



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL D'ÉCHIROLLES - EXTRAIT



RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE D'ECHIROLLES

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

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

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

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

Les enjeux du développement économique sur la commune sont multiples :

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

Rappel des orientations du PADD

- Accroître la performance du modèle de développement économique de la Métropole
- Conforter la présence de l'économie dans les tissus urbains
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville
- Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain
- Renforcer la résilience des espaces localisés aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche

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

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

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

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

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

Déclinaisons communales

- En lien avec la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, conforter le positionnement de l'ensemble Carrefour / Grand'Place, principal pôle commercial de la commune », notamment par la mise en œuvre du projet de requalification urbaine.
- Requalifier le secteur « Carrefour – Grand'Place » et plus largement les îlots implantés le long du « Cours de l'Europe » :
 - En traitant les points d'accroches des continuités piétonnes et cycles et l'espace public en lien avec les deux centres commerciaux et le pôle d'échanges de Grand'Place
 - En requalifiant la façade Sud de Carrefour et de Grand Place par l'animation de façades aveugles
 - En repensant la configuration des entrées « véhicules » sur les centres commerciaux
 - En transformant les axes structurants en avenues urbaines apaisées et notamment l'avenue de l'Europe
- Restructurer l'espace public entre Carrefour et Grand'Place en supprimant l'autopont (pour permettre la reconquête de l'espace urbain par les modes actifs) et renforcer l'articulation du ce secteur avec le quartier des Granges Nord et le parc Maurice Thorez.

Traduction réglementaire

- Classement de ce pôle en zone UE3w
- Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1) d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale autorisant une surface vente maximale de 4000 m²
- Sur Grenoble, identification d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale autorisant une surface vente maximale de 8000 m² qui s'étend sur la commune d'Échirolles et permettant d'assurer le renouvellement du secteur de Grand'Place.
- Ce secteur fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°18 « Cours de l'Europe »
- Instauration à l'atlas des emplacements réservés (J) d'emplacements réservés permettant la création d'un nouvel espace public majeur d'articulation entre Grand'Place, Carrefour et le quartier des Granges.

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

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

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

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
Conforter le développement d'un pôle tertiaire, technologique, d'innovation et de services le long de la Rocade Sud.	→ Classement en UCRU11 du tènement d'Atos et en UE4 du Sud de la ZA des Granges. → Classement en UC1u du la partie nord des tènements DSV / Grosso Ravetto. → Classement en zone UCRU1 de la partie nord du tènement d'Artelia (tertiaire autorisé sous conditions). → Les capacités de densification sont aussi mises en exergue par l'atlas des Formes Urbaines-hauteurs (D2) permettant des hauteurs plus importantes sur deux secteurs ciblés : la façade Ouest d'Atos et le Sud-Ouest d'Artelia
Assurer le renouvellement du tènement « Poste Immo ».	→ Classement en UE4 de ce secteur.
Accompagner le développement du pôle tertiaire avec l'implantation de commerces et services.	→ Identification, au niveau du carrefour du Chêne, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire autorisant un maximum de 2 000 m² de surface de vente par établissement commercial. → Identification, au niveau du parvis de la gare, à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) intermédiaire autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente par établissement commercial.
Maintenir « Sud Galaxie » comme un pôle d'activités tertiaires.	→ Classement de ce secteur en UE4
Maintenir des activités artisanales et de production en face du parc des Sports Jean Vilar (Impasse de Lorraine).	→ Classement de cette zone en UE1
Prendre en compte les nuisances liées à la problématique de la pollution de l'air de la Rocade Sud	→ Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par les axes structurants de déplacements et notamment la Rocade Sud.

PRESERVER LE FONCIER ECONOMIQUE ET ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES ZONES ECONOMIQUES IMPLANTEES A PROXIMITE DE LA VOIE FERREE « GRENOBLE / GAP »

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

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

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

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
Renforcer la présence économique en front urbain à l'Est de la voie ferrée et conserver la vocation des activités industrielles non compatibles avec l'habitat le long de la voie ferrée : la partie ouest de la zone d'activités des Essarts, Caterpillar, zone d'activité Sud Village.	→ Classement de ces tenements en zone UE2 et UE2z
Conforter la partie « Est » de la zone d'activités des Essarts comme une zone d'activités productives et d'artisanats.	→ Classement de ce secteur en zone UE1
Conforter la vocation économique de la zone d'activités Mangin en lien avec le classement proposé sur la commune de Grenoble.	→ Classement en zone UE1 de la zone d'activités Mangin

