



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE GIÈRES



PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

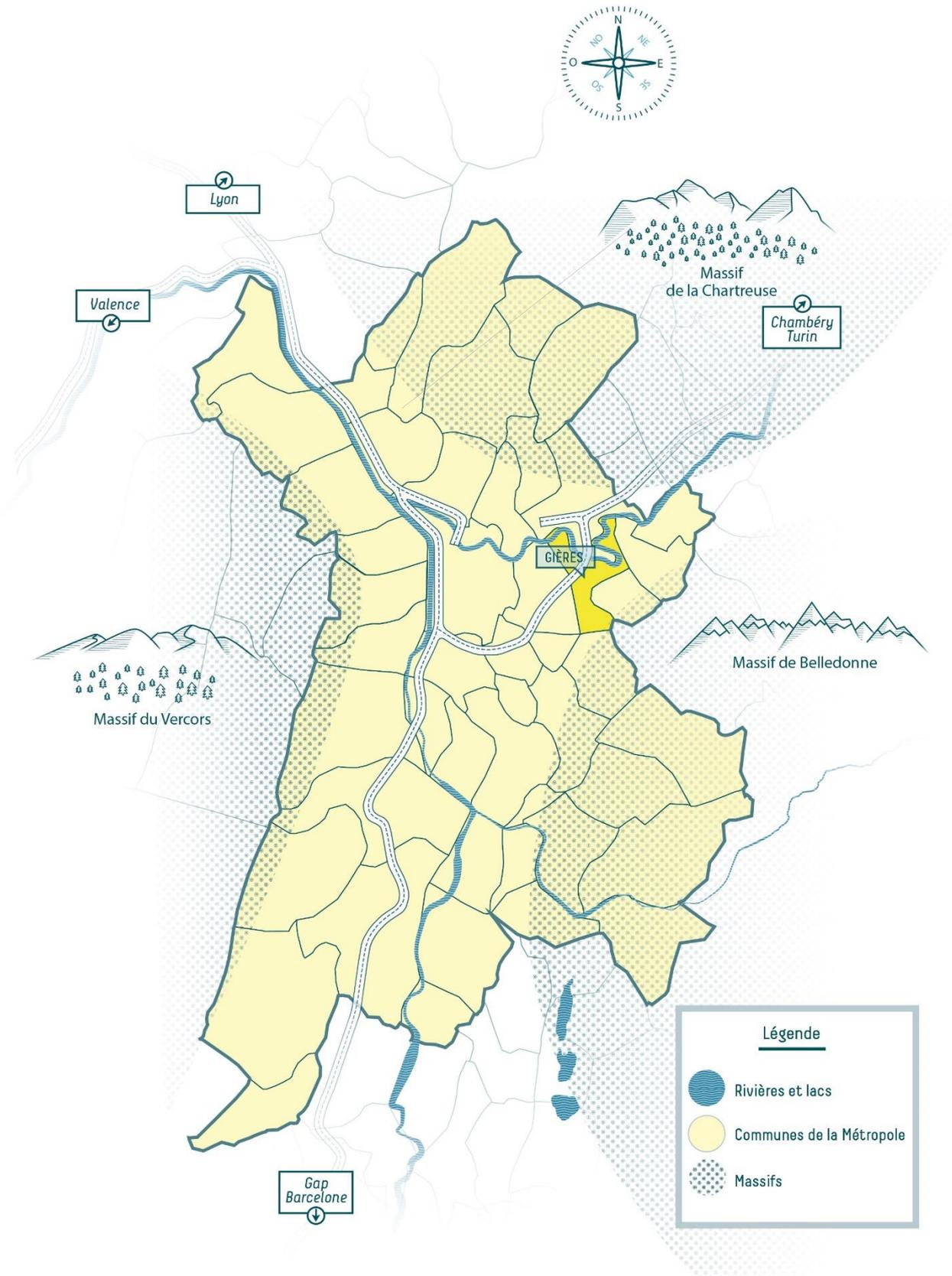
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune de Gières

Population : **6 483** Giérois
Superficie : **711** hectares
Densité : **911** hab./km²
Altitude : **204 m à 659 m**

Ville centre de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
AMÉLIORER LA QUALITE DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ	7
POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	11
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	18
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVYCOLES	19
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	20

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

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

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

Rappel des orientations du PADD

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

Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

- *L'espace de développement Commercial (EDC) et la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sont définis en articulation avec le périmètre de la ZACom1 et l'espace préférentiel de développement (EPD) du SCoT de la GREG. Le dimensionnement de chaque établissement commercial est limité à 1000 m² de surface de vente pour l'activité commerciale de détail et de proximité sur la Centralité Urbaine Commerciale de Gières.*

Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

- **Délimitation à l'atlas du stationnement H de secteurs S2 et S3** sur les secteurs très bien desservis par les modes alternatifs et en adéquation notamment avec les transports en communs en présence afin d'adapter l'offre de stationnement et d'encourager le report modal en d
- **Création d'emplacements réservés** permettant la réalisation d'aménagement de l'espace et des **liaisons piétonnes nouvelles** ou à requalifier, notamment : cheminements piétonniers rue du Port, secteur de Petit Jean, **Cheminement piétons-cycles** allée des Aulnes ; **prolongement chemin piéton allée des Cottages** ; chemin piétons-cycles secteur de Petit Jean ; prolongement cheminement piétons-cycles chemin du Four ; aménagement piétons-cycles rue Pierre Giraud ; chemin piéton allées des Frênes ; création cheminement piétons-cycles rue de la Fontaine et rue du Japin ; cheminement piéton allée des Iris ; liaison piétonne entre la Combes et centre de Gières ; création cheminement piétons-cycles rue de la Plaine ; création de voie rue de la Plaine ; **réaménagement de place, Place de la République.**

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

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

La commune de Gières est identifiée comme **pôle d'appui au SCoT de la GREG** dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme centralité pluri communale. Compte tenu de ces ambitions, **le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 1 000 m² de surface de vente**, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

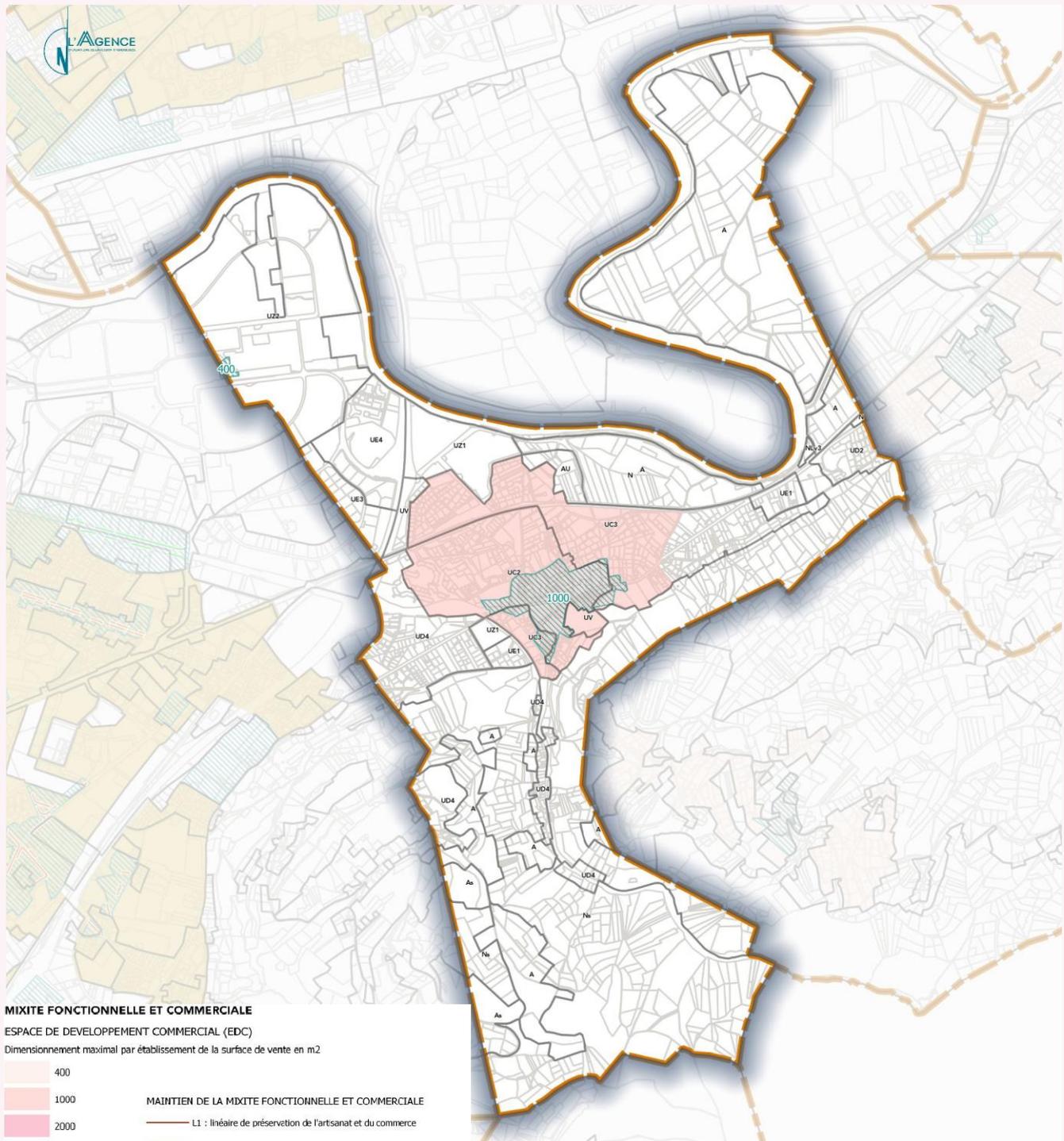
La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

