



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DU PONT-DE-CLAIX - EXTRAIT



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le Pont-de-Claix a vu son développement urbain freiné par la présence d'une plateforme chimique dont la plupart des activités sont classées SEVESO seuil haut. Alors même qu'elle reste un pôle d'emploi important, la commune perd des habitants et son parc immobilier est aujourd'hui relativement vieillissant. Avec l'évolution du zonage des risques technologiques, l'enjeu est donc de permettre à la ville de se développer et d'accueillir de nouvelles populations, tout en tenant compte des contraintes et risques. La dynamique de renouvellement urbain doit concourir à rendre la ville plus attractive tout en favorisant une meilleure cohésion urbaine et sociale. En outre, en continuité de son histoire et de son développement, il s'agit de valoriser la localisation stratégique de la ville et de renforcer les liens avec les territoires voisins.

Le territoire communal s'organise en plusieurs entités qui jouent un rôle complémentaire et s'articulent autour du cours Saint-André, axe structurant et fédérateur assurant la mise en lien des différents espaces de projet :

- Le secteur « Villancourt - les Minotiers » est une nouvelle centralité, pointée comme une centralité pluri-communale, complémentaire du centre-ville. Un projet urbain mixte est porté sur ce secteur cherchant à renouveler l'image du quartier et à le redynamiser notamment en créant un pôle culturel et de loisirs, un pôle d'échanges multimodal et un nouveau quartier résidentiel accueillant des commerces et services.
- Le secteur « Centre-ville » favorise la redynamisation du cœur de ville historique notamment par la requalification des espaces publics et le soutien à l'amélioration et la rénovation de l'habitat
- Le secteur « Ouest » est composé de différents quartiers dont notamment le quartier « des Îles-de-Mars - Olympiades », quartier politique de la ville. La ville cherche à renouveler l'image de ce secteur à travers un projet de valorisation de la ceinture verte et de valorisation d'une friche industrielle par des opérations de renouvellement urbain.
- Le secteur « Papeterie » est constitué d'une friche industrielle bénéficiant d'une localisation stratégique à l'articulation des territoires au sud de la métropole. Ce secteur accueillera un projet de valorisation de son patrimoine bâti et naturel. Sa vocation économique sera maintenue.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et intensifier le développement du « cœur métropolitain »
- Conforter, structurer et valoriser les centralités
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Faire la ville des courtes distances en intensifiant le développement urbain autour des lignes de transports en commun
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Inscrire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience.

L'enjeu de développement de la commune est double :

- Poursuivre un objectif de confortement et de complémentarité de ces différents secteurs
- Réinvestir les axes de transports historiques, le cours Saint-André et l'avenue du Maquis de l'Oisans, devenant des axes structurants vecteurs de projets urbains et supports pour le développement des modes actifs et des transports collectifs performants dont la qualité de desserte ne cesse de progresser.

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

- Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité sur Pont-de-Claix complémentaire au centre-ville avec le site Villancourt – Les Minotiers
- Favoriser la redynamisation du centre-ville
- Renouveler l'image des quartiers Ouest de la commune
- Accompagner le processus de renouvellement urbain du site des Papeteries



ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ SUR PONT-DE-CLAIX COMPLÉMENTAIRE AU CENTRE-VILLE SUR LE SITE VILLANCOURT – LES MINOTIERS

Le Pont-de-Claix occupe une situation stratégique à l'articulation entre le cœur métropolitain et les communes périurbaines du Sud. La ville souhaite développer un nouveau pôle administratif, d'équipements et de services, dont un planétarium, facilement accessible depuis les territoires du Sud. Ce pôle se traduit par l'aménagement d'un futur pôle d'échange multimodal, véritable lieu de vie accueillant notamment des commerces et services. Cet espace permettra à la fois de faciliter les correspondances entre les transports en communs, avec la création d'une nouvelle halte ferroviaire et le prolongement de la ligne A de tramway, mais aussi d'assurer une nouvelle porte d'entrée sur le réseau de transport en commun structurant permettant d'accéder au cœur métropolitain. Le projet métropolitain de création d'un équipement dédié à la culture scientifique (Le centre des sciences des Moulins de Villancourt) viendra renforcer l'offre culturelle et de loisirs existante avec le centre aquatique et l'école de musique. Ce nouveau pôle accueillera à terme un nouveau quartier d'habitat avec 2000 nouveaux logements, des commerces et services.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
▪ Créer une nouvelle centralité pluricommunale sur le site « Villancourt – les Minotiers » permettant le renouvellement urbain du secteur.	→ Ce secteur est classé en zone UCRU 5 pour le secteur des Minotiers favorisant le renouvellement urbain tout en créant des règles adaptées à la zone. → Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2, permettant des hauteurs plus importantes sur la zone. La hauteur moyenne sur le secteur sera de 20 m avec des secteurs à 35 m le long du cours Saint-André et à l'intersection avec l'avenue Général de Gaulle. Une exception à 41 m sur l'avenue Charles de Gaulle permettra la création d'un bâtiment signal devant le parvis du futur pôle d'échange. → À l'atlas des Formes Urbaines : implantations et emprises D1, est imposée une discontinuité bâtie le long du cours Saint-André partant de la limite communale avec Echirolles jusqu'au secteur des Îles-de-Mars, afin de ne pas créer un « effet canyon » et d'avoir des espaces de respiration.
▪ Développer un projet urbain mixte sur le secteur « Villancourt - les Minotiers » en restructurant entièrement le secteur et en déployant des aménités urbaines (commerces, équipements et services) à proximité des zones résidentielles.	→ Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°48 « Villancourt – les Minotiers ». → L'atlas des emplacements réservés J prévoit 6 servitudes de localisation sur le secteur permettant la création de nouvelles voies et espaces publics et l'élargissement de voies existante ; → Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public structurant à l'échelle de la centralité, associé au pôle d'échange multimodal.
▪ Soutenir et accompagner le développement des transports en commun en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts du futur prolongement de la ligne A de tramway et des arrêts de la ligne CHRONO C2.	→ Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis notamment autour des arrêts du prolongement de la ligne A de tramway et de la ligne CHRONO C2.

Déclinaisons communales

- La centralité urbaine des Minotiers est en émergence au nord de la commune. Ce secteur, reconnu comme un pôle pluricommunal, vise à **accueillir une nouvelle offre de commerces et services de proximité complémentaire au centre-ville**.
- Conforter les pôles commerciaux de proximité existants : Flottibulle et Grand Galet.

- **Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune** afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics.

Traduction réglementaire

- *Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de plusieurs Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :*
 - Les Minotiers comme la centralité urbaine commerciale principale autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente.
 - Flottibulle et Grand Galet comme centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente.
- *Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.*
- *L'atlas de la mixité sociale C2 prévoit des secteurs de mixité sociale, pour certains avec un minimum de création de logements sociaux et pour d'autres obligeant une programmation mixte (minimum de logements sociaux avec minimum de logements en accession).*

FAVORISER LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE

Le centre-ville historique constitue une entité paysagère emblématique de la commune. Ce secteur présente des spécificités historiques en termes de cohérence urbaine et architecturale, avec un tissu urbain relativement dense (bâtiments à dominante R+2 et R+3, avec des cours intérieures, des traboules piétonnes et une emprise au sol importante des bâtiments). Cet espace urbain est mixte, avec des rez-de-chaussée accueillant des activités artisanales.

Malgré une bonne dynamique commerciale, artisanales et de services, les espaces publics et bâtis du centre-ville de Pont-de-Claix sont aujourd'hui relativement vieillissants. Sur ce secteur, l'enjeu est de renouveler l'image du centre-ville notamment par la requalification des espaces publics, le confortement des commerces et la rénovation de l'habitat.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
▪ Redynamiser la centralité historique de Pont-de-Claix et soutenir l'amélioration et la rénovation de l'habitat. ▪ Prendre en compte la morphologie urbaine spécifique du centre-bourg.	→ Ce secteur est classé en zone UA2 correspondant au centre ancien dense et permettant de rénover, d'adapter ou de reconstruire à l'identique le bâti existant. → Ce secteur est concerné par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2 correspondant à la hauteur moyenne actuelle, plus importante sur la zone. La hauteur moyenne sur le secteur sera portée à 17 m.
▪ Conforter les commerces de proximité existants.	→ Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) et classification selon son rayonnement : le centre-ville est une centralité urbaine commerciale intermédiaire, autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente, permettant de conforter son rôle de pôle commercial principal à l'échelle de la commune. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux permettant de préserver la diversité commerciale du centre-ville et d'interdire la transformation des rez-de-chaussée en logement.
▪ Renforcer la perméabilité des tissus urbains afin de privilégier les déplacements des modes actifs.	→ Instauration à l'atlas des emplacements réservés (J) de 5 servitudes de localisation sur le secteur permettant de maintenir et de créer de nouveaux cheminements pour les piétons. L'une de ces servitudes de localisation et notamment dédié à la création d'un cheminement piéton entre le parking de la gare et le centre-ville.
▪ Prendre en compte les risques technologiques dus à la plateforme chimique.	→ Le centre-ville de Pont-de-Claix se situe en niveau d'aléa moyen, en zone B du PPRT, dans laquelle seules quelques constructions sont autorisées sous conditions.
▪ Mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial du centre-ville et les œuvres d'art qui ponctuent l'espace public.	→ Inscription au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du centre-ville comme un « ensemble urbain homogène » et de deux œuvres d'art comme des éléments du patrimoine de proximité. 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.

RENOUVELER L'IMAGE DES QUARTIERS OUEST DE LA COMMUNE

Les quartiers Ouest sont dominés par de l'habitat collectif datant des années 60/70. Ils concentrent la majorité des logements locatifs sociaux de la commune, avec notamment le quartier politique de la ville « les Îles de Mars - Olympiades », ainsi que de nombreux équipements publics. Ce secteur a connu des phases d'urbanisation successives dont la juxtaposition d'opérations de construction n'a pas toujours permis d'assurer une cohésion urbaine satisfaisante. Ce secteur est également composé de plusieurs poches d'habitat pavillonnaire qui sont à conserver. Les secteurs d'habitat sont souvent fragmentés et détachés du Cours Saint André qui constitue l'axe principal de la commune. Depuis l'arrêt des activités de l'entreprise Becker en 2009, une friche de plus de 4 ha se trouve désormais au cœur du quartier. Ce vaste espace délaissé ne véhicule pas une image positive et valorisante de cette partie de la commune. L'enjeu sur ce secteur est d'améliorer le fonctionnement et l'image du quartier, à travers des opérations de renouvellement urbain.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
Améliorer l'image des quartiers « Ouest » notamment par des opérations de renouvellement urbain.	→ L'ouest du cours Saint-André est en majeure partie classé en zone UC1 avec des capacités de densification. Seuls les secteurs pavillonnaires à maintenir tels quels sont classés en UD2. → Les capacités de densification sont aussi mises en exergue par l'atlas des Formes Urbaines : hauteurs D2 permettant des hauteurs plus importantes, mais limitée à R+5, sur des secteurs ciblés comme pouvant être renouvelés : le secteur Becker et le secteur de l'ancien collège des Îles-de-Mars et les tènements le jouxtant. La hauteur est au maximum de 20 m sur ces secteurs.
Valoriser les friches urbaines et notamment la friche Becker.	→ Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°47 «Becker ».
Soutenir et accompagner le développement de transport en commun en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la ligne CHRONO C2.	→ Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis et notamment autour des arrêts de la ligne CHRONO C2, là où le PPRT le permettra.
Renforcer l'offre en commerce de proximité dans ce secteur.	→ Identification de plusieurs Centralités Urbaines Commerciales (CUC) à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 et classification selon son rayonnement : Plusieurs centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente sont identifiées : Arc-en-ciel, ancien collège, Îles-de-Mars, Nord-Saint-André. → Instauration de linéaires commerciaux permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
▪ Conforter les différents secteurs d'équipements publics : · Le secteur du Département au sud de Comboire, · Le secteur de l'AFPA, la brigade motorisée de gendarmerie et l'école Villancourt, · Le secteur du complexe sportif Louis Maisonnat.	→ Classement de ces secteurs en zone UZ1.
▪ Prendre en compte la présence du secteur du champ de tir à Comboire pour les militaires.	→ Classement de ce secteur en zone UZ3.
▪ Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics.	→ Le PLUi prévoit des secteurs de mixité sociale obligeant à une programmation mixte (minimum de logements sociaux et minimum de logements en accession).
▪ Améliorer l'image du quartier « Îles-de-Mars – Olympiade ».	→ Secteur de mixité sociale inversé sur le secteur des Îles-de-Mars, quartier politique de la ville : 100% de logements en accession.
▪ Renforcer la perméabilité des tissus urbains afin de privilégier les déplacements des modes actifs.	→ L'atlas des emplacements réservés (J) affiche 2 servitudes de localisation sur le secteur permettant la création de nouveaux cheminements pour les piétons : · Un reliant la promenade Gay Lussac au canal. · Un permettant de rejoindre le cours Saint-André.
▪ Valoriser la ceinture verte afin de renforcer la qualité environnementale de la commune et ses atouts paysagers.	→ Classement en zone UV des tènements longeant le canal des 120 Toises ainsi que la promenade Gay Lussac et du parc de la Colombe et de son prolongement. → Mise en place d'un emplacement réservé dans l'atlas J des emplacements réservés pour la réalisation d'un espace vert public à l'angle du Cours Saint-André et de l'allée Jean Cocteau.

ACCOMPAGNER LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DES PAPETERIES

Le secteur des Papeteries est un espace de transition entre la ville dense et le sud de la Métropole. Situé en entrée sud de Pont-de-Claix à proximité du centre-ville et de la ceinture verte, ce secteur bénéficie d'un cadre environnemental et paysager de qualité à valoriser ainsi que d'importantes disponibilités foncières. Le site des Papeteries est situé le long de l'avenue du Maquis de l'Oisans, axe historique de transport. L'enjeu pour la commune est de développer un espace urbain mixte accueillant de l'habitat et de l'activité.

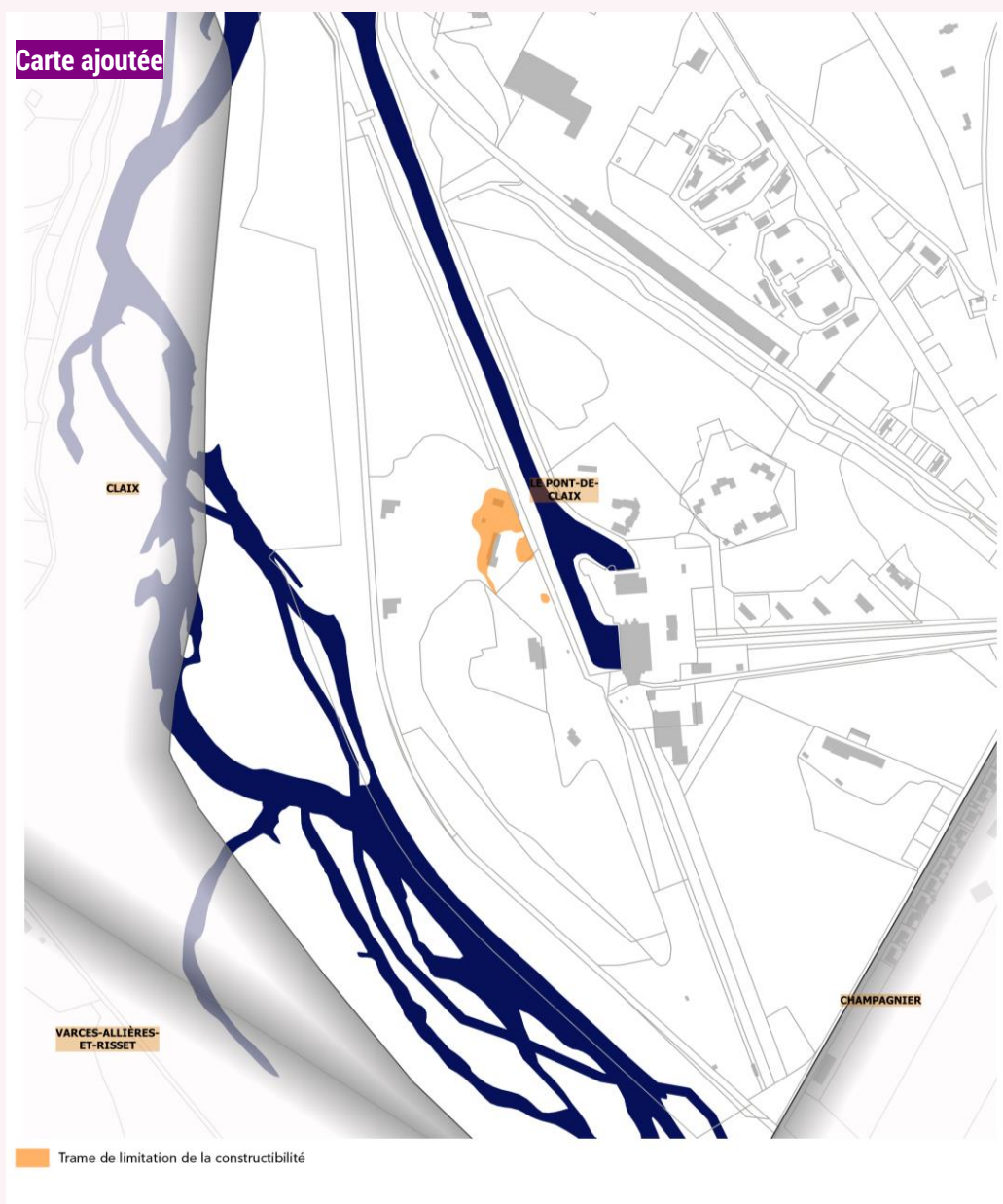
Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
▪ Valoriser les friches artisanales et industrielles du site des Papeteries.	→ Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant ainsi de repenser le secteur de projet dans son ensemble : OAP n°49 « secteur Papeterie – Isles du Drac ».
▪ Concevoir un projet urbain mixte accueillant également des logements ainsi que des activités.	→ Le zonage de ce secteur prévoit : • Des zones UD2 pour les cités ouvrières afin de conserver la forme urbaine existante, • Des zones UC3 permettant de traiter ce secteur pour affirmer l'entrée de la ville du côté du Grand Sud. • Classement des secteurs dédiés au développement économique en UE1 (zone économique dédiée aux activités productives et artisanales), en UE3 (zone économique productive et de services) pour permettre le renouvellement de ces espaces. • Mise en place de deux centralités urbaines commerciales (CUC) au niveau de la Maison Sombardier et côté nord-ouest de l'avenue des Maquis de l'Oisans pour permettre le développement d'un pôle de services aux entreprises (Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1).
▪ Conforter le pôle d'équipement sportif de l'US Deux Ponts.	→ Classement en UE3z (zone économique dédiée permettant l'accueil d'équipements publics et des aires de jeu et de sport) des tènements voisins du pôle sportif. → Inscription de règles minimales de pleine terre et d'espaces végétalisés spécifiques à l'atlas des formes urbaines – Implantations et emprises, sur le tènement de l'US Deux Ponts
▪ Soutenir et accompagner le développement de transport en commun en intensifiant l'urbanisation autour des arrêts de la ligne Express 3 de Transisère.	→ Inscription à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E impliquant des objectifs de densité minimale à proximité des arrêts de transports en commun les mieux desservis et autour de l'arrêts de la ligne Express 3 : un équivalent COS minimum de 0.5 pour toutes nouvelles constructions à vocation d'habitation.
▪ Maintenir un taux de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune afin de continuer à offrir des logements diversifiés et abordables, adaptés à tous les publics sur le secteur des Papeteries.	→ L'atlas de la mixité sociale C2 prévoit des secteurs de mixité sociale avec un taux de logement locatif social minimum : un minimum de 30% de logement social à partir des opérations de 10 logements.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
▪ Valoriser les cités ouvrières se trouvant dans les secteurs : Cités Belledonne, Beau site ainsi que les maisons situées rue du jeu de boules.	→ <i>Protection au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 avec des prescriptions particulières à chaque zone.</i>
▪ Renforcer la place de la nature dans le projet d'aménagement en travaillant les connexions avec la ceinture verte reliant le parc Borel au plateau de Champagnier.	→ <i>Classement en UV (zone de parcs urbains) du parc Charlotte Bon pour affirmer le renforcement de la place du végétal dans ce secteur.</i>
▪ Prendre en compte les risques naturels (éboulement et inondation) et technologiques liés à l'activité de la plateforme chimique.	→ <i>Se référer aux plans des risques naturels B1 et anthropiques B2. Des règles sont aussi énoncées dans l'OAP risques et résiliences.</i> → <i>Sur le site des Papeteries, une trame de limitation de la constructibilité est mise en place sur un secteur concerné par le PPRI Drac dans lesquels un renouvellement urbain est possible (cf plan B1).</i>

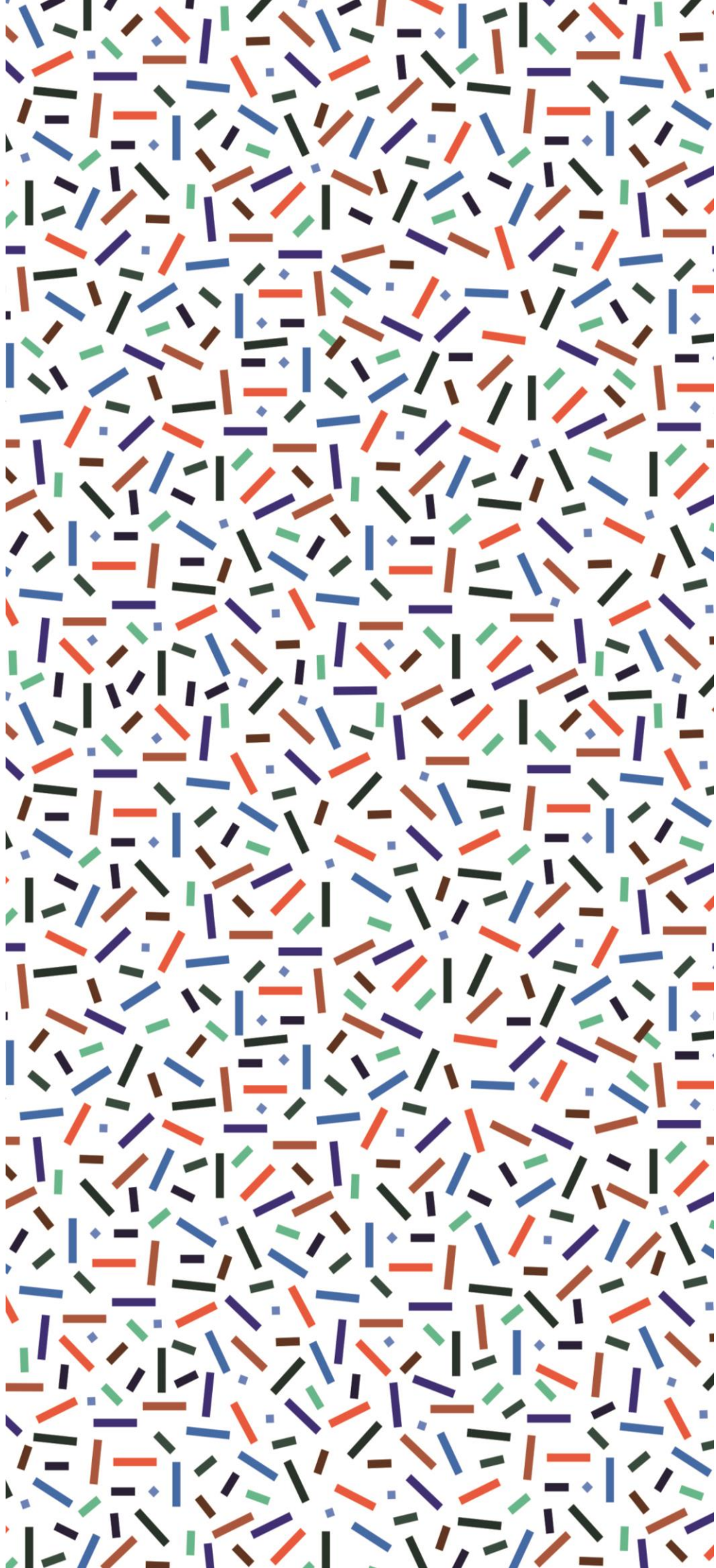
LOCALISATION DE LA TRAME DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE AU TITRE DES RISQUES D'INONDATION IDENTIFIES PAR LE PPRI DRAC AVAL

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