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

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

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

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

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
Maintenir la vocation commerciale de la zone, tout en réglementant le type d'activités commerciales qui peut s'y installer, ainsi que le dimensionnement de la surface de vente de ces activités.	→ Classement de la zone de Comboire en zone UE1. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 d'un espace de développement commerciale (EDC). → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m².
Améliorer la qualité urbaine et environnementale de la zone.	→ Protection d'un alignement d'arbres sur la rue de Comboire au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) donnant des prescriptions particulières. Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur. → Protection des rives du Drac au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) donnant des prescriptions particulières. Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur.
Préserver le pôle d'équipement public sur la partie sud de la zone (centre d'entretien routier).	→ Classement de ce tènement en UZ1
Prendre en compte et anticiper les aléas liés aux contraintes d'inondation.	→ Se référer au plan des risques naturels (B1). Des règles sont aussi énoncées dans l'OAP risques et résilience. → Sur le site de Comboire, une trame de limitation de la constructibilité est mise en place sur les secteurs concernés par le PPRI Drac dans lesquels un renouvellement urbain est possible (cf plan B1).

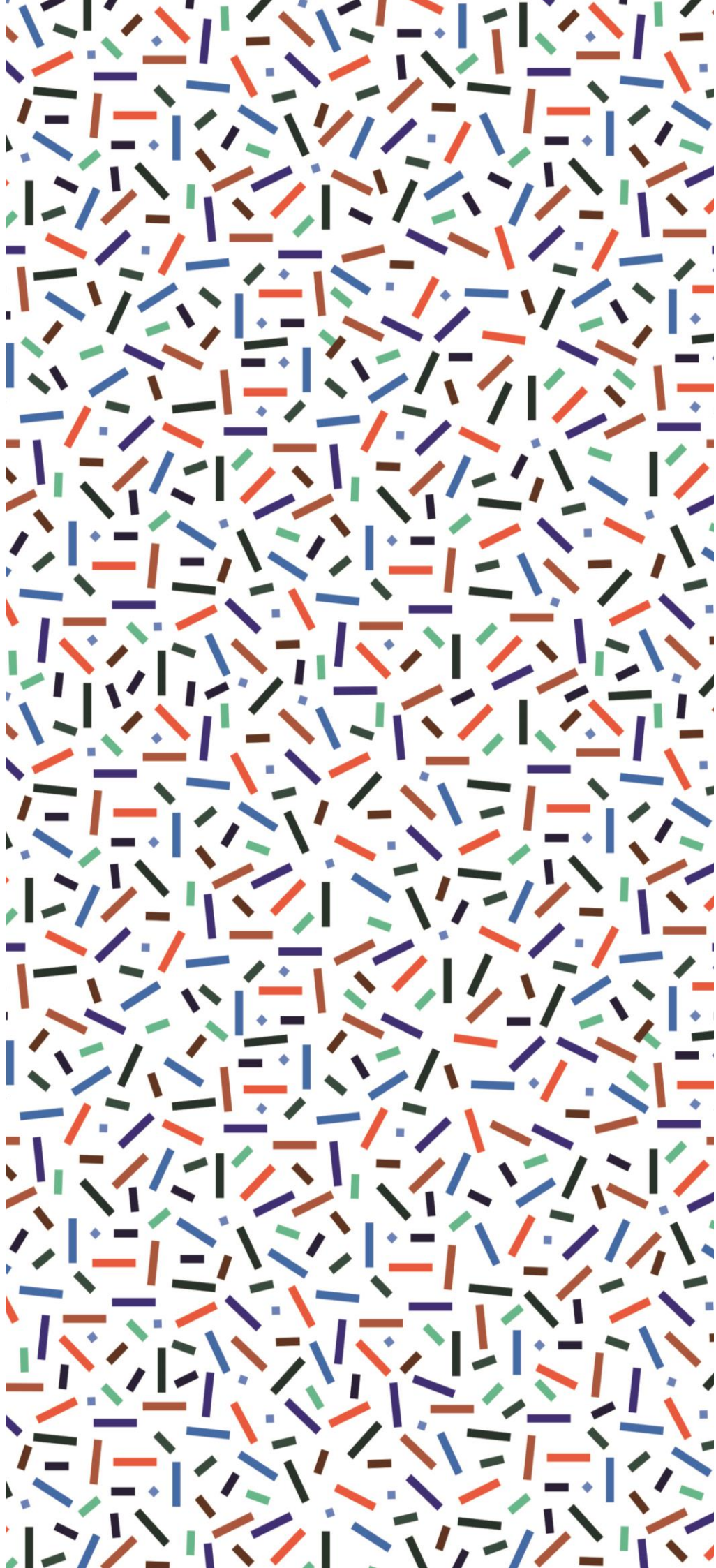
LOCALISATION DE LA TRAME DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE AU TITRE DES RISQUES D'INONDATION IDENTIFIES PAR LE PPRI DRAC AVAL

Zoom sur le périmètre de la trame inscrite au plan B1

Une trame de limitation de la constructibilité est instaurée dans le PLUi, au titre des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme.







**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr