



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE FONTAINE - EXTRAIT





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

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

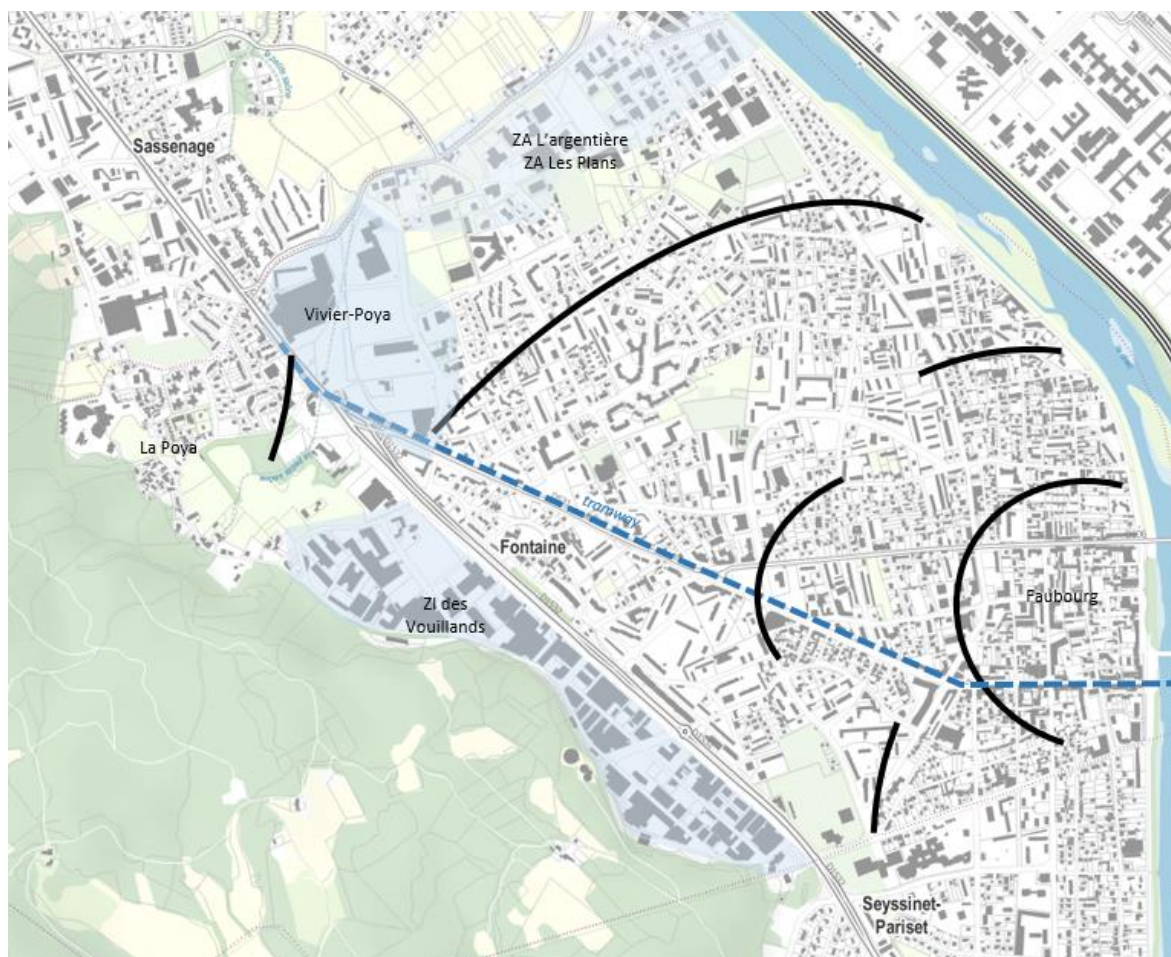
L'intégralité du territoire de la plaine fontainoise se trouve désormais bâtie.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Plusieurs leviers opérationnels devront être activés simultanément :

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

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

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



## Rappel des orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Déclinaisons communales

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

### Traduction réglementaire

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

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

### Le plan des hauteurs

Les dispositions du plan des hauteurs ont été mobilisées :

