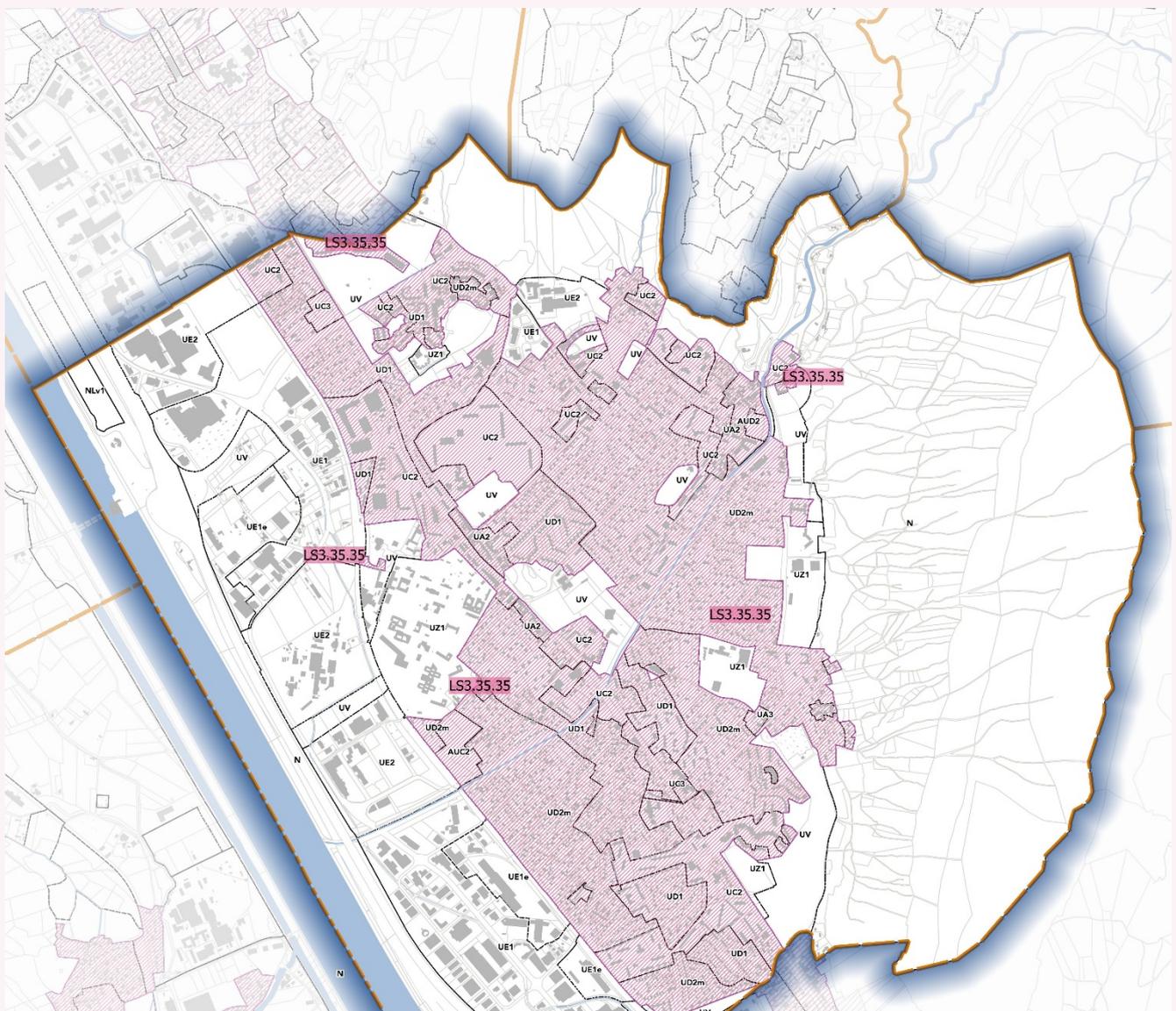
| Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER) | Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets<br>(en secteur de mixité sociale)    |
|--|--|
| Pas d'emplacements réservés  | Quartier gare (105 LLS)<br>Haut Monta (14 à 17 LLS)<br>Champaviotte (75 LLS)<br>La Vence scène aval (35 LLS)<br>= <b>environ 230 LLS</b> |

| Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme<br>(en secteur de mixité sociale - SMS) | Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus<br>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)   | Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration      |
|---|--|---|
| SICO (24 à 35 LLS)<br>Pont de Vence (17 LLS)<br>Charmettes (10-12 LLS)<br>= <b>environ 55 LLS</b>   | Avec une hypothèse de 5%* de renouvellement urbain des unités foncières situées en zone UC3, UC2, UD1 et UD2m, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de <b>150 logements</b> (UC 3 : environ 6 LLS, UC 2 : environ 6 LLS, UD1 : environ 60 LLS, UD2m : environ 84 LLS) | 5 (car peu de conventionnement observé par rapport à l'objectif PLH) x 12 ans = <b>60 LLS</b> |

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 495 LLS

Pour estimer le potentiel de production de logements locatifs sociaux dans le diffus, il a été pris une hypothèse moyenne de renouvellement urbain de 5% compte tenu de la présence de nombreuses copropriétés horizontales et lotissements, et de l'application d'un RESI lié à la présence de risque naturel.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE (atlas C2)



**MIXITÉ SOCIALE**

**SMS relatif à l'intégration de logement locatif social**

Seuil de déclenchement en nombre de logement: **LS3.35.30**

Taux minimal de PLA: À défaut d'indication le taux n'est pas imposé

Taux minimal de logement locatif social: **35**

**SMS relatif à l'intégration de logement en accession**

Seuil de déclenchement en nombre de logement: **LA3.80**

Taux minimal de logement en accession: **30**

**TAUX MINIMAL DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL**

- 15
- 20
- 25
- 30
- 35
- 40

**SMS relatif à l'intégration de logement locatif social et de logement en accession**

Seuil de déclenchement en nombre de logement: **SA3.15.70**

Taux minimal de logement en accession: **70**

Taux minimal de logement locatif social: **15**

**Les emplacements réservés**

Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

SA

ERS

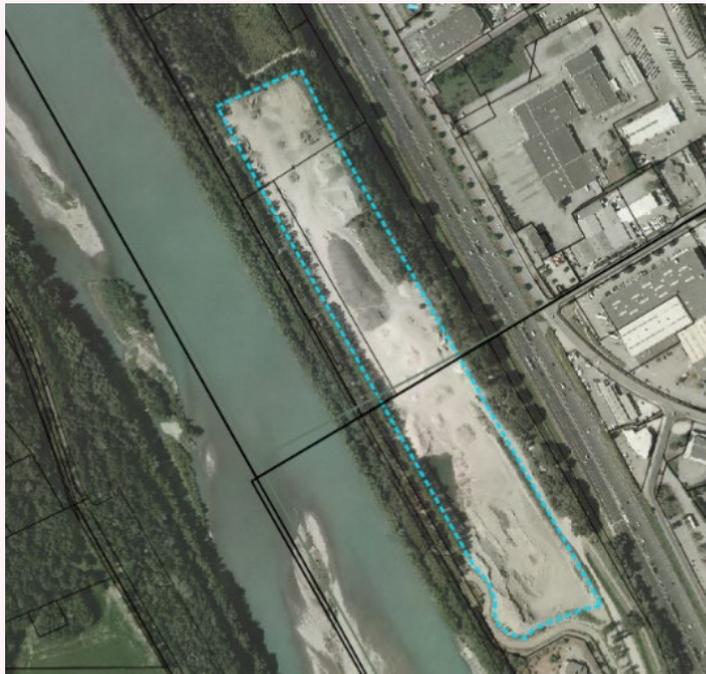


## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL NLV1 destiné à l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage est délimité en zone naturelle, sur un tènement situé sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Égrève. Le terrain, actuellement non bâti et non aménagé, était utilisé pour le stockage de matériaux. Il est situé sur la rive Est de l'Isère et séparé de l'enveloppe urbaine bâtie par l'autoroute A48.

Le SETCAL NLV1 a pour objet l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ce STECAL a été délimité au plus près des besoins d'aménagements et couvre 5,8 ha. Le règlement du STECAL précise que l'aire de grand passage est destinée à accueillir 200 caravanes maximum ainsi que les 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.

Sur le plan paysager, le tènement se situe entre la ripisylve de l'Isère, le boisement bordant l'autoroute et le chemin des acacias, le rendant peu visible depuis l'extérieur. Pour assurer son intégration paysagère, le règlement du STECAL prévoit que les talus entourant le site de l'aire d'accueil des gens du voyage devront être plantés d'arbustes variés. Les aires de stationnement devront être maintenues perméables et végétalisées. 50 % minimum de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre. L'aménagement du site ne nécessite aucune coupe d'arbre, les boisements existants aux abords de l'aire d'accueil seront conservés. Aucune activité agricole n'est recensée à proximité du site. Ce STECAL est en retrait à plus de 50 mètres par rapport aux berges de l'Isère qui constituent un réservoir de biodiversité aquatique identifié dans la Trame Verte et Bleue métropolitaine. Il n'impacte pas la zone humide du « canal de la Vence » située à l'ouest et au nord du site.



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

La commune de Saint-Égrève est constituée de multiples polarités urbaines de proximité, chacune s'articulant autour de différents éléments : les espaces publics (espaces verts ou places), les équipements publics, les commerces de proximité et activités de services. Ils s'égrènent le long de l'axe formé par la route départementale 1075 et le tramway (St Robert, Faubourg-Camet, Pont de Vence, Barnave, La Pinéa, Fiancey-Prédiéu,) à l'exception des polarités de la Monta et Balestas, excentrés à l'Est de la commune en pied de Chartreuse, et du pôle de Rochepleine, légèrement en retrait par rapport à l'axe central.

### Rappel des orientations du PADD

- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, équipements publics de proximité...) dans ces pôles. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Définir l'organisation géographique du commerce en autorisant, conditionnant ou interdisant l'implantation du commerce. Ces principes privilégieront le développement d'une offre diversifiée au sein des centralités urbaines.
- Préciser le dimensionnement maximal autorisé par établissement commercial, afin que chaque pôle puisse disposer d'une offre adaptée aux besoins de la clientèle de son aire d'influence de manière à réduire les évactions commerciales (notamment pour les achats alimentaires et de proximité)
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville.
- Confirmer la place des pôles commerciaux de rayonnement « métropolitain »
- Permettre la requalification des pôles de périphérie : Cap des H et Cap 38 à Saint-Égrève

## CONFORTER LES POLARITÉS COMMERCIALES DE PROXIMITÉ LE LONG DE L'AXE DE TRAMWAY ET AU CŒUR DES QUARTIERS

Les 7 centralités commerciales de proximité (Fiancey-Prédieu-Charmettes, Pont de Vence-Faubourg, La Pinéa-St Robert, et la Monta) partagent des enjeux de développement commun à savoir le maintien de la diversité commerciale et l'amélioration du fonctionnement urbain par le traitement qualitatif des espaces publics et le renforcement des accessibilités piétonnes et cycles.

### Déclinaisons communales

- Conforter l'offre en commerce de proximité dans les polarités commerciales existantes, en particulier le long de la RD 1075
- Améliorer l'accessibilité piétonne et cycle aux pôles de proximité
- Anticiper la structuration d'un nouveau pôle de proximité dans le quartier gare

### Traduction réglementaire

- Identification de 4 Centralités Urbaines Commerciales au sein des zones mixtes (Fiancey-Prédieu-Charmettes, Pont de Vence-Faubourg, La Pinéa-St Robert, et la Monta) dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous)
- Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton-cycle au niveau du pôle Fiancey-Prédieu-Charmettes, route de Grenoble
- Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Quartier Gare » (voir encart ci-dessous)

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (C1)

L'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune sont identifiées en ZACOM de type 1 dans le SCoT de la GREG.

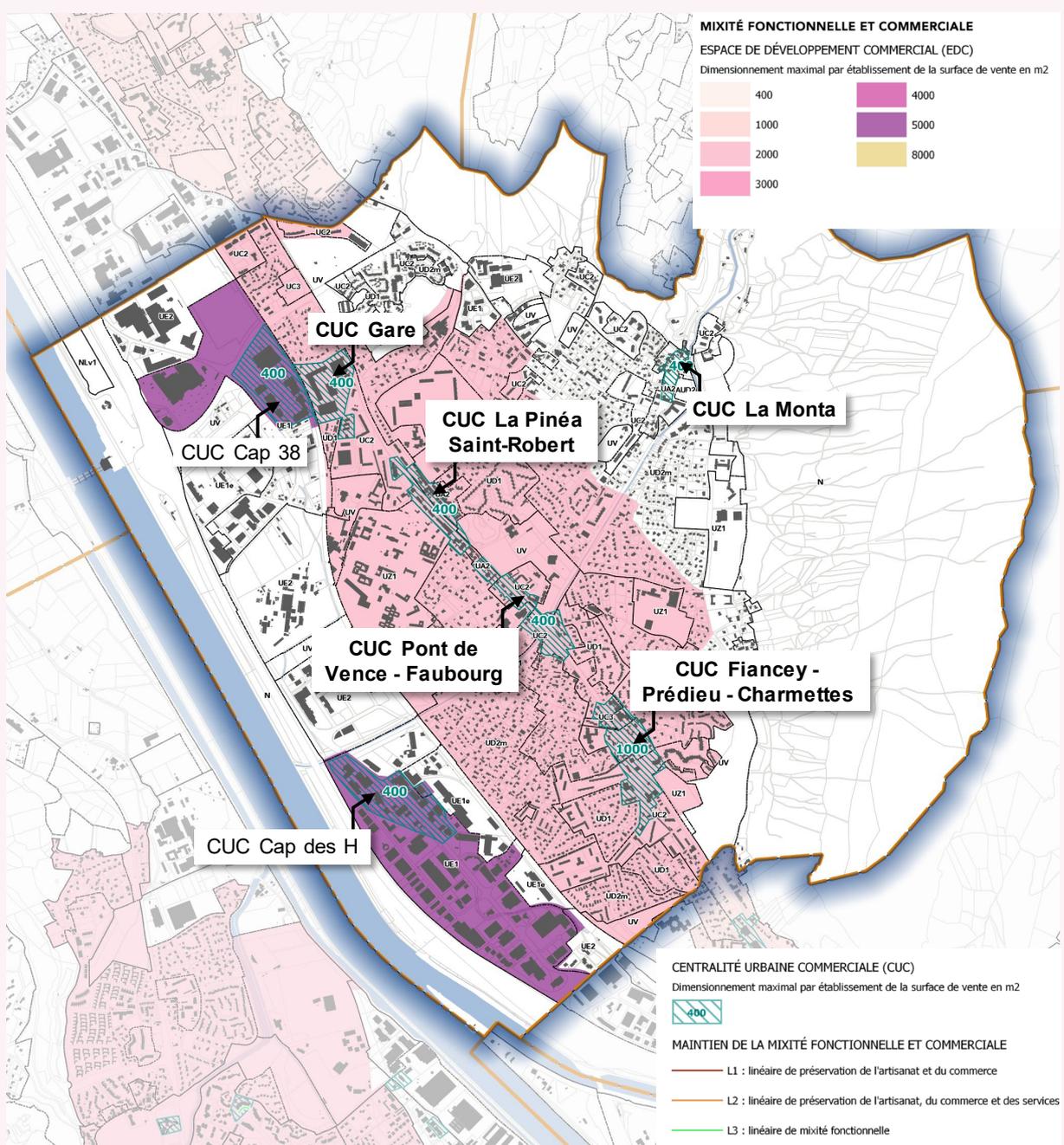
### L'Espace de Développement Commercial – EDC

- > Le périmètre de l'EDC a été délimité sur les zones urbaines mixtes de Saint-Égrève faisant partie de la ZACOM 1. Ces espaces pourront accueillir du commerce de non proximité ou du commerce de gros. Seul le secteur économique Est de la Biolle face à la gare ferroviaire, faisant partie de la ZACOM 1, n'est pas couvert par l'EDC : Il a été traité au même titre que les zones d'activités productives qui le jouxtent et n'est pas destiné à accueillir du commerce de non proximité.
- > La surface de vente maximale pour le commerce de non proximité et commerce de gros a été fixée à 2000m<sup>2</sup> par établissement

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > Une CUC principale sur le secteur de Fiancey-Prédieu-Charmettes, quatre CUC secondaires sur les secteurs de Pont de Vence-Faubourg, La Pinéa-St Robert, La Gare et la Monta.
- > La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 1000 m<sup>2</sup> sur la CUC principale, pour accompagner l'implantation de carrefour city. La surface de vente maximale est fixée à 400 m<sup>2</sup> pour 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 le quartier gare permet de préfigurer l'implantation potentielle de commerces de détail au cœur de cette opération de renouvellement urbain, et accompagne ainsi la structuration d'une nouvelle polarité locale.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (C1)



## ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

La commune de Saint-Égrève bénéficie d'une bonne couverture en équipement public qui nécessite d'être maintenue au regard du développement prévu de la population locale. Un processus d'évolution des équipements publics est donc engagé, avec l'affirmation d'un axe central de développement le long de la RD 1075: Il a débuté par la construction d'un pôle petite enfance en entrée Sud de la commune sur le secteur de Fiancey, l'objectif étant de conforter ce pôle d'entrée de ville par l'implantation de la piscine intercommunale. Dans un second temps, l'actuelle piscine des Mails pourrait représenter une opportunité foncière et faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Enfin plusieurs équipements publics font l'objet de projets d'amélioration, à l'instar de l'extension prévue de la bibliothèque Barnave.

| Déclinaisons communales  | Traduction réglementaire  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préfigurer l'évolution potentielle du site de la piscine des Mails</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription dans l'atlas des OAP et secteurs de projet G d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement sur le secteur de la piscine des Mails (voir encart ci-dessous)</i></li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre un projet d'extension de la bibliothèque Barnave en préservant l'architecture remarquable du bâtiment existant</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>La bibliothèque fait l'objet d'une identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 (demeure bourgeoise, niveau de prescription 2) ce qui autorise son extension tout en préservant ses caractéristiques architecturales.</i></li> <li>→ <i>En revanche, son environnement naturel direct (allée et quelques arbres en contact direct avec l'allée) est classé en zone UV et ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale pour faciliter un futur projet de construction</i></li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la structuration d'un pôle d'équipement public en entrée Sud de la commune, sur le secteur de Fiancey-Prédieu autour d'un pôle petite enfance et d'une piscine intercommunale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Fiancey-Prédieu »</i></li> <li>→ <i>Classement en zone UZ1 du site accueillant le pôle petite enfance et la future piscine intercommunale</i></li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanctuarisation de la vocation des principaux pôles d'équipements sportifs et d'éducation</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Classement en zone UZ1 des pôles d'équipements de Fiancey, Balestas et Barnave</i></li> </ul>   |

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET DAMENAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

### Le périmètre d'attente de projet

Le site de la piscine des mails occupe un emplacement stratégique sur 7 700 m<sup>2</sup> au cœur de la ville. La construction de la piscine intercommunale sur le secteur de Fiancey représente une opportunité d'évolution potentielle du secteur via une opération de renouvellement urbain.

Toutefois, le site est constructible mais ne fait pas encore l'objet d'un projet d'aménagement et de réaffectation défini. L'objectif est d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, concerté avec la population.

C'est pourquoi le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA2) est mobilisé et inscrit dans l'atlas G des OAP et secteurs de projet. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à :

- > Traduire l'ambition du futur projet qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines pour associer qualité de vie urbaine, environnementale et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;
- > Protéger le potentiel de renouvellement urbain dans cette attente.

## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

Le territoire Saint-Égrévois est structuré par deux ambiances paysagères principales : l'ambiance « Versant boisé » du carnet de paysage « Balcons de Chartreuse », à l'Est, et l'ambiance « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval », à l'Ouest. L'interface entre ces deux ambiances paysagères est qualifiée de piémont. L'entité de la plaine, presque entièrement urbanisée, est structurée par le passage du torrent de la Vence, orientée Est-Ouest et par trois grandes infrastructures orientées Nord-Sud : l'autoroute, la voie ferrée et la départementale 1075. L'Isère constitue la limite Ouest de la commune.

### Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville

## PROTÉGER LES CONTREFORTS BOISÉS DU MASSIF DE CHARTREUSE ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES AQUATIQUES DU TERRITOIRE

L'entité des flancs de Chartreuse est principalement constituée de la face Ouest escarpée du Néron, surplombant la commune, dont une partie est recensée en tant que site inscrit. L'objectif sera de protéger les flancs de massif de toute urbanisation et de préserver autant que possible les perspectives depuis la plaine vers le massif et le grand paysage.

L'Isère, qui constitue la limite Ouest du territoire, ainsi que la Vence, qui scinde la commune selon un axe Est-Ouest constituent deux autres éléments naturels majeurs à préserver. Enfin la commune présente la particularité de regrouper plusieurs étangs et lacs en cœur de ville, ainsi que plusieurs zones humides à protéger. A noter que la partie la plus au Sud du secteur de Fiancey qui fera l'objet de la construction d'un équipement collectif n'est pas identifiée en tant que zone humide au regard des conclusions du diagnostic végétation mené par le bureau d'étude Setis en date de mai 2018.

### Déclinaisons communales

- Préserver de toute urbanisation les pentes boisées du massif de la Chartreuse

### Traduction réglementaire

- Classement en zone N de l'intégralité des pentes boisées du Néron et de la partie Sud de la Roche Traversier, y compris les habitations isolées existantes en pied de massif ou en bordure de la Vence
- Identification au règlement du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du site inscrit « Néron: Basse Buisserate, rocher, hermitage et contreforts »

## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Valoriser la traversée du territoire par le torrent de la Vence                       | → <i>Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de la ripisylve de la Vence</i><br>→ <i>Identification d'un emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton le long de la Vence</i> |
| ▪ Préserver le caractère naturel des berges de l'Isère                                  | → <i>Classement en zone N de toutes les berges de l'Isère jusqu'à la façade autoroutière</i>  |
| ▪ Identifier et protéger les zones humides disséminées au sein de l'enveloppe urbanisée | → <i>Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de 5 zones humides : Lac de Fiancey dans sa partie Nord, étang de Rochepleine, étang de Crétinon, Roselière du Muscardin, étang St Robert</i>     |
| ▪ Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales                                   | → <i>Identification d'emplacements réservés pour création d'aménagements hydrauliques : le long de la Biolle et entre la rue du Champeyrard et la rue de la Sapinière</i>   |
| ▪ Protéger le captage d'eau potable du Puits des Mails                                  | → <i>Identification d'un emplacement réservé dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour la protection du périmètre de protection immédiate du captage</i>  |

L'Isère depuis le pont-barrage



La Roselière du Muscardin



La Vence



## PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET DE PROXIMITÉ

C'est dans la plaine urbanisée que se concentre la majeure partie du patrimoine bâti de Saint-Égrève.

On recense plusieurs noyaux anciens d'urbanisation (La Monta, la rue de St Robert...), de nombreuses villas et grande demeures bourgeoises parmi lesquelles le château du Muret, le château Borel, la maison Barnave, la Villa Hélène, une représentation significative du patrimoine civil (CHAI, l'usine Vicat).

L'objectif consistera à préserver le patrimoine du territoire, en introduisant une gradation dans les niveaux de protection de manière à ne pas figer l'évolution ou les aménagements de certains sites, tout en les préservant d'une forte pression urbaine.

### Déclinaisons communales

- Tenir compte des spécificités architecturales et morphologiques des noyaux d'urbanisation anciens
- Préserver le patrimoine local bâti et le patrimoine de proximité

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UA2 des secteurs de la Monta, de la rue St Robert et du secteur ancien de la rue des Mails
- Classement en zone UA3 de quatre noyaux anciens du secteur du Muret, de la rue de Champaviotte et du secteur de l'Eglise

- Identification d'une trentaine d'éléments bâtis au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 (demeures bourgeoises, bâtis repères, bâti agricole) selon des degrés de protection spécifiques

**Une protection de niveau 2** s'applique à la maison Borel, à une ancienne ferme, à la villa Jeanne d'Arc, à la maison Nicolet, au château de la Tourette, au château et à l'orangerie du Muret, à une maison de maître, à la maison AFIPAEIM, à la maison Barnave, au château Vattaire, à la ferme E2V, à la maison Lanvin Lespiau, à la maison Niepce, au château Borel, à l'église Saint-Christophe, à la chapelle, à l'hôtel des Terrasses, au foyer départemental, à la maison Béthoux, à l'église et à l'école de la Monta

- Identification d'une quinzaine d'éléments de proximité au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : bassin, croix, fontaine...
- Identification de deux ensembles bâtis homogènes au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : le Centre Hospitalier Alpes-Isère (CHAI) et la copropriété du Domaine de St Hugues

## PRÉSERVER LA PART IMPORTANTE DE NATURE AU CŒUR DES ZONES URBANISÉES

Une spécificité du territoire Saint-Égrévois est la présence prégnante de la nature en ville, qu'il s'agisse de grands parcs paysagers ou d'espaces plantés plus confidentiels au cœur des jardins privés.

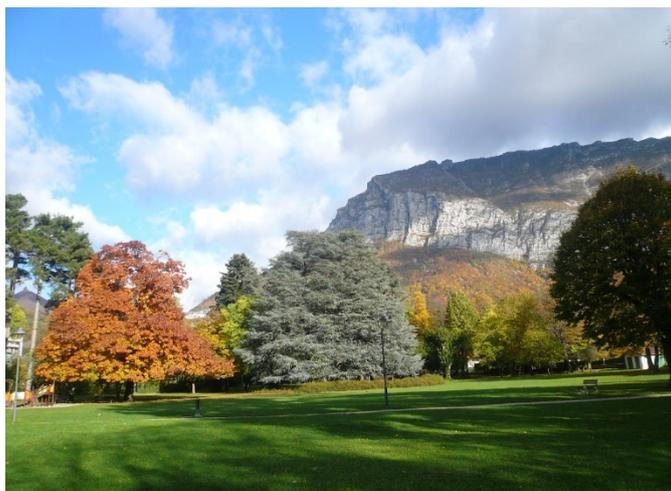
Au-delà de l'aménité urbaine qu'ils représentent, les grands parcs urbains de Rochepleine, la Roselière, Marius Camet, Barnave, Fiancey constituent également un intérêt majeur sur le plan de la biodiversité et de la réduction des îlots de chaleur urbain. De même, la trame végétale arborée et arbustive présente dans les secteurs pavillonnaires doit être sauvegardée.

Enfin les éléments végétaux présents sur les zones d'activités endossent un rôle particulier : l'objectif est de préserver une végétalisation satisfaisante sur ces espaces fortement minéralisés, notamment en sanctuarisant les éléments végétaux jouant un rôle important d'interface entre la façade autoroutière et les zones d'activités.

| Déclinaisons communales   | Traduction réglementaire   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les parcs publics ou privés présents en cœur de ville</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UV des parcs de Rochepleine, des Buttes, de la Roselière du Muscardin, Barnave, des Mails, Marius Camet, de Vence, Fiancey, de la Gare, du cœur d'opération du domaine de la Monta et du bassin de rétention des eaux pluviales à l'angle de la rue de Clapière et du chemin de Bellevue</li> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de 13 parcs ou squares</li> </ul> <p><b>Un niveau 2 de protection s'applique aux parcs privés du domaine de Saint-Hugue et du domaine de Rochepleine</b></p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les éléments végétaux plus modestes qui ponctuent le tissu urbain</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'une trentaine d'éléments végétaux au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : haies, alignements d'arbres, boisements et bosquets, arbres remarquables</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanctuariser les éléments végétaux présents sur les zones d'activité, en particulier lorsqu'ils sont en interface avec la façade autoroutière</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des boisements entourant le site de l'entreprise Vicat à l'Ouest et au Nord</li> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des arbres présents sur la zone d'activité de Vence éco-Parc</li> <li>→ Classement en zone UV de la bande boisée située entre Vence éco-parc et le site de l'entreprise Vicat qui constitue un espace de respiration en bordure d'autoroute</li> <li>→ Classement en zone UV de l'espace paysager de l'étang de Crétonin qui joue un rôle de coupure verte entre les zones d'activités de La Biole et de Cap 38</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pérenniser les espaces cultivés au sein du tissu urbain</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UV des jardins familiaux du chemin de Fiancey</li> </ul>   |



**Parc Barnave**



**Parc de la Mairie**



## METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLÉ POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET AMÉLIORER LES CONNEXIONS AVEC LES GRANDS RÉSEAUX DE TRANSPORTS RÉGIONAUX, NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

La commune est irriguée et traversée par un réseau de voiries extrêmement dense, aussi bien du point de vue des voies principales (A 480, la RD1075, l'avenue de l'Île Brune et la rue de la Biolle, l'avenue de San Marino, la rue des Abattoirs, la rue de l'Isère, l'avenue de la Monta) qui la relie aux territoires voisins que des voies secondaires à l'intérieur des quartiers. La voie ferrée Grenoble-Lyon traverse également le territoire du Sud vers le Nord, parallèlement à l'axe représenté par la ligne E du tramway.

### Rappel des orientations du PADD

- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Optimiser l'offre de stationnement
- Améliorer la desserte des principales zones d'activités économiques, y compris en améliorant les cheminements piétons et cycles vers les arrêts de transports en commun structurants les plus proches.
- Améliorer le fonctionnement et l'intégration urbaine des grandes voiries
- Améliorer les connexions ferroviaires vers Lyon, Valence, Chambéry et les Alpes du Sud

## AMÉLIORER LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS PIÉTONNES ET CYCLES, AU SEIN DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET EN DIRECTION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'arrivée du tramway et le réaménagement de la RD 1075 ont permis une forte amélioration des conditions de déplacements (nouveaux trottoirs, sécurisation des traversées, aménagements cyclables...). L'enjeu sera d'améliorer le maillage global des déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels et en direction des zones d'activités et commerciales.

### Déclinaisons communales

- Faciliter les déplacements piétons/cycles par le renforcement du maillage des cheminements, dans les quartiers des Trois Ponts, de Champaviotte, de la Monta, Pont de Vence, La Gare
- Faciliter les déplacements piétons/cycles en direction et au sein des zones d'activités par la création de cheminements dédiés ou par l'élargissement de trottoirs

### Traduction réglementaire

- Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons : de la rue de la Monta à la rue des Brieux, de la rue de Bellevue à la rue de la Monta
- Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons-cycles : rue de Champaviotte, rue de la Monta, route de Grenoble, rue de l'Isère
- Identification de plusieurs emplacements réservés pour élargissement de voirie : rue des Bonnais, rue de la Contamine, de la rue de la Gare au chemin de la Ferme, voie communale n°14
- Identification d'un emplacement réservé pour création de cheminement piéton, de la rue de la Biolle à la rue des Bonnais

## CONFORTER LES VOIRIES DE DESSERTE LOCALE ET LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT PUBLIC

Certaines voiries secondaires de desserte locale sont de petit gabarit ou présentent des goulots d'étranglement. La densification progressive des tissus pavillonnaires nécessite une adaptation de certaines rues par un élargissement ou la création de voirie publique complémentaire.

### Déclinaisons communales

- Anticiper les besoins en stationnement aux abords des opérations de renouvellement urbain ou de densification significative
- Conforter les voiries de desserte locale, en créer de nouvelles

### Traduction réglementaire

- Identification au Plan des Formes Urbaines D1 d'une marge de recul de 3m le long de l'avenue de Karben au droit du projet « SICO » pour préserver une capacité en stationnement (voir encart ci-dessous)
- Identification de plusieurs emplacements réservés pour création de voirie : rue de la Motta, de la rue de Champaviotte à la rue de la Contamine, route de Lyon
- Identification de plusieurs emplacements réservés pour élargissement de voirie : rue de l'Ancienne Ferme, rue des Bonnais, rue des Sablons, rue du Foyer, rue des Brieux

## Déclinaisons communales

- Adapter l'offre de stationnement au niveau de desserte en transports en commune

## Traduction réglementaire

- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne E de tramway*
- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S3 dans un périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt « San Marino Barrage » (ligne Express 1) et à 200 mètres de l'axe Chronovélo*
- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement SC correspondant à la zone commerciale destinée en priorité au commerce de non-proximité (ZACOM de type 3 dans le SCoT)*
- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain*
- *Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S6, dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.*

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

### Le plan des implantations et des emprises (D1)

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour matérialiser une zone de recul obligatoire des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques avec l'usage de la marge de recul. Cet outil a été mobilisé le long de l'avenue de Karben sur une profondeur de trois mètres afin de préserver un espace suffisant pour le ré-aménagement de stationnements et/ou de trottoirs en parallèle de la mise en œuvre de l'opération « SICO »

## À PLUS GRANDE ÉCHELLE, PRÉFIGURER LES ÉVOLUTIONS FUTURES DES RÉSEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUN ET LA DESSERTE DE LA COMMUNE PAR L'A480

Une réflexion est engagée sur la sécurisation des franchissements de la voie ferrée (mutualisation, dénivellement). A terme, la voie SNCF fera par ailleurs l'objet d'une mise à 4 voies sur sa portion Grenoble-Lyon afin d'améliorer le niveau de service.

Sur le plan routier, on observe un enclavement relatif des zones d'activités dont le seul point d'accès complet depuis l'autoroute repose sur le carrefour de Karben / Les Abattoirs. L'objectif à moyen terme est d'améliorer le fonctionnement de la desserte des zones d'activités par l'autoroute avec l'aménagement d'une nouvelle bretelle en direction de Lyon.

### Déclinaisons communales

- Anticiper l'aménagement des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> voies SNCF (ligne Grenoble et Moirans)
- Permettre l'aménagement une nouvelle bretelle d'autoroute en entrée Sud de la commune
- Améliorer la fluidité du trafic routier sur l'A480

### Traduction réglementaire

- *Identification d'une servitude de localisation d'équipement en bordure Ouest de la voie ferrée*
- *Identification d'un emplacement réservé pour création d'une sortie d'autoroute au droit de l'avenue de l'Île Brune*
- *Identification d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'A480*

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

| Types de zone              | Surface en hectare |
|----------------------------|--------------------|
| Zones agricoles            | 0,0                |
| Zones naturelles           | 448,0              |
| Zones urbaines             | 628,9              |
| Zones à urbaniser indicées | 4,3                |
| Zones à urbaniser strictes | 0,0                |



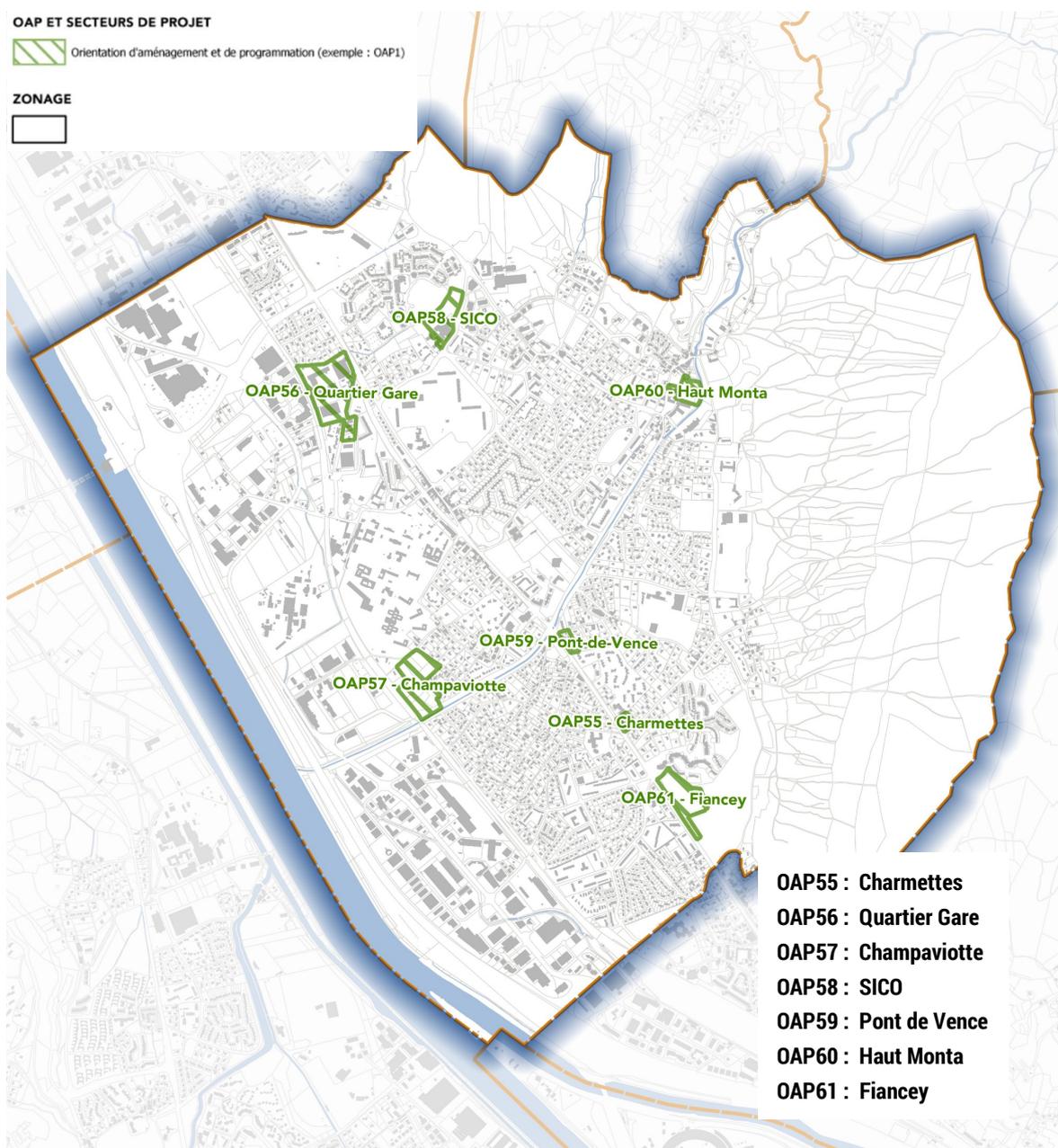
# 2

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

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de prioriser l'essentiel du développement de la ville le long de l'axe de Tramway (Charmettes, Fiancéy, Pont de Vence), sur d'anciens sites économiques devenus secteurs stratégiques de renouvellement urbain (quartier Gare, SICO) ou en comblement de dents creuses (Champaviotte, Haut Monta), sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies sur la commune de Saint Egrève.

Carte de la localisation des OAP sur la commune





## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS**
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN  
Les Charmettes
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
- - - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER
  - ↔ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
  - PRINCIPE DE CONTRE-ALLÉE À CONSERVER
  - STATIONNEMENT EXISTANT
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
- A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR AU-DESSUS DU SOCLE ACTIF
  - TRAME VÉGÉTALE À CRÉER
- ESPACES COMMUNS**
- ESPACE PUBLIC PAYSAGER À CRÉER
  - COEUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
  - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
  - PRINCIPE D'IMPLANTATION DU SOCLE ACTIF

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

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Créer des espaces publics de qualité
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Optimiser l'offre de stationnement
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle

Le choix de ce site accueillant du commerce le long de l'axe structurant de Saint-Egrève et à proximité immédiate d'un arrêt de la ligne E du tramway permet le renouvellement urbain et le confortement de la centralité intermédiaire de Fiancey-Prédieu-Charmette. Les orientations suivantes de l'OAP 55 « Charmettes » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la réduction de la consommation foncière, de la mise-en-valeur d'un espace public de qualité et de la résilience des projets urbains :

- Créer un espace de rue qualitatif et animé entre le pôle commercial et l'arrêt de tramway ;
- Faciliter l'accès véhicules aux rez-de-chaussée donnant sur la RD1075 et tisser des liens qualitatifs dédiés aux modes actifs ;
- Préserver les qualités paysagères du quartier des Charmettes ;
- Assurer le confort des logements ;
- Mettre en place un épannelage qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain ;
- Assurer la qualité de l'espace public par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface.

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

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

Le PPRN en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement du site, notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,5. Le tènement foncier, de forme carrée, permet une bonne optimisation des constructions à condition qu'elles soient conçues dans une le cadre d'un aménagement d'ensemble, avec des aménagements intérieurs assurant l'intégration du site au tissu urbain. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale et fonctionnelle sur la commune. Afin de permettre le renouvellement de « Charmette », la mixité des formes urbaines, l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et naturel et le respect des prescriptions du PPRN, une capacité d'environ 35 à 50 logements est choisie.

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UC2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;
- Secteur de mixité social prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération de 3 logements et plus.
- CUC principale autorisant une surface de vente maximale de 1 000 m<sup>2</sup> par établissement.

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

### Créer un espace de rue qualitatif et animé entre le pôle commercial et l'arrêt de tramway

Le site est aujourd'hui occupé par des locaux commerciaux localisés dans un bâtiment de plein pied. L'espace public actuel est très minéral et dédié au fonctionnement des commerces : gestion du stationnement, peu d'animation des seuils malgré de larges espaces piétons, peu de végétalisation.

- > Il est nécessaire de structurer l'espace public pour créer un espace qualitatif et animé.
- > L'OAP 55 expose les conditions permettant de « Créer un espace de rue qualitatif et animé entre le pôle commercial et l'arrêt de tramway ».

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>OAP</b>                                      | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Planter un socle actif à l'alignement de la limite de fait pour structurer l'espace public. Ce socle de faible hauteur peut accueillir des activités. Les bâtis donnant sur la RD1075 peuvent être implantés de manière discontinue mais toujours à l'alignement de la limite de fait (limite de la contre-allée).</i></li> <li>→ <i>Ménager des seuils devant le socle actif qui puissent permettre l'installation de terrasses commerciales ou de dispositifs d'animation de l'espace public.</i></li> <li>→ <i>Assurer un traitement paysager des abords de la RD1075 par la mise-en-place d'un tampon végétal entre la RD et le bâti. Les éventuelles pelouses sont plantées d'espèces arbustives ou florales.</i></li> </ul> |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 55 figure les principes d'implantation de l'espace paysager à créer et le principe d'implantation du socle actif.</i></li> </ul>   |
| <b>Règlement</b><br><i>(écrit et graphique)</i> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Une ligne d'implantation est inscrite parallèlement à la RD1075 au plan des formes urbaines : implantations et emprises. Elle répond à la volonté de créer une façade urbaine en recul de la RD1075.</i></li> </ul>   |

### Faciliter l'accès aux rez-de-chaussée donnant sur la RD1075

L'accès au site se fait par un système de contre-allée qui dessert également le pôle commercial mitoyen.

- > Il est nécessaire de prévoir la desserte du site.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Faciliter l'accès aux rez-de-chaussée donnant sur la RD1075 ».

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>OAP</b>                                      | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Conserver le système d'accès par contre-allée</i></li> </ul>  |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le principe de contre-allée figure sur le schéma de l'OAP 55.</i></li> </ul>                                    |
| <b>Règlement</b><br><i>(écrit et graphique)</i> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement ne prévoit pas de mesures relatives aux systèmes de desserte à l'échelle du projet.</i></li> </ul> |

### Tisser des liens qualitatifs dédiés aux modes actifs

Les aménagements de voirie conséquents à l'arrivée de la ligne E du tramway ont également permis l'aménagement d'espaces de circulation sécurisés dédiés aux modes actifs qu'il s'agirait de conforter et de prolonger dans le reste du tissu urbain.

Le site est également bordé par la rue du Muret qui rayonne depuis l'arrêt de tramway et donne accès aux équipements scolaires et sportifs. Axe de desserte local, ses abords ont fait l'objet d'aménagements paysagers sur différents segments. Les abords du croisement avec la RD1075 n'ont toutefois pas connu de traitements spécifiques.

- > Il est nécessaire de positionner les principes de cheminement paysagers dédiés aux modes actifs.
- > L'OAP 55 précise les conditions permettant de « Tisser des liens qualitatifs dédiés aux modes actifs ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Créer un cheminement paysager dédié aux modes actifs en limite avec le pôle commercial existant.</li> <li>→ Assurer la requalification paysagère de la rue du Muret de manière à mettre en place un cheminement dédié aux modes actifs.</li> </ul>  |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes de cheminements piétons paysagers sont indiqués sur le schéma de l'OAP 55.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques relatives à l'organisation des liens piétons et cycles à l'échelle du projet.</li> <li>→ Une ligne d'implantation est inscrite le long de la rue du Muret au plan des formes urbaines : emprises et implantations. Elle participe à la qualité de l'espace public en permettant sa structuration par la création d'une façade urbaine et l'optimisation des capacités foncières.</li> </ul> |

### Préserver les qualités paysagères du quartier des Charmettes

Le site, de par le profil bas des constructions actuelles, permet de profiter d'une large perspective sur le Néron et les contreforts du massif de Chartreuse. Il s'inscrit également dans un tissu de continuités végétales ayant prise dans les jardins privés. Si les vitrines permettent d'animer la façade avant, l'arrière du bâti présente une façade aveugle, ce qui, bien que ne participant pas à l'animation de l'espace public, convient aujourd'hui à l'usage résidentiel de la rue du Champs Manet. Le grillage matérialisant les limites du tènement ne participe pas de la qualité de l'espace public.

- > Il est nécessaire d'organiser les qualités paysagères du projet de manière à conforter les qualités paysagères du quartier.
- > L'OAP 55 expose les conditions permettant de « Préserver les qualités paysagères du quartier des Charmettes ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mettre en place un espace commun végétalisé en cœur d'îlot. Cet espace vert commun participera de la qualité de la rue du Champ Manet.</li> <li>→ Traiter les limites de manière à laisser voir le cœur d'îlot vert depuis l'espace public.</li> <li>→ Préserver une large percée visuelle depuis la contre-allée vers le cœur d'îlot végétalisé qui permettra de conserver les vues sur les contreforts du massif de la Chartreuse. Les constructions ne devront pas dépasser en hauteur le rez-de-chaussée actif au droit de cette percée visuelle.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 55 indique les principes d'implantation des espaces communs végétalisés. Il indique également les principes de perspectives visuelles à conserver.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une ligne d'implantation est inscrite le long de la rue du Champ Manet au plan des formes urbaines : emprises et implantations. Elle participe à une structuration plus qualitative de la rue et à une optimisation des capacités foncières.</li> </ul>  |

## **Assurer le confort des logements**

Le site possède une orientation sud-est qui peut être contraignante au regard de la dimension du site. En effet, la faible profondeur du site pourrait amener des logements à être mal ensoleillé ou aéré du fait d'une mauvaise orientation du bâti ou de masques d'ombre dus à une trop grande proximité des constructions entre elles.

- > Il est nécessaire d'organiser l'orientation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement optimal et d'éviter les masques.
- > L'OAP 55 expose l'organisation des implantations permettant d'« Assurer le confort des logements».

|  |           |  |
|--|-----------|--|
| <b>OAP</b>                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Planter les bâtis selon un axe perpendiculaire à la RD1075 afin de garantir l'éclairage naturel des logements.</li> <li>→ Réaliser des logements traversants.</li> </ul>  |
|  | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 55 indique principes d'implantation du bâti sur le site.</li> </ul>  |
| <b>Règlement</b><br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone précise que l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres doivent assurer de bonnes conditions de salubrité et d'éclairage.</li> </ul> |

## **Mettre en place un épandage qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain**

Le site se trouve à l'articulation de plusieurs pôles et quartiers urbains (Les Charmettes, Les Moutonnées, Le Muret et Fiancé) qui présentent des typologies variées. Dans son environnement immédiat, il s'insère dans un tissu résidentiel principalement pavillonnaire et est limitrophe d'un espace de commerces et de services. Les hauteurs de bâtis sont ainsi peu élevées dans l'environnement proche du site.

- > Il est nécessaire d'organiser les constructions en accord avec leur environnement urbain.
- > L'OAP 55 expose l'organisation des hauteurs permettant de « Mettre en place un épandage qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain ».

|  |           |   |
|--|-----------|---|
| <b>OAP</b>                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Planter les constructions les plus hautes en partie Sud-Ouest du site, au contact de la contre-allée.</li> <li>→ Planter les constructions les moins hautes sur la partie nord-est du site au contact de la rue du Champ Manet, pour assurer une transition harmonieuse avec les bâtis existant dans l'environnement du site.</li> <li>→ Marquer significativement la différence de hauteur des constructions les plus hautes et les moins hautes.</li> <li>→ Construire en attique le dernier étage de chaque bâtiment.</li> <li>→ Éviter les covisibilités avec l'habitat existant ou prévoir des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).</li> </ul> |
|  | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 55 indique les différentiels de hauteur attendus.</li> </ul>  |
| <b>Règlement</b><br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit de la zone UC2 prévoit une hauteur maximale de 17m sans dépasser R+4. En revanche, l'inscription de hauteurs alternatives au plan des formes urbaines : hauteurs ; ne paraît pas cohérente avec la souplesse souhaitée pour l'OAP « Charmette ».</li> </ul>   |

## Assurer la qualité de l'espace public par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface

Le bâti se trouvant aujourd'hui sur le site présente une typologie de galette commerciale qui ne contribue pas à la qualité de l'espace public.

- > Il est nécessaire de poser les conditions assurant que les constructions participent à créer un espace public agréable.
- > L'OAP 55 expose les conditions permettant d'« Assurer la qualité de l'espace public par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface ».

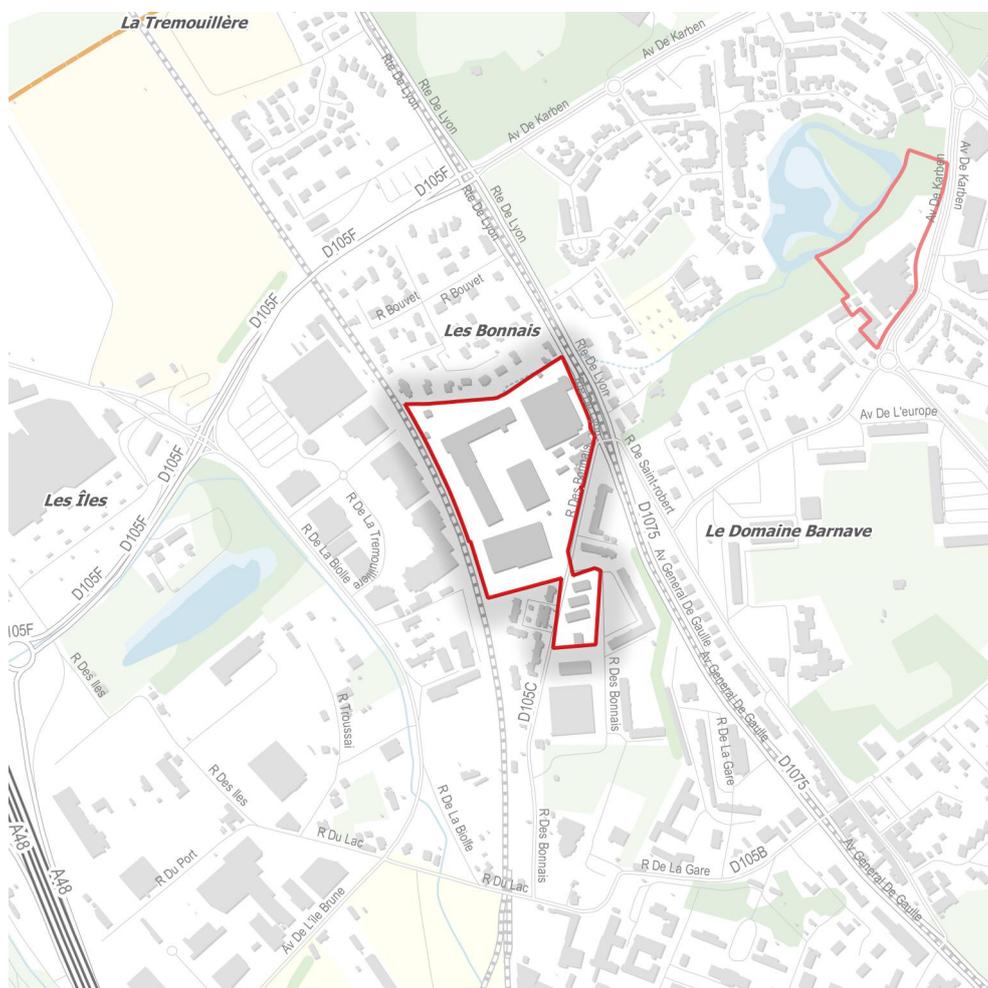
|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Assurer un traitement qualitatif de chaque façade sur rue pour participer à l'animation et à la qualité de l'espace public.</li> <li>→ Veiller à ne pas créer de pignon aveugle ou de locaux techniques donnant sur l'espace public.</li> <li>→ Les stationnements qui ne sont pas dédiés aux modes actifs sont gérés préférentiellement par du stationnement couvert en rez-de-chaussée du bâti.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 55 n'indique pas de mesures spécifiques.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, l'atlas du stationnement classe le site en secteur S2 et, en complément, les dispositions générales du règlement précisent le nombre minimal de place de stationnement à créer en fonction des logements créés.</li> </ul>  |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°56 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET QUARTIER GARE

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le quartier gare s'inscrit aujourd'hui dans une dynamique de renouvellement urbain. La mutation de ses tènements économiques au profit de la mise en place d'espaces urbains mixtes est l'opportunité de réfléchir au devenir global de ce secteur. En effet, le site concerné par cette OAP constitue un tènement de 5,1 ha à l'articulation de la RD1075, axe structurant de Saint-Egrève, et du quartier de la gare. La restructuration de ce site représente donc l'opportunité d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville par le biais d'une opération proposant de l'habitat, des espaces de partage et de convivialité de même que les services nécessaires aux besoins quotidiens des nouveaux habitants. L'opération est, parallèlement, l'opportunité de compléter et de boucler le réseau d'espaces verts qui compose le tissu urbain de Saint-Egrève. Elle peut notamment permettre la liaison entre l'école primaire de la gare et son parc public avec la roselière du Muscardin et Roche-Pleine.

### Localisation du site



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP  |  | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR  |
| <b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAU</b>  |   |  | TRAME VÉGÉTALE PAYSAGÈRE<br>ÉPINE DORSALE DU SITE  |
|  | DESSERTES PIÉTONNES/CYCLES<br>STRUCTURANTE À CRÉER            |  | COURS D'EAU À FAIRE ÉMERGER ET À VALORISER   |
|  | PRINCIPE DE DESSERTE VÉHICULES À CRÉER                        |  | TAMPON VÉGÉTAL AVEC LE BÂTI EXISTANT   |
| <b>ESPACES COMMUNS</b>  |   |  | TAMPON VÉGÉTAL POUR RÉDUIRE L'IMPACT DES<br>NUISANCES SONORES GÉNÉRÉE PAR LA VOIE FERRÉE |
|  | ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER                                |  | LOCALISATION PRÉFÉRÉNTIELLE DES<br>JARDINS PARTAGÉS À CRÉER                              |
|  | ESPACE PUBLIC URBAIN À CRÉER                                  |  | ENTRÉE DU SITE À MARQUER   |
| <b>AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE</b>   |   |  | CONTINUITÉ VÉGÉTALE ET DESSERTE<br>PIÉTONNE PAYSAGÈRE                                    |
|  | STATIONNEMENT PAYSAGER EN SILO<br>ET/OU EN SURFACE            | <b>RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE</b>   |  |
| <b>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</b>  |   |  | SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES<br>EAUX PLUVIALES                              |
|  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS                     |   |  |
|  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS<br>LES MOINS HAUTES |   |  |
|  | VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE<br>PRÉSENTS SUR LE SITE         |   |  |

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

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire*)
- Créer des espaces publics de qualité
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales
- 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*)

Le choix de cet ancien site industriel à proximité du centre-ville permet le renouvellement urbain et le confortement de l'axe structurant constitué par la RD1075. Les orientations suivantes de l'OAP 56 « Quartier Gare » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la circulation apaisée et alternative à l'automobile, de la gestion des eaux pluviales et de la place de la nature en milieu urbain :

- Ouvrir le quartier gare sur la ville par la création d'un espace commun fédérateur ;
- Créer une trame paysagère structurante et de qualité ;
- Implanter le bâti de manière à mettre en scène le grand paysage ;
- Circonscrire la place de la voiture au sein du site ;
- Intégrer le projet dans un tissu urbain existant ;
- Atténuer les nuisances sonores générées par la voie ferrée ;

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

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

Le site de projet, bien que représentant 5ha en centre-ville, est séparé en deux par la rue des Bonnais et est longé par une voie ferrée supportant un trafic important. De plus, le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement, notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport au sol en zone inondable) de 0,5. Un aménagement d'ensemble est donc pertinent au regard des contraintes du site et des dynamiques de renouvellement urbain dans lesquelles s'inscrit le projet. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale et fonctionnelle sur la commune. Afin de permettre le renouvellement urbain, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain contraint, une capacité d'environ 300 logements est choisie.

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UC2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;
- Secteur de mixité sociale prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération d'au moins 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### Ouvrir le quartier gare sur la ville par la création d'un espace commun fédérateur

Par sa taille et sa localisation (5ha compris entre la RD1075, les équipements publics et les espaces d'habitat), le site « quartier gare » est un projet structurant dans la mise-en-œuvre du renouvellement urbain du secteur. La réalisation des Patios d'Opaline, au Sud, a initié ce processus de mutation des activités industrielles vers de l'habitat. La restructuration du site « quartier gare » pourrait permettre de recréer des liens entre ce secteur et le reste de la ville en garantissant la porosité du site et en aménageant différents espaces de convivialité. La taille des tènements est toutefois héritée de son passé industriel: il s'agit de grands ilots offrant peu de traversées piétonnes ou cycles.

- > Il est nécessaire de poser les principes de reconnexion du site avec le reste de la ville.
- > L'OAP 56 expose les conditions permettant d'« Ouvrir le quartier gare sur la ville par la création d'un espace commun fédérateur ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Créer un parvis urbain, espace d'animation et de rencontre. Cet espace ouvert à tous permettra l'animation de l'espace public et favorisera la rencontre en proposant le mobilier urbain approprié. Le parvis urbain doit être pensé en garantissant deux options d'aménagement : soit le maintien et la requalification de la résidence « Le Vercors », soit sa démolition.</li> <li>→ Requalifier l'espace public rue des Bonnais afin de proposer des espaces de déplacements qualitatifs. Ces espaces seront adaptés à divers modes de déplacements actifs de même qu'aux personnes à mobilité réduite.</li> <li>→ Assurer une offre de commerces et de services afin de garantir le rayonnement du quartier et inscrire celui-ci dans le tissu économique et commercial de Saint-Egrève. Les commerces seront localisés au plus près de la rue des Bonnais ou du parvis urbain créée qui pourrait bénéficier d'un futur arrêt de tramway.</li> <li>→ Valoriser et/ou réinterpréter les granges de la ferme en mettant en place un espace de partage et de convivialité ouvert à l'ensemble des habitants de la commune : ressourcerie, espace culturel, etc.</li> <li>→ Offrir un espace de rencontre dédié à l'agriculture urbaine. Cet espace participe de la qualité de l'espace public et de la biodiversité sur le site. Il est localisé préférentiellement à proximité de la grange actuellement sur site ou à la pointe nord de la partie est du site. Dans tous les cas, il est accessible à tous les habitants du secteur. Pour des raisons de sécurité sanitaire, il se trouve en retrait des voies ferrées d'au moins 40m..</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma d'OAP 56 précise les principes d'implantation du parvis urbain, du bâti agricole à valoriser et des emplacements préférentiels pour l'implantation de jardins dédiés à l'agriculture urbaine.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation d'une CUC de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial.</li> <li>→ Inscription d'un emplacement réservé rue des Bonnais pour l'élargissement de la voie.</li> </ul>  |

## Créer une trame paysagère structurante et de qualité

S'il est lui-même fortement imperméabilisé, le site s'intègre dans le réseau d'espaces publics végétalisés de Saint-Egrève. Plus particulièrement, il peut jouer un rôle d'articulation entre le parc de la gare et la roselière du Muscardin. Le futur projet pourrait conforter ce réseau en complétant les continuités vertes déjà en place par la végétalisation du site. Le site est, par ailleurs, longé sur sa limite nord par le canal de fosse channel, actuellement enterré. Exception faite du parc de la gare, l'espace public du secteur est très minéral. La place de la voiture y est prépondérante, constat accentué par la discontinuité des cheminements piétons. La création d'une cohérence de quartier passe donc par la valorisation d'espaces de rue au sein du projet mais également dans le reste du quartier.

- > Il est nécessaire de prévoir les aménagements permettant la mise-en-œuvre d'une armature végétalisée structurante pour créer du lien dans le quartier.
- > L'OAP 56 organise les espaces végétalisés de manière à « Créer une trame paysagère structurante et de qualité ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Structurer le nouveau quartier autour d'un axe vert qui est l'épine dorsale du projet et permet de relier les différents espaces du quartier. Cette épine dorsale est le support d'un espace paysager plurifonctionnel qui articule maillage piéton et modes actifs, espaces verts communs et dispositifs de gestion des eaux de pluie (noues, bassins de rétention paysagers, etc)</li> <li>→ Conforter l'épine dorsale par un réseau de cheminement piéton qui desservira les constructions au sein du site.</li> <li>→ Mettre en place des dispositifs paysagers de traitement de l'eau de pluie. Ces dispositifs participeront de la qualité de l'espace public et seront préférentiellement implantés le long de l'épine dorsale du projet.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes d'implantation de l'espace commun paysager, de l'épine dorsale végétalisée, des dispositifs de traitement de l'eau de pluie et du cours d'eau à faire émerger figurent sur le schéma de l'OAP 56. Celui-ci précise également le tracé des cheminements piétons, support des continuités végétales.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de dispositions relatives à l'organisation des continuités végétales et piétonnes à l'échelle du projet.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone UC2 oblige les nouvelles constructions à posséder un taux de végétalisation d'au moins 35%, dont 20% de pleine-terre.</li> </ul>  |

## Implanter le bâti de manière à mettre en scène le grand paysage

Le site bénéficie de vues privilégiées sur le Néron et Roche-Pleine. Ces vues pourraient être préservées afin de participer à la qualité de vie au sein de la future opération.

- > Il est nécessaire de prévoir l'implantation des bâtis pour que le projet tire parti du paysage sans le dégrader.
- > L'OAP 56 expose l'organisation de ces surfaces permettant d'« Implanter le bâti de manière à mettre en scène le grand paysage ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Structurer le bâti autour de l'axe vert du quartier.</li> <li>→ Préserver de larges ouvertures visuelles vers le grand paysage.</li> </ul>                          |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 56 précise les principes d'implantation des bâtis et les perspectives sur le grand paysage à conserver.</li> </ul>                               |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de dispositions particulières relatives à l'implantation du bâti dans des objectifs de qualité paysagère.</li> </ul> |

## Circonscrire la place de la voiture au sein du site

Le site « quartier gare » est concerné par un risque d'inondation aléa faible et un aléa fort de crue sur une portion modérée, le stationnement enterré y est donc très onéreux voire impossible, reportant les stationnements sur l'extérieur. Exception faite du parc de la gare, l'espace public du secteur est très minéral. La place de la voiture y est prépondérante, constat accentué par la discontinuité des cheminements piétons.

- > Il est nécessaire de réduire la place de la voiture au sein du site pour structurer l'espace par les cheminements piétons.
- > L'OAP 56 expose les dispositions permettant de « Circonscrire la place de la voiture au sein du site ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Limiter l'emprise du linéaire dédié à la desserte véhicule en matière de gabarit ou de longueur. Préférer des gabarits de voie minimums, voire inférieurs, afin d'assurer un trafic apaisé.</li> <li>→ Préférer une mise-en-œuvre de la desserte s'intégrant dans le traitement paysager de l'ensemble du site, notamment dans le traitement des matériaux de sol et des abords (perméabilité, plantations, etc.).</li> <li>→ Mutualiser l'intégralité du stationnement à l'échelle du site par le biais de parkings silo et/ou de stationnements en surface mutualisés. Tous les stationnements en surface seront perméables et traités de manière paysagère. Aucun stationnement ne devra être enterré.</li> <li>→ Une partie des stationnements créée sur le site représentera une opportunité pour reconstituer l'offre de stationnement boxé située 134, 136 rue des Bonnais.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique les principes de desserte véhicule et les principes d'implantation des stationnements extérieurs et du parking en silos.</li> </ul>  |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le quartier est classé S2 dans l'atlas du stationnement.</li> </ul>  |

## Intégrer le projet dans un tissu urbain existant

Le site est inséré au cœur d'un tissu urbain composite. En effet, le secteur gare est constitué d'une diversité de formes et de fonction urbaines : grand tènement d'activité, activité commerciale, ancienne ferme, opération de logements collectifs (la Pinéa), habitat en bande ou habitat individuel, équipements, etc.

- > Il est nécessaire que le projet puisse s'intégrer dans son environnement urbain pour réduire les conflits et les nuisances potentielles.
- > L'OAP 56 expose les dispositions à mettre en œuvre pour « Intégrer le projet dans un tissu urbain existant ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En limite avec le secteur Bonnais, créer un tampon végétal permettant la mise à jour du canal de fosse channel afin de valoriser la trame verte et bleue au sein du projet.</li> <li>→ En limite avec l'habitat au sud-ouest du site, la présence végétale pourra être pluri-fonctionnelle : jardin, stationnement, etc</li> <li>→ Marquer des hauteurs de bâti plus faibles en limite avec de l'habitat existant pour préserver l'intimité et le confort de celui-ci.</li> </ul>  |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 56 indique les différentiels de hauteur attendues : les tampons végétaux permettent de mettre les nouvelles constructions à distance des bâtis existants.</li> </ul>  |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement graphique et écrit de la zone UC2 prévoit des dispositions particulière relatives à l'implantation en limite séparative lorsque celle-ci constitue également une limite avec une zone UD. La distance d'implantation de la construction devient <math>L \geq H/2</math> sans pouvoir être inférieur à 4m.</li> <li>→ En complément, le règlement écrit de la zone UC2 prévoit une hauteur maximale de 17m sans dépasser R+4. En revanche, l'inscription de hauteurs alternatives au plan des formes urbaines : hauteurs ne paraît pas cohérente avec la souplesse souhaitée pour l'OAP « Quartier gare ».</li> </ul> |

## Atténuer les nuisances sonores générées par la voie ferrée.

Le site est longé en limite Ouest par la voie ferrée et, au-delà, par une zone d'activité (Cap 38). Il sera donc important que toute future opération réduise du mieux possible les nuisances découlant de cette proximité (bruit, vues, vibrations, pollution).

- > Il est nécessaire de prendre des dispositions pour préserver le site des nuisances générées par la voie ferrée.
- > L'OAP 56 expose les conditions permettant d'« Atténuer les nuisances sonores générées par la voie ferrée ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mettre en place une bande boisée et végétalisée le long de la voie ferrée : bosquets, fourrés, arbre de haute tige. L'objectif est de diminuer l'importance du bruit en lui offrant une surface poreuse et irrégulière contre laquelle il ne pourra pas être amplifié. Diminuer l'impact visuel de la voie ferrée participe également à faire oublier sa présence. L'épaisseur de cette bande pourra dépasser les normes de reculs imposées.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 56 indique la bande végétalisée constituant un tampon sonore avec la voie de chemin de fer.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une servitude annexée au PLU prévoit une distance de non constructibilité de part et d'autre de la voie ferrée.</li> </ul>  |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°57 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CHAMPAVIOTTE

## CONTEXTE ET ENJEUX

D'une superficie de 3,4 ha, ce site d'une grande qualité paysagère a vocation à devenir un nouveau quartier d'habitat qui devrait compter entre 200 et 230 logements. Il cristallise, par ailleurs, différentes contraintes liées aux risques naturels et technologiques, de même qu'aux nuisances générées par la voie ferrée qui longe le site.

### Localisation du site





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

### Rappel des orientations du PADD

- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- 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
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (*notamment favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines*)
- 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

Le choix de site en creux du tissu pavillonnaire permet le développement urbain de Saint-Égrève au sein de son enveloppe urbaine et dans le respect des enjeux environnementaux. Les orientations suivantes de l'OAP 57 « Champaviotte » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la circulation apaisée et alternative à l'automobile, de la gestion des eaux pluviales et de la place de la nature en milieu urbain :

- Structurer le projet autour d'un espace commun paysager
- Intégrer l'opération à son environnement urbain
- Recréer une trame piétonne et véhicule

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

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

Le PPRN en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement, notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,5 pour les aménagements d'ensemble. Une partie du tènement est même inconstructible du fait de risques anthropiques ou naturels ou de nuisances trop importantes. Parallèlement, le passage du corridor écologique de la Vence en limite du site présente des enjeux fort de préservation environnementale. C'est pourquoi, même si le tènement foncier de 3,4 ha permet une bonne optimisation des constructions, il est pertinent que le projet soit conçu dans une vision d'ensemble cohérente, avec des aménagements intérieurs pour assurer toute la desserte du site et des espaces de convivialité, de même qu'avec une organisation permettant la gestion des risques et des enjeux écologiques. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale sur la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires. Afin de permettre la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, une capacité d'environ 200 à 230 logements est choisie.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée aux enjeux relatifs aux risques et à la préservation écologique.**

### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUC2 qui reprend les règles de la zone UC2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique d'intensification urbaine en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;
- Secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux pour toutes opérations d'au moins 3 logements.

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

### Structurer le projet autour d'un espace commun paysager

Le site est bordé au sud-est par le corridor écologique de la Vence. La future opération pourrait compléter le réseau d'espaces vert et de cheminements paysagers de Saint-Egrève en connectant autant que possible les éléments de végétation avec le corridor écologique de la Vence. Le site est bordé en sa partie sud-ouest, le long de la voie ferrée, par une structure arborée assimilable à une haie bocagère. Elle fournit un tampon visuel et sonore entre le site et la voie de chemin de fer et permet, de la même manière, de briser les rafales de vents. Parallèlement, de larges perspectives sont offertes sur le Néron et les contreforts du Vercors depuis le site. Le site, relativement plane dans sa partie constructible, offre de larges perspectives sur le Néron et, sur les contreforts du Vercors. Il sera important de préserver ces vues qui font la qualité et l'identité du paysage urbain de la métropole. Le site est entièrement impacté par différents risques d'inondation : les lisières sud-ouest et sud-est sont partiellement inconstructibles du fait de ces risques. Un RESI de 0,5 conditionne la constructibilité du site.

- > Il est nécessaire de rechercher le confortement de la trame verte existante dans un objectif de structuration de l'espace et de gestion des risques et des nuisances.
- > L'OAP 57 expose les conditions permettant de « Structurer le projet autour d'un espace commun paysager ».

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>OAP</b>                                | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Créer un parc linéaire de type « mail piéton paysager » qui traverse et structure le site du nord au sud et qui participe aux maillages des voies piétonnes à l'échelle de la commune.</li> <li>→ Maintenir les structures boisées actuellement présentes sur le site et les conforter en créant un espace tampon entre les bâti et la voie ferrée, de même qu'entre le bâti et les habitations adjacentes au site. L'espace paysager en bordure de voie ferrée pourra accueillir des dispositifs de traitement des eaux de pluie.</li> <li>→ Mettre en place des venelles vertes perpendiculaires au mail piéton pour structurer l'espace.</li> </ul> |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 57 figure le principe de mail paysager structurant les cheminements piétons et cyclables, les venelles et les structures boisées marquant des transitions douces en limite de site en relation avec le corridor écologique de la Vence.</li> </ul>  |
| <b>Règlement<br/>(écrit et graphique)</b> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone AUC2 prescrit qu'au moins 35% de l'unité foncière est végétalisée, dont au moins 20% en espace de pleine terre.</li> </ul>  |

## Intégrer l'opération à son environnement urbain

Le site est inséré entre le quartier pavillonnaire de Champaviotte, l'arrière du centre hospitalier, la voie de chemin de fer et la Vence qui est surélevée à cet endroit. L'épannelage mis en place doit participer à protéger le site des nuisances sonores générées par la voie ferrée.

- > Il est nécessaire de permettre des formes urbaines qui s'intègrent au contexte d'articulation entre des espaces de nature, des espaces d'habitat pavillonnaire et des espaces d'équipement hospitaliers.
- > L'OAP 57 précise les conditions permettant d'« Intégrer l'opération à son environnement urbain ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | → Adapter les formes du bâti à l'environnement urbain en marquant des différences de hauteur entre les différents bâtis selon leur localisation sur le site. Les bâtis les plus hauts sont localisés dans la partie sud-ouest et nord-ouest du site. Les bâtis les plus bas sont localisés dans la partie nord-est du site. Les bâtis localisés en creux de ces espaces sont de hauteur intermédiaires. |
|                                   | Graphique | → Le schéma de l'OAP 57 indique les principes d'implantation des constructions et les différentiels de hauteur attendus.  |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | → Le règlement écrit de la zone UC2 prévoit une hauteur maximale de 17m sans dépasser R+4. En revanche, l'inscription de hauteurs alternatives au plan des formes urbaines : hauteurs ; ne paraît pas cohérente avec la souplesse souhaitée pour l'OAP « Champaviotte ».  |

## **Recréer une trame piétonne et véhicule**

Le site est accessible par la rue de l'Isère au Sud et la rue de la Vence et la rue de Champaviotte au Nord. Aucune traversée piétonne ou cycle n'est en revanche organisée sur le secteur.

- > Il est nécessaire de permettre la connexion du futur projet avec la trame viaire existante en constituant un bouclage de voirie et d'organiser la perméabilité piétonne et cycle du projet.
- > L'OAP 57 expose les conditions permettant de « recréer une trame piétonne et véhicule ».

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| <b>OAP</b>                               | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver autant que possible le cœur du site du trafic véhicule en ne proposant qu'une seule voie de desserte interne au site.</li> <li>→ Mettre en place une unique desserte véhicule qui traverse le site dans sa partie sud pour relier la rue de Champaviotte à la rue de l'Isère.</li> <li>→ Localiser préférentiellement les stationnements en surface en limite nord-ouest du site, en bordure de la rue de la Vence.</li> <li>→ Desservir le reste du site par un réseau de cheminements piétons le long des venelles vertes.</li> </ul>   |
|  | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 57 indique, les principes d'accès aux garages, de desserte véhicule et de cheminements piétons.</li> <li>→ Les localisations préférentielles des stationnements en surface figurent au schéma de l'OAP</li> </ul>  |
| <b>Règlement</b><br>(écrit et graphique) |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, les dispositions générales du règlement écrit et graphique précisent le nombre de place à réaliser pour le projet classé S4 dans l'atlas de prescriptions relatif au stationnement (atlas H). Elles précisent également les caractéristiques du stationnement en terme de traitement paysager et d'imperméabilisation des sols.</li> <li>→ Le règlement graphique et écrit ne prévoit pas de mesures spécifiques relatives à la desserte piétonne et véhicule à l'échelle du projet.</li> <li>→ L'ER rue Champaviotte est inscrit dans l'atlas des emplacements réservés J pour permettre l'élargissement de la voirie dans l'optique d'accueillir le nouveau projet.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°58 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET SICO

## CONTEXTE ET ENJEUX

Localisé au cœur d'un secteur résidentiel peu dense, le site de SICO est aujourd'hui occupé par une activité de production industrielle. Contraint par les risques naturels et la topographie, il présente également des enjeux environnementaux forts, notamment par sa proximité avec la roselière du Muscardin. La potentielle reconversion du site en secteur d'habitat nécessite une opération d'ensemble afin d'assurer la cohérence du projet et sa qualité paysagère et écologique.

### Localisation du site



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

--- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES  
À CRÉER OU À VALORISER

--- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EN  
SOUS SOL À CRÉER

--- ACCÈS VÉHICULE AUX  
STATIONNEMENTS EN SURFACE

#### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

... LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE  
À PRENDRE EN COMPTE

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

ESPACE NATUREL INCONSTRUCTIBLE À PRÉSERVER

POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE  
À CRÉER

CONTINUITÉ VÉGÉTALE :  
ESPACE COMMUN ET/OU PAYSAGER

ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIÉTON À  
TRAITER DE MANIÈRE PAYSAGÈRE

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
DANS LA PENTE ET EN REcul DE L'AVENUE DE KARBEN



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

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment valoriser les points de vues sur le grand paysage*)
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle

Le choix de ce site industriel encore en activité entre la roselière du Muscardin, le Domaine Barnave et Rochepleine permet de préparer le renouvellement urbain d'un site qui constitue aujourd'hui une fracture dans le tissu urbain de la commune. Les orientations suivantes de l'OAP 58 « SICO » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes du renouvellement urbain comme priorité pour la Métropole, du paysage comme structure du projet métropolitain et de la place de la nature en milieu urbain :

- Ouvrir le site sur le quartier et créer une façade urbaine
- Tirer parti de la topographie pour desservir le site
- Préserver les qualités environnementale et paysagère du site en confortant la forte présence végétale

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

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

Le tènement foncier, localisé entre la Roselière du Muscardin, le Domaine Barnave et Rochepleine, permettrait de créer du lien entre ces différents espaces de la commune et de requalifier un site industriel qui constitue aujourd'hui une fracture entre les tissus d'habitat et l'espace de nature de la roselière. Le site est parallèlement porteur d'enjeux de préservation écologique forts. Contraint par des risques de glissements de terrain, d'inondation par ruissellement et de remontée de nappe qui rendent une partie du site inconstructible, son développement est conditionné par le respect de prescriptions particulières en matière de construction. L'articulation de tous ces enjeux ne peut se faire que dans le cadre d'une vision d'ensemble, d'autant plus qu'une opération de dépollution est potentiellement nécessaire du fait du passé industriel du site. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale sur la commune. Pareillement, la topographie très pentue du site conditionne une configuration particulière des accès et de la desserte du site. Afin de permettre le renouvellement urbain, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager, une capacité d'environ 70 à 100 logements est choisie.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UD1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité des formes urbaines et des fonctions ;
- Secteur de mixité social prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération de 3 logements et plus.

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

### Ouvrir le site sur le quartier et créer une façade urbaine

Un site industriel en activité occupe aujourd'hui le tènement. Toutefois, il est intégré à un important tissu résidentiel peu dense qui comprend du grand et du petit collectif, de l'habitat pavillonnaire, de l'habitat en bande et des locaux d'activité de l'autre côté de l'avenue de Karben. S'il n'a que peu d'impact visuel sur le tissu résidentiel, le site, actuellement en retrait derrière des murs, ne participe pas à la qualité urbaine du quartier.

- > Il est nécessaire de permettre l'ouverture du site sur le reste du quartier tout en prenant en compte le stationnement et le trafic sur l'avenue de Karben.
- > L'OAP 58 expose les conditions permettant d'« Ouvrir le site sur le quartier et créer une façade urbaine ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Implanter les constructions en partie est du site, sur une ligne d'implantation en recul par rapport à l'avenue de Karben. Cette implantation peut être continue ou discontinue.</li> <li>→ L'espace ainsi dégagé le long de l'avenue de Karben sera paysagé et pourra accueillir des stationnements, un cheminement piéton et permettra d'offrir une transition entre l'espace de la rue et le bâti.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 58 figure le recul souhaité du bâti de même que les seuils paysagers en limite avec l'espace public. Le principe d'implantation des constructions est également précisé.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une marge de recul de 3m est inscrite au plan des implantations du plan des formes urbaines (PFU).</li> </ul>  |

### Tirer parti de la topographie pour desservir le site

Le principal accès au site se fait par l'avenue de Karben qui longe toute la façade est. Du fait de la forte pente et de la présence de la roselière, le site n'est accessible aux véhicules motorisés que sur la partie haute du tènement. Un chemin piéton peu entretenu permet l'accès au nord-est du terrain depuis la roselière.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site en fonction de la topographie, notamment pour figurer une desserte véhicule des sous-sols.
- > L'OAP 58 précise les conditions permettant de « Tirer parti de la topographie pour desservir le site ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Utiliser le dénivelé naturel du site pour aménager un accès véhicule aux sous-sols par la partie nord du site.</li> <li>→ Permettre un accès au parking de surface depuis l'avenue pour être de plain-pied (si nécessaire).</li> <li>→ Préserver un cheminement piéton en limite nord pour accéder à la roselière là où la topographie est la plus favorable.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes d'accès et de desserte véhicule, de même que les principes d'accroche de l'accès aux garages en sous-sol et les cheminement piétons figurent sur le schéma de l'OAP 58.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers toutefois le règlement précise les normes de stationnement relatives au secteur S2.</li> </ul>   |

## Préserver les qualité environnementale et paysagère du site en confortant la forte présence végétale

La topographie en pente du site permet de disposer de vues privilégiées sur le grand paysage (contrefort du Vercors et de la Chartreuse), notamment avec la proximité du Néron et de Roche Traversier. Vu depuis le nord, le site dispose déjà d'une importante couverture végétale qui permet l'intégration des locaux industriels dans le paysage. Le réservoir de biodiversité de la roselière du Muscardin apporte une richesse écologique et un potentiel qualitatif à l'ensemble du site. Les fortes pentes, de même que la présence d'activités industrielles, créent toutefois une rupture entre cet espace de parc et le secteur résidentiel à l'Est du terrain.

- > Il est nécessaire de conforter les qualités paysagères du site (vues, intégration à l'environnement urbain, préservation écologique, etc.) en valorisant la présence végétale à travers des espaces plurifonctionnels.
- > L'OAP 58 expose les mesures à mettre en œuvre pour « Préserver les qualité environnementale et paysagère du site en confortant la forte présence végétale ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Maintenir les perspectives vers l'ouest, de même que les percées visuelles sur la roselière en créant des percées visuelles dans l'implantation des nouvelles constructions.</li> <li>→ Préserver les constructions existantes au sud par un écran végétal et un recul des nouveaux bâtis.</li> <li>→ Tirer parti de la forte présence végétale pour créer des espaces tampons avec les habitations existantes et entre les constructions au sein du projet. Maintenir au moins trois coupures végétales sur le site : deux en limite et une entre les bâtis pour créer une continuité entre la Roselière et l'avenue de Karben.</li> <li>→ Préserver le maximum d'arbres et de végétation dans les secteurs de pente pour stabiliser le sol et réduire les risques de glissement de terrain et d'inondation.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 58 précise les grands principes de continuité et de tampon végétal de même que la masse végétale à préserver. Il figure également les perspectives visuelles à maintenir sur le grand paysage grâce à l'implantation des futurs bâtis.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone UD1 prescrit un taux de végétalisation de 40 % (dont 30 % de plein-terre).</li> </ul>  |



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

⇄ AXE STRUCTURANT

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

⇄ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

⇄ CONTINUITÉS PIÉTONNES À CRÉER

⇄ PRINCIPE DE VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE À CRÉER

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS



PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR



PRÉSENCE VÉGÉTALE À VALORISER



LISIÈRE À TRAITER PRÉFÉRENTIELLEMENT EN JARDIN

### ESPACES COMMUNS



PLACE PAYSAGÈRE À CRÉER



TRAITEMENT PAYSAGER EN PIED DE BÂTI



PERCÉE À TRAVERS L'ÎLOT À VOCATION D'ESPACE COMMUN ET DE JARDINS

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI



PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES



PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES

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

### Rappel des orientations du PADD

- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts de transport en commun les mieux desservis
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité (*notamment faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public*)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Créer des espaces publics de qualité
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants

Le choix de ce site permet de poursuivre la requalification du carrefour du Pont-de-Vence par le renouvellement du tissu pavillonnaire au profit d'un projet urbain mixte. Les orientations suivantes de l'OAP Pont-de-Vence sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la qualité de l'espace public, de la création de liens dédiés aux modes actifs à travers les grands tènements et de la place de la nature en milieu urbain :

- Créer un espace public de qualité
- Préserver les qualités paysagères du site
- Assurer le confort des habitants
- Recréer une trame piétonne et véhicule

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

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

L'OAP est localisée entre la RD1075, axe structurant de Saint-Egrève, et un tissu d'habitat pavillonnaire, ce qui conditionne de forts enjeux d'intégration du projet à son environnement urbain. Le périmètre de l'OAP, intégrant la première frange d'habitat individuel, a été choisi pour permettre une bonne optimisation des constructions à condition qu'elles soient conçues dans une vision d'ensemble cohérente avec des aménagements intérieurs pour assurer la desserte du site et des espaces de convivialité. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale sur la commune. Afin de permettre le renouvellement urbain, le confortement de la centralité, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, une capacité d'environ 50 logements est choisie.

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UC2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité des formes urbaines et des fonctions ;
- Secteur de mixité social prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération de 3 logements et plus.

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

### Créer un espace public de qualité

Le site est localisé face à l'arrêt « Pont-de-Vence » de la ligne E du tramway, ce qui garantit sa bonne accessibilité en transport en commun.

Il borde la RD1075 à l'Est, axe structurant de Saint-Égrève. A l'articulation de plusieurs quartiers (Le Chatelet, Les Moutonnées, Muret, La Cornaz et Fiancey-Prédieu) il fait partie intégrante du pôle de vie du Pont-de-Vence composé d'habitat individuel et collectif, de commerces de proximité et de services, d'équipements culturels et collectifs (gymnase, groupe scolaire, cinéma).

- > Il est nécessaire de mettre en place un espace public qui valorise l'axe structurant de Saint-Egrève tout en créant des espaces de convivialité qui mettent en synergie l'ensemble du carrefour du Pont-de-Vence.
- > L'OAP 59 expose les conditions permettant de « Créer un espace public de qualité ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ouvrir visuellement le carrefour de Pont-de-Vence en cassant l'angle nord-ouest du site de projet pour créer une grande place dans le prolongement des espaces publics existants. Cette place fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et permet l'accueil de terrasses ou de dispositif d'animation de l'espace public.</li> <li>→ Traiter l'espace entre la RD1075 et le bâti de manière qualitative en assurant un recul du bâti par rapport la RD1075. L'espace dégagé fait l'objet d'un aménagement paysager. Cet aménagement permettra la végétalisation de la rue et l'aménagement de seuils assurant la transition entre la rue et l'habitat. La rue des Sablons recevra le même traitement.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 59 figure l'emplacement de la place à créer, de même que les pieds d'immeuble paysager à créer.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une ligne d'implantation est inscrite au plan d'implantation du PFU afin de préserver l'espace de la place à créer.</li> <li>→ Une marge de recul de 3m est inscrite au plan d'implantation du PFU afin d'assurer la réalisation des seuils paysagers.</li> </ul>   |

## Préserver les qualités paysagères du site

Le site bénéficie de vues privilégiées sur le Néron. La faible hauteur des constructions qui composent actuellement le site permet d'offrir de grandes vues sur les espaces de nature depuis les habitations leur faisant face et depuis l'espace public. Ce secteur bénéficie d'une bonne couverture végétale grâce aux nombreux jardins privés. Le futur projet pourrait s'appuyer sur cette couverture végétale et la renforcer.

- > Il est nécessaire de conforter la couverture végétale du site et de ménager les vues sur les contreforts de la Chartreuse depuis la RD1075 afin de préserver la qualité de vie globale du quartier.
- > L'OAP 59 précise les conditions permettant de « Préserver les qualités paysagères du site ».

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>OAP</b>                                      | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver les vues existantes sur le massif de la Chartreuse depuis la RD1075 par la mise en place d'une large percée à travers l'îlot. Cet espace commun est végétalisé.</li> <li>→ Traiter de manière paysagère et qualitative la desserte véhicule des bâtis et le cheminement piéton.</li> <li>→ Offrir des jardins en rez-de-chaussée. Ces jardins peuvent être communs ou réservés aux habitations du projet.</li> <li>→ Traiter les limites de manière qualitative afin de participer à la qualité de l'habitat : éviter les limites opaques, préférer les limites poreuses ou végétalisées et multi-espèces.</li> <li>→ Assurer l'ouverture visuelle de la RD1075 depuis le sud en mettant en place une différence marquée de hauteur entre les constructions. Les constructions les plus hautes bordent la rue des Sablons. Les constructions les plus basses bordent la limite Sud du site.</li> </ul> |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes d'espaces communs, privés ou circulés végétalisés sont figurés sur le schéma de l'OAP. Ils comprennent les lisères comme les espaces structurants au centre du projet.</li> <li>→ Les perspectives visuelles à conserver sur le grand paysage sont indiquées sur le schéma.</li> <li>→ Le différentiel de hauteur en fonction de l'implantation du bâti sur le site figure sur le schéma de l'OAP 59.</li> </ul>   |
| <b>Règlement</b><br><i>(écrit et graphique)</i> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique prescrit un taux de végétalisation de 30% (dont 20% de pleine-terre) en UC2.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone UC2 prévoit une disposition particulière pour d'implantation des constructions en limite séparative quand cette dernière constitue également une limite de zone UD ou UV, A ou N : la distance d'implantation est alors <math>L \geq H/2</math> sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Elle s'applique ici sur la zone UD1 en limite.</li> <li>→ Le règlement écrit de la zone UC2 prévoit une hauteur maximale de 17m sans dépasser R+4. En revanche, l'inscription de hauteurs alternatives au plan des formes urbaines : hauteurs ; ne paraît pas cohérente avec la souplesse souhaitée pour l'OAP « Pont-de-Vence ».</li> </ul>   |

## Assurer le confort des habitants

Le site de l'OAP est bordé à l'ouest par la RD1075, axe structurant et très passant de Saint-Egrève. Si des immeubles collectifs composent la façade urbaine de l'autre côté de la route départementale, le secteur des Sablons qui jouxte le site au Nord est principalement composé de maisons individuelles. Le projet s'insère donc entre deux espaces aux dynamiques contraires. Les collectifs récents qui ont vu le jour face au site, de l'autre côté de la RD1075, créent un effet d'alignement prononcé le long de la voie. Il sera pertinent de ne pas reproduire cet alignement en limite de l'espace public afin de ne pas créer de phénomène de canyon urbain qui pourrait nuire à la qualité de vie des habitants.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation du projet avec son environnement urbain afin d'assurer la qualité de vie des habitants futurs et présents en réduisant les nuisances générées et subies.
- > L'OAP 59 expose les mesures à mettre en œuvre notamment en termes de formes urbaines pour « Assurer le confort des habitants ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Éviter de créer un effet de « canyon urbain » en créant une diversité de volumes dans le bâti (jeu de recul dans la façade, diversité de hauteurs, etc.)</li> <li>→ Éviter les covisibilités avec le bâti existant ou prévoir des dispositifs pour les réduire (brise-views, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).</li> </ul>  |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 59 précise les principes d'implantation du bâti sur le site.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une ligne d'implantation est inscrite au plan d'implantation du PFU afin de préserver l'espace de la place à créer et casser ainsi l'alignement des bâtiments le long de la RD1075.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone UC2 prévoit une disposition particulière pour d'implantation des constructions en limite séparative quand cette dernière constitue également une limite de zone UD ou UV, A ou N : la distance d'implantation est alors <math>L \geq H/2</math> sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Elle s'applique ici sur la zone UD1 en limite.</li> </ul> |

## Recréer une trame piétonne et véhicule

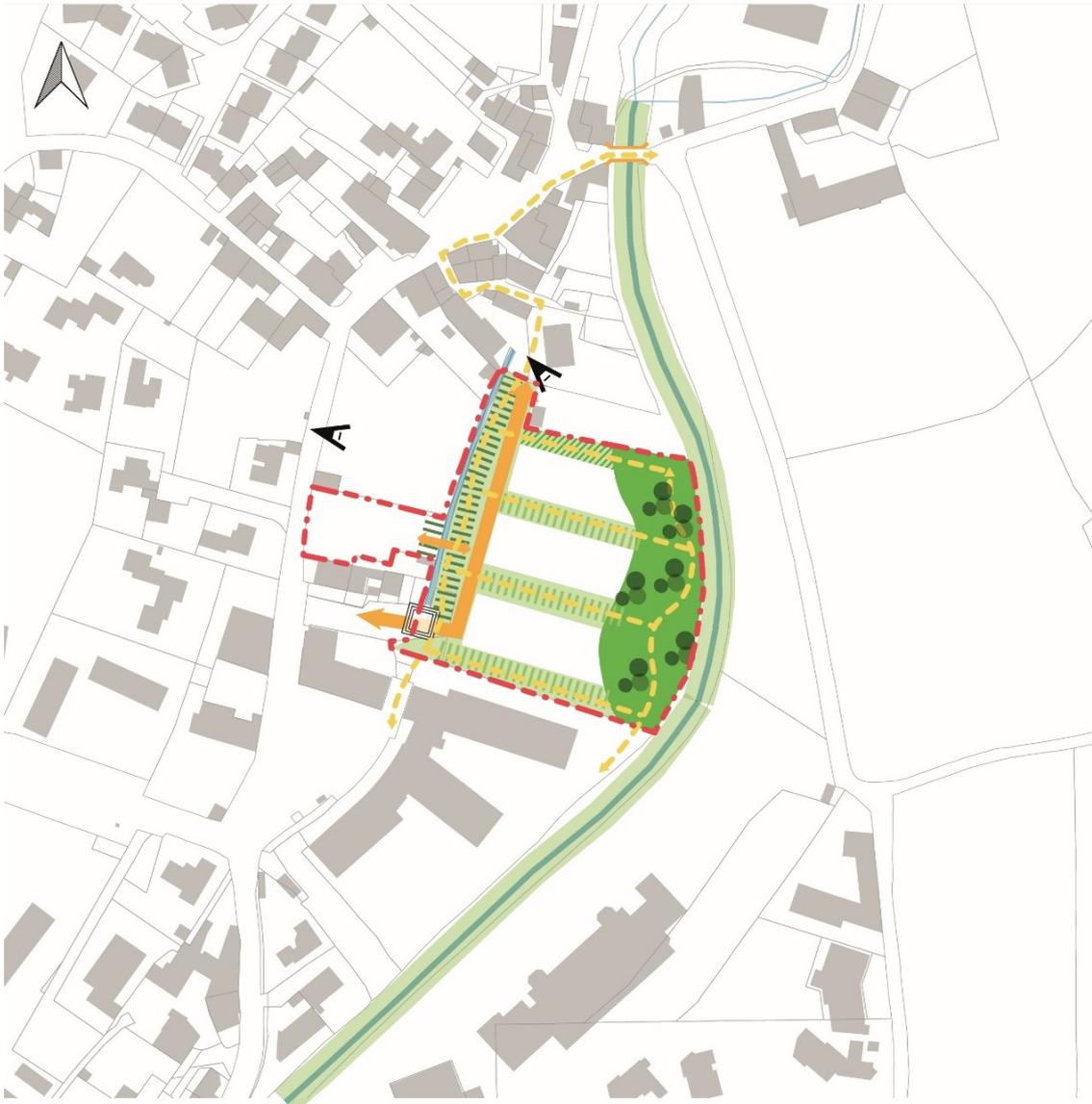
Le site est aujourd'hui composé d'habitats individuels qui possèdent chacun leur accès véhicule soit depuis la rue des Sablons soit depuis un accès privatif au Sud du site. L'accès au site peut également se faire en mode actif (vélo, piéton, etc.) de manière sécurisée grâce à aux bandes cyclables et larges espaces de circulation piétonne qui bordent cette portion de la RD1075. Un cheminement piéton longe également le site dans sa partie sud. Il dessert aujourd'hui les logements individuels qui disposent d'un accès sur ce cheminement privé qui n'appartient pas au périmètre de l'OAP 59.

- > Il est nécessaire de prévoir et d'organiser des aménagements permettant l'accès et la desserte du site, tant pour les voitures que pour les usagers des modes actifs.
- > L'OAP 59 expose l'organisation viaire permettant de « Recréer une trame piétonne et véhicule ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mettre en place une unique desserte véhicule depuis la rue de Sablons. Les abords de la desserte sont traités de manière qualitative et végétalisée.</li> <li>→ Créer une transversalité piétonne par la mise-en-place de cheminement dédiés aux modes actifs à travers l'ilot.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 59 indique les principes de dessertes véhicule et de cheminement dédiés aux modes actifs permettant de relier les différents espaces piétons existants.</li> </ul>  |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement graphique et écrit des zones UC2 et UD1 ne prévoit pas de dispositions particulières permettant d'organiser les circulations internes au projet.</li> <li>→ Inscription d'un emplacement réservé rue des Sablons pour l'élargissement de la voie.</li> </ul>                  |



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | PÉRIMÈTRE DE L'OAP   | <b>CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX</b>   |  |
| <b>ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS</b>   |  |  | CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES<br>À CRÉER OU À VALORISER |
| <b>A</b>  | PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR  |  | PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES PAYSAGER<br>À CRÉER         |
|  | CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER  |  | POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE               |
|  | ESPACE PAYSAGER METTANT EN VALEUR LE CANAL<br>DES USINIERS               |  | DESSERTE À CRÉER                                       |
|  | BANDE PAYSAGÈRE DE TRANSITION ENTRE<br>L'OPÉRATION ET L'HABITAT EXISTANT |  | FRANCHISSEMENT À ÉLARGIR                               |
| <b>ESPACES COMMUNS</b>  |  | <b>PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI</b>  |  |
|  | ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER VALORISANT<br>LES BORDS DE LA VENCE       |  | PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS              |

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

### Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- 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 / diversifier l'offre en logements
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire et valoriser les points de vue sur le grand paysage*)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de ce site entre centre ancien et espace naturel permet le confortement de la centralité de proximité de la Monta. La partie à l'ouest du canal des Usiniers est incluse dans le périmètre afin de sécuriser l'accès à ce tènement, actuellement dangereux du fait du virage. Les orientations suivantes de l'OAP 60 « Haut-Monta » sont cohérentes avec le PADD sur les thèmes de la mise-en-valeur du paysage et du patrimoine, de la mobilité apaisée et de la gestion de l'eau dans le projet :

- Assurer la qualité paysagère de l'opération tout en prenant en compte les risques naturels
- Garantir la qualité de l'habitat dans le respect du site et des constructions existantes
- Structurer les accès et le maillage viaire

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

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

Le PPRN en vigueur interdit toute construction sur une bande d'environ 12m le long de la Vence. Le tènement foncier, de forme rectangulaire, permet une bonne optimisation des constructions à condition qu'elles soient conçues dans une vision d'ensemble cohérente, avec des aménagements intérieurs pour assurer toute la desserte du site et des espaces de convivialité qui respectent les prescriptions du PPRN. Le projet doit contribuer à conforter la mixité sociale sur la commune. Des équipements propres sont nécessaires. Afin de permettre le confortement du hameau de la Monta, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et naturel, une capacité d'environ 40 à 50 logements est choisie.

> **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

#### Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD2 qui reprend les règles de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de développement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;*
- *Secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux pour toutes opérations d'au moins 3 logements.*

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

### Assurer la qualité paysagère de l'opération tout en prenant en compte les risques naturels

Le site bénéficie d'une situation privilégiée au sein d'un véritable écrin vert constitué par la masse végétale du canal des usiniers, la ripisylve de la Vence et les versants boisés du Néron. La présence de l'eau est structurante sur le site. Le torrent de Vence et le canal des Usiniers apportent une réelle qualité à l'environnement de projet. Ils sont également source de richesse écologique. Classée réservoir de biodiversité, la Vence bénéficie d'une zone d'inconstructibilité de 5m de part et d'autre de ses berges doublée d'une interdiction de construire prescrite par le PPRN en vigueur. La présence du Néron et des versants de la Chartreuse est très prégnante sur le site qui bénéficie, notamment, de vues privilégiées sur cet espace de nature. Ces perspectives et cette proximité font partie du paysage caractéristique de Saint-Égrève.

- > Il est nécessaire de valoriser la présence de l'eau et du végétal dans le futur projet d'ensemble et préserver les perspectives sur le grand paysage.
- > L'OAP 60 expose les conditions permettant d'« Assurer la qualité paysagère de l'opération tout en prenant en compte les risques naturels ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Créer un espace vert plurifonctionnel en bordure de la Vence pour conforter l'espace de nature et prendre en compte le risque de crue torrentielle de la Vence.</li> <li>→ Le long du canal des Usiniers, créer un cheminement piéton arboré pour desservir le projet. Ce cheminement permet de mettre en valeur le canal des Usiniers et de réduire les covisibilités avec les habitations existantes.</li> <li>→ Conserver, entre les bâtiments, des traversées modes doux est-ouest qui participent à l'introduction des espaces verts au cœur de l'opération et préservent les perspectives visuelles sur le grand paysage.</li> <li>→ Traiter la limite nord du site de manière qualitative et paysagère afin de conserver une bande paysagère entre la nouvelle opération et l'habitat existant.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 60 figurent les continuités végétales et les espaces de transition paysager. Sont également indiqués le cheminement paysager ayant vocation à valoriser le canal des Usiniers et l'espace commun en bord de Vence.</li> <li>→ Les principes de perspectives visuelles à maintenir sont indiqués de même que les cheminements piétons reliant le canal à la Vence et le long de la ripisylve.</li> </ul>  |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone AUD2 prescrit qu'au moins 50% de la superficie de l'unité foncière soit végétalisée, dont 35% au moins en pleine-terre.</li> <li>→ Inscription du canal des usiniers au plan de prescription F2 relatif au patrimoine bâti, paysager et écologique.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne rend pas obligatoire le recul des constructions par rapport aux limites séparatives.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes à l'échelle de l'opération.</li> </ul>  |

## Garantir la qualité de l'habitat dans le respect du site et des constructions existantes

Localisé entre le quartier historique de la Monta et la ripisylve de la Vence, le site dispose d'une orientation nord-sud. Relativement plane, il s'incline un peu plus fortement en limite Est, à proximité de la Vence. En continuité directe du quartier historique de la Monta, le projet doit pouvoir s'intégrer dans le respect des constructions existantes, composées de bâtiments anciens d'une hauteur modérée (R+2 maximum) et de collectifs plus récents au Sud du projet. Le site fait partie intégrante du pôle de vie de la Monta qui regroupe quelques commerces de proximité, et le groupe scolaire situé à 500m environ. L'arrêt de bus (ligne 22) relie le quartier aux arrêts de tramway de la commune et à la gare.

- > Il est nécessaire de définir les principes d'intégration du site dans son environnement urbain.
- > L'OAP 60 précise les conditions d'implantation et de hauteur permettant de « Garantir la qualité de l'habitat dans le respect du site et des constructions existantes ».