- > Sur le secteur Nord de la tranche opérationnelle de Portes du Vercors, la hauteur maximale a été portée à 20m. En effet, ce secteur est classé en zone AUP1r, et les dispositions du règlement applicables à cette zone fixe une hauteur maximale de 26 m. Afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain, il a été choisi de baisser cette hauteur maximale de 6m.
- > *Sur certains tènements du centre ancien de Fontaine, la hauteur maximale a été abaissée à 11 ou 14 mètres pour prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti existant et s'assurer de maintenir un certain rythme dans les gabarits de façades, tel que préconisé par l'OAP Paysage et biodiversité.*

### Le plan des implantations et emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Afin de préfigurer la morphologie urbaine en cohérence avec l'OAP sur certains îlots, le plan des formes urbaines impose une implantation continue au droit de la future allée métropolitaine et une implantation discontinue au droit de la rue Joseph Bertoin.
- > *Sur certains tènements du centre ancien de Fontaine, des marges de recul ont été établies de manière à faciliter une diversité d'implantation du bâti alternant plein et vide sur la rue et assurer des porosités végétalisées, tel que préconisé par l'OAP Paysage et biodiversité.*

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

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

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

Au regard de cette morphologie particulière, l'enjeu consistera à permettre le renouvellement urbain de ces secteurs, en autorisant notamment des hauteurs de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, tout en tenant compte des caractéristiques du bâti existant. Il conviendra donc de contextualiser au maximum l'application des dispositions réglementaires relatives au gabarit et aux prospects, en introduisant autant que possible des notions de qualité urbaine et de végétalisation. A cet effet, des règles particulières d'implantation ou de hauteur des constructions doivent parfois être pensées et édictées à la parcelle.

Les secteurs bâtis à dominante de collectifs se situent principalement au Nord de la rue Charles Michels et au Sud de la rue Charles Bertoin (secteurs Romain Rolland et Alpes Mail Cachin). Ils comprennent également les secteurs Bastille-Néron compris entre la rue Henri Wallon et la rue des Buissonnées, ainsi qu'une portion de territoire comprise entre le Boulevard Paul Langevin à l'Ouest et la rue Paul Eluard, l'avenue Lénine et l'avenue Ambroise Croizat à l'Est (secteur des Floralies notamment). Ce tissu est composé d'ensembles d'immeubles de formes simples, de hauteurs très disparates, parfois agrémentés de parcs, mais sans rapport à l'espace public. Ce tissu de collectifs est ponctué de lotissements de maisons individuelles ou en bande. L'objectif poursuivi est de permettre un renouvellement urbain favorisant la qualité de vie dans de ces secteurs, par l'application de dispositions réglementaires permettant :

- de retrouver des formes urbaines de petits collectifs permettant une bonne insertion dans leur environnement urbain (3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée) ;
- de préserver certaines franges ou poches de moindre densité pour maintenir une certaine diversité de formes bâties et ménager des espaces de pleine terre végétalisés dans les espaces concernés par la trame verte et bleue urbaine de Fontaine.

Ce processus de renouvellement s'inscrira dans les principes de résilience urbaine, compte tenu de l'aléa d'inondation par le Drac.

### Déclinaisons communales

- Permettre le renouvellement urbain des tissus de Faubourg en conservant une hauteur de construction en cohérence avec l'existant

### Traduction réglementaire

- Classement en zone UBh des tissus de Faubourg
- Inscription au Plan des formes urbaines D2 d'une hauteur maximale de 14 mètres au niveau de tènements situés :
  - à l'angle des rues de la Liberté et du Mal Joffre,
  - de part et d'autre du boulevard Joliot Curie le long de l'avenue du Vercors,
  - au niveau de tènements situés à l'angle des avenues Jean Jaurès et du Vercors,
  - dans le secteur Joffre/Saint-Nizier
  - à l'angle de la rue d'Alpignano et de l'avenue Aristide Briand



## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

- Contextualiser les projets de renouvellement urbain et promouvoir leur qualité urbaine

- Identification d'une ambiance paysagère « Faubourg » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur le centre historique de Fontaine (plan F1)
- Application des orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « qualité de l'air » aux abords de l'avenue du Vercors, identifiée en tant qu'axe urbain structurant au plan de prévention des pollutions B3
- Matérialisation au Plan des formes urbaines D1 d'une marge de recul : au niveau du parvis de l'église Saint-François-d'Assise (angle rue de la Liberté / rue Mal Joffre), au débouché de la rue Maréchal Joffre sur l'avenue Aristide Briand, rue des Buissonnées, boulevard Joliot Curie et avenue du Vercors
- Mise en place d'une servitude d'implantation dans la partie sud du boulevard Joliot-Curie (parcelle AI3)
- Inscription au Plan des formes urbaines D2 d'une hauteur maximale de 11 mètres à l'angle de la rue Charles Michels et de la rue des Alpes

- Permettre le renouvellement urbain des tissus à dominante de collectif

- Classement en zone UC3 des tissus à dominante de collectif

- Maintenir une certaine diversité de formes bâties en cohérence avec la trame verte et bleue urbaine de Fontaine

- Classement en zone UD1 du secteur des Buissonnées, situé au nord de la rue Jean Pain
- Modulation du coefficient de pleine terre et du coefficient de végétalisation dans les parcelles situées entre la rue Eugène Charbonnier et l'avenue Ambroise Croizat
- Matérialisation au plan des formes urbaines D1 d'une marge de recul le long de l'avenue Ambroise Croizat, au droit de l'arrêt de tram Charles Michels

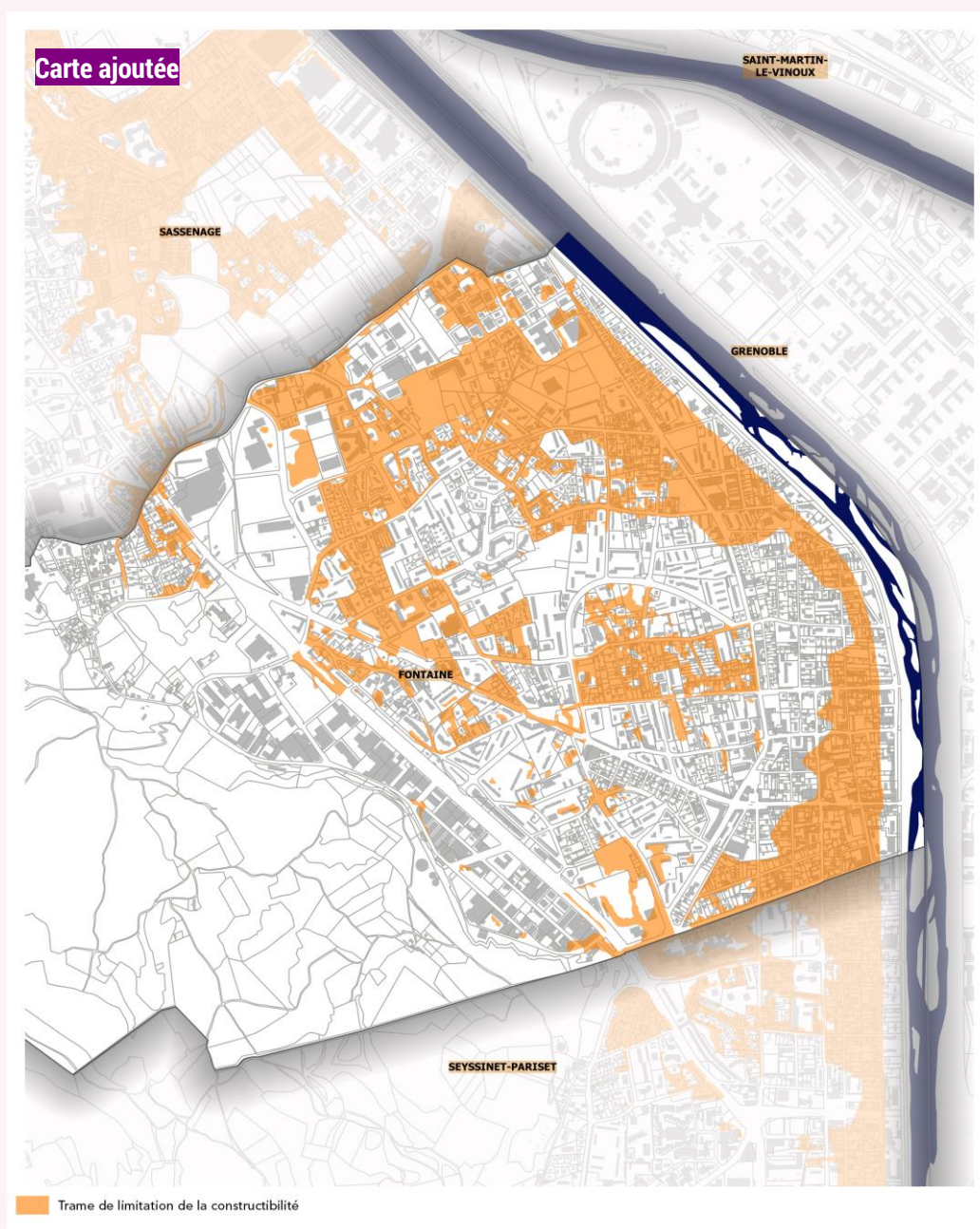
- Limiter la vulnérabilité des tissus urbains situés à proximité du Drac en encadrant leur renouvellement.

- Sur le secteur de plaine, 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

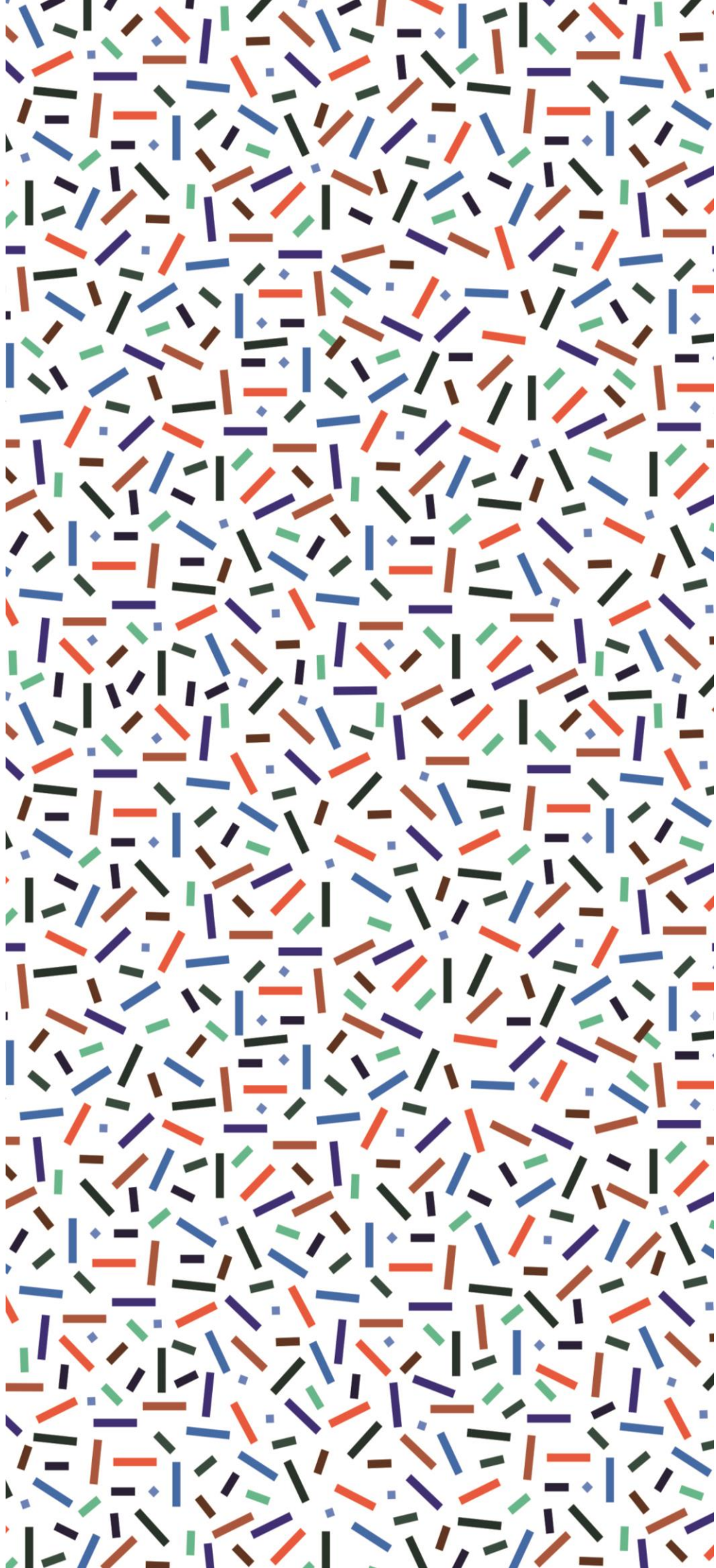
### Zoom sur le périmètre de la trame inscrite au plan B1

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