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
| <b>OAP</b>                                | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Implanter les bâtis selon un axe parallèle aux collectifs situés au sud de la parcelle, et respecter le sens d'implantation du tissu existant.</i></li> <li>→ <i>Orienter la plus grande façade vers le sud pour tirer parti d'un éclairage naturel optimal. Prévoir des stratégies pour garantir le confort d'été (brise-soleil, appartements traversants ou loggias créant un tampon thermique par exemple).</i></li> <li>→ <i>Si un épannelage des hauteurs des bâtiments est prévue, les hauteurs les plus importantes se situeront au Sud du projet.</i></li> </ul> |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Les principes d'implantation du bâti figurent sur le schéma de l'OAP 60.</i></li> </ul>  |
| <b>Règlement<br/>(écrit et graphique)</b> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les hauteurs des constructions entre elles : l'inscription d'une hauteur alternative au PFU ne semble pas pertinente au regard de la souplesse souhaitée pour la mise-en-œuvre de l'OAP Haut-Monta.</i></li> </ul>  |

## Structurer les accès et le maillage viaire

Aujourd'hui accessible par une ruelle étroite et un chemin privé, l'urbanisation du site doit permettre l'ouverture d'un accès mieux adapté à l'arrivée de nouveaux logements.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès et la desserte de manière à permettre l'urbanisation du site et à améliorer la desserte des terrains limitrophes.
- > L'OAP 60 expose les conditions de desserte permettant de « Structurer les accès et le maillage viaire ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Créer un accès à l'opération depuis la rue de la Monta au sud-ouest du site.</li> <li>→ Assurer une desserte des constructions selon un axe unique longeant l'espace paysager du canal des Usiniers et débouchant sur les parcelles au nord du site. Cette desserte est calibrée de manière à prendre en compte l'augmentation du trafic lié à l'évolution du tissu d'habitat au nord du site. Cette desserte est traitée de manière paysagère dans le cadre de la mise en valeur du canal des Usiniers.</li> <li>→ Cet axe principal de desserte permettra également de desservir le fond de la parcelle située à l'Ouest du site.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 60 indique les principes d'accès et de desserte véhicule du site et des tènements limitrophes au nord.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne permet pas d'organiser les accès et le maillage viaire à l'échelle du projet.</li> <li>→ Inscription d'un emplacement réservé pour création de voie rue de la Monta.</li> </ul>   |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°61 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET FIANCEY

## CONTEXTE ET ENJEUX

La valorisation du site de Fiancey s'inscrit dans la continuité du renouvellement du secteur Fiancey-Prédiu. Le développement du pôle de vie de Prédiu a concerné dans un premier temps le développement de l'offre d'habitat, des commerces et du transport. L'aménagement du site de Fiancey a été initié par la construction d'un pôle petit enfance. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre le développement de ce pôle de vie par l'installation d'un équipement collectif structurant : la piscine intercommunale.

Ce site de 2,5 hectares est porteur d'enjeux environnementaux forts qui garantissent la qualité de vie du quartier et plus globalement de la Métropole. Cette OAP 61 s'attache donc à encadrer finement l'évolution des espaces non-bâti autour des équipements publics (futurs et actuels). Il sera essentiel de conforter l'espace de nature, notamment par un traitement qualitatif des franges et par l'intégration d'éléments paysagers et aquatiques.

### Localisation du site



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAAP

#### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

■ ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

--- ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

--- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES  
A CRÉER OU À VALORISER

↔ PRINCIPE D'ACCÈS PIÉTON

↔ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULE

■ STATIONNEMENT

#### ESPACES COMMUNS

■ ESPACE COMMUN PAYSAGER D'ACCOMPAGNEMENT  
DES ÉQUIPEMENTS À BUT RÉCRÉTIF :  
CONFORTEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

■ PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LA  
PISCINE INTERCOMMUNALE : ESPACE BÂTI

■ PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LA  
PISCINE INTERCOMMUNALE : BASSIN

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

▲ VUE À MAINTENIR SUR LE GRAND PAYSAGE

□ ENTRÉE DU SITE À GARDER CLAIR

~ LISIÈRE À TRAITER AVEC L'HABITAT

#### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

→ AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX  
PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

■ SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES  
EAUX PLUVIALES

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

### Rappel des orientations du PADD

- Conforter le rôle des équipements publics pour le lien social
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire et valoriser les points de vue sur le grand paysage*)
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle (*notamment développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés*)
- Faciliter la mise-en-œuvre d'aménagements résilients (*notamment s'appuyer sur les infrastructures vertes*)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (*notamment améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines*)

Le choix de ce site permet la mise en valeur et l'animation de cet espace du parc de Fiancéy par l'installation d'équipements communaux et pluri-communaux et l'aménagement paysager qui les accompagne. Les orientations suivantes de l'OAP Fiancéy sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes des équipements publics comme lien social, du confortement de la nature en ville par des aménagements multifonctionnels, de la gestion vertueuse des eaux pluviales et de la mobilité apaisée.

- Ouvrir le site sur l'extérieur en privilégiant les circulations piétonnes et cyclables
- Renforcer la trame verte et bleue pour permettre l'expression d'un habitat favorable à la biodiversité
- Préserver les qualités paysagères du site
- Conforter la vocation sportive et de loisir du site

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

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

Le projet a pour vocation de permettre l'installation d'équipements publics dans le respect des enjeux environnementaux forts portés par le site. Le PPRN en vigueur édicte, de plus, des règles à respecter en vue de l'aménagement, notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable). Une vision d'ensemble permet donc la cohérence des aménagements intérieurs permettant la desserte du site, la structuration des espaces de convivialité, l'installation d'équipements d'intérêt général et la constitution d'un écosystème riche.

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UZ1 afin de permettre l'installation d'équipements publics et de leurs locaux et l'émergence d'un espace de nature au sein d'un environnement urbain.
- La zone UZ1 dispose que 35% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en surfaces végétalisées, et au moins 25% en pleine terre.

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

### Renforcer la trame verte et bleue pour permettre l'expression d'habitats propice à la biodiversité

Localisé en entrée Sud de la ville, le site constitue un vaste espace enherbé en bordure Est de la Route Départementale 1075. Il s'inscrit en continuité du parc de Fiancey et de la réserve de biodiversité du Néron. La zone humide du lac de Fiancey se situe à proximité immédiate du site de projet mais ne l'inclut pas. En effet, d'après le diagnostic de végétation et zone humide réalisé par le cabinet SETIS (mai 2018), le site de projet ne présente pas de végétation hygrophile spécifique des zones humides. Le site est concerné par des risques d'inondation et de glissement de terrain. Les contraintes restent toutefois faibles et permettent la constructibilité du terrain, sous réserve d'une gestion adaptée de l'eau pluviale.

- > Il est nécessaire de rechercher des solutions pour conforter et valoriser les qualités environnementales du projet, notamment dans un objectif de gestion vertueuse des risques.
- > L'OAP 61 expose les conditions permettant de « Renforcer la trame verte et bleue pour permettre l'expression d'habitats en zone humide ».

|                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aménager un parc arboré et paysagé compatible avec des équipements publics à vocation sportive et de loisir.</li> <li>→ Permettre la gestion de l'eau de pluie sur la parcelle par la création d'espaces de rétention qui participent au traitement paysager du site.</li> <li>→ Accroître la teneur en eau de la partie superficielle du terrain et ainsi permettre l'expression de la biodiversité</li> <li>→ Localiser les décaissements dans les zones de topographie les moins élevées. L'objectif n'est pas d'atteindre systématiquement la nappe phréatique. Il s'agira plutôt de créer un jeu de mares temporaires alimentées par les eaux de pluie et de mares temporaires en contact avec la nappe.</li> <li>→ Permettre le développement de la biodiversité par la plantation d'arbres, d'arbustes et de fleurs d'essences locales.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 61 figurent les grands principes d'axes préférentiel d'écoulement des eaux à respecter et les secteur de gestion des eaux pluviales et d'organisation végétale permettant le confortement de la trame verte et bleue.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de dispositions relatives à l'organisation de la trame verte à l'échelle du projet.</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone UZ1 prévoit un taux de végétalisation d'au moins 35%, dont au moins 25% en espace de pleine-terre.</li> </ul>  |

## Préserver les qualités paysagères du site

Le site dispose aujourd'hui d'un panorama privilégié sur le Néron et sa réserve de biodiversité. Ce dernier contribue à une qualité du paysage urbain qu'il sera nécessaire de conserver. Ses franges sont bordées d'alignements d'arbres et de noues qu'il sera bon de conforter dans tout projet futur.

- > Il est nécessaire de pérenniser la qualité du paysage perçu depuis la RD1075 et le parc de Fiancey.
- > L'OAP 61 précise les mesures permettant de « Préserver les qualités paysagères du site ».

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>OAP</b>                                | <i>Écrit</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver les alignements d'arbres déjà présents sur le site pour assurer une transition qualitative avec le parc de Fiancey et avec le secteur des Charmettes.</li> <li>→ Préserver les perspectives sur le Néron.</li> <li>→ Traiter les limites par des dispositifs transparents et poreux tels que des noues, des talus ou des haies pluri-espèces.</li> </ul>   |
|   | <i>Graphique</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les principes de vues à maintenir et de traitement des lisières figurent sur le schéma de l'OAP 61.</li> </ul>   |
| <b>Règlement<br/>(écrit et graphique)</b> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit que des dispositions spécifiques en matière de clôture peuvent être prises pour les équipements d'intérêt général et les services publics. Le règlement précise également que dans le cas de secteurs soumis à des risques de ruissellement sur versant, les clôtures minérales peuvent être interdites ou limitées.</li> <li>→ Les alignements d'arbres en lisière du site appartiennent au parc de Fiancey qui est inscrit au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâti, paysager et écologique : parc public de niveau 1, ce qui permet d'assurer l'entretien et le renouvellement des boisements du parc de Fiancey.</li> </ul> |

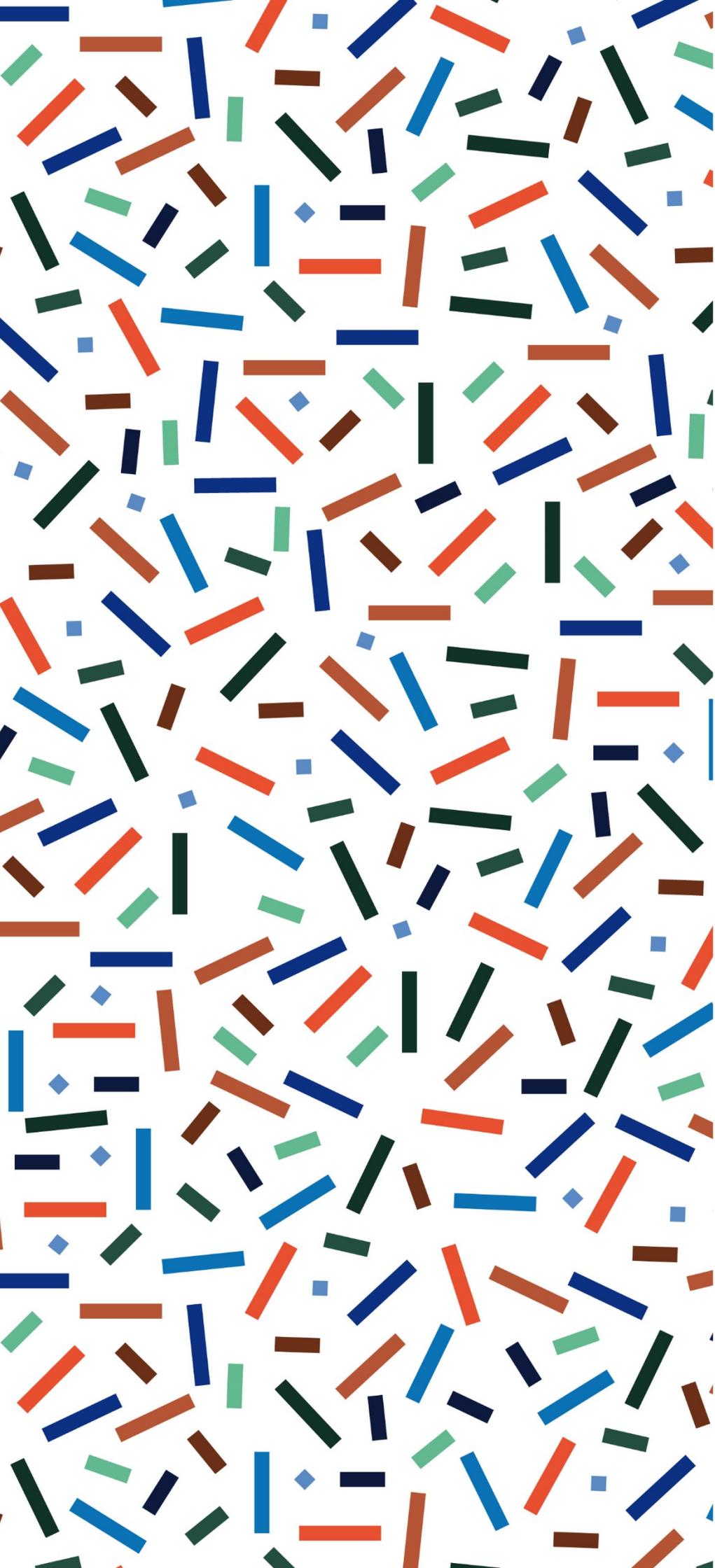
## Conforter la vocation sportive et de loisir du site

Le site fait partie du pôle de vie de Prédieu. Sa proximité avec le secteur résidentiel de Fiancey et son accessibilité rendent pertinente la création d'un équipement d'intérêt général, dans le respect des qualités environnementales du site. La ligne E du tramway dispose d'un arrêt en limite du site (« Fiancey-Prédieu »). Le site accueille aujourd'hui un premier équipement collectif structurant : le pôle petite enfance. L'accessibilité du site de projet est, de plus, renforcée par le passage de la RD1075, axe structurant de la commune.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation d'équipements publics et des dessertes nécessaires à leur bon fonctionnement dans le respect des espaces verts recréés.
- > L'OAP 61 expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs pour « Conforter la vocation sportive et de loisir du site ».

|                                   |           |   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| OAP                               | Écrit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Permettre la construction d'un équipement public dédié au sport et aux loisirs : une piscine intercommunale avec un bassin extérieur.</li> <li>→ Assurer un recul du bâti par rapport à la RD1075 pour des questions de sécurité et de confort pour les usagers de l'équipement.</li> <li>→ Assurer la compatibilité du bâti avec l'espace de nature.</li> <li>→ Assurer le maillage doux tout en contenant la fréquentation du public pour respecter le milieu naturel (par des système caillebotis sur les mares par exemple).</li> <li>→ Maintenir un accès clair au parc : l'accès véhicule se réalise par la contre-allée donnant accès au parking aménagé à l'Est de la RD.</li> </ul> |
|                                   | Graphique | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 61 indique les principes d'implantation des équipements publics. Il indique également les principes de cheminements piétons, d'accès aux équipements et de desserte véhicule des stationnements.</li> </ul>   |
| Règlement<br>(écrit et graphique) |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique de la zone UZ1 n'autorise que l'installation d'équipement collectif et public.</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)