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

- > La **CUC intermédiaire** du centre-ville de Gières permet **le confortement du commerce de grande distribution** au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter le report des dynamiques de consommation sur les hypermarchés de périphérie, en cohérence avec les centralités pluri communales et de proximité définies par le PADD. Elle autorise **un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente**. Le périmètre de la CUC du centre-ville se construit sur la base des commerces existants.
- > La **CUC de proximité** située sur le Domaine Universitaire **conforte les centralités de proximité préexistantes ou futures**, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à **renforcer les logiques de proximité**. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Le périmètre des CUC de proximité est défini par :
 - **La prise en compte des établissements existants** dans la zone UZ2 du Domaine Universitaire pour permettre leur maintien de manière à répondre aux besoins des usagers de la zone.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

ESPACE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



MAINTIEN DE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
- L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
- L3 : linéaire de mixité fonctionnelle

LIMITES ADMINISTRATIVES

- COMMUNALES
- PARCELLE
- BATIMENT
- COURS D'EAU

CENTRALITE URBAINE COMMERCIALE (CUC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



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

ALLIER ÉCONOMIE D'ESPACE ET QUALITÉ DE VIE

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

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

Rappel des orientations du PADD

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



Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

- **Classement en zone UC2**, secteur d'habitat collectif (R+4), des espaces urbains mixtes non concernés par les risques naturels moyens ou forts, situés entre la voie ferrée et la Grande Rue, et ponctuellement au sud de la grande rue les espaces urbains compris entre la rue des Martinets et la rue des cottages.
- **Mise en œuvre d'un périmètre d'intensification urbaine F3** fixant une densité minimale à atteindre pour les futures constructions (Cf encart justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine)
- **Zonage stationnement en S2 et S3** pour les secteurs bien desservis par les TC et zonage S4 tenant compte du niveau plus faible de desserte par les modes alternatifs
- **Création d'emplacements réservés pour des élargissements de voirie**, et l'aménagement d'un carrefour notamment : rue Pasteur et de l'Isère ; rue de la Plaine, rue de la Gare.
- **Mise en œuvre d'un secteur de mixité sociale** sur les espaces classés en zone UC2, UC3 et UD2 obligeant à la production de 35% logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher
Création d'un emplacement réservé rue de la Gare concernant un projet d'EHPAD pour la production de l'ordre de 80 lits. (cf encart justification relative à la mixité sociale)
- **Emplacement réservé pour la création d'un établissement public de type école** dans la zone du Comoé
- **Mise en œuvre de l'OAP Paysage**, carnet de Paysage notamment les ambiances : « plaine urbaine », « piémont » et « versants boisés »

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

- **Classement en zone UC3**, secteur d'habitat collectif en R+3, des espaces urbains mixtes situés au nord de la voie ferrée et ceux compris entre la rue de l'Isère et le corridor écologique du Japin, et également les espaces urbains circonscrits entre Grande Rue, avenue d'Uriage, Rue des Martinets et la rue Victor Hugo.

- **Accompagner le développement des secteurs pavillonnaires** veillant à l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement proche sur les secteurs situés en dehors du périmètre d'intensification urbaine, afin de **poursuivre la diversification des formes bâties** (maisons groupées, habitat intermédiaire et petits collectifs) au nord est en limite communale avec Murianette.

- **Classement en zone UD2**, secteur pavillonnaire en densification, des espaces urbains situés entre la limite communale Gières/Murianette et le corridor écologique du Japin.
- **Zonage stationnement S5** sur ce secteur pavillonnaire.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer l'évolution du bâti concernée par les risques naturels en présence, de part et d'autre de la rue Docteur Valois ainsi que dans la combe de Gières et sur la colline du Mûrier pour la préservation des secteurs d'enjeux agricoles et naturels, en maîtrisant le développement de l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UD4, secteur pavillonnaire au développement limité, des secteurs urbains de la combe de Gières concernés par des risques naturels d'aléas moyens et forts et de la colline du Mûrier en ce qui concerne leur qualité paysagère à préserver, ainsi que des espaces situés dans la plaine concernés par le risque associé à l'aléa de défaillance de la plage de dépôt du Sonnant d'Uriage et concernés par des risques forts d'inondation de part et d'autre de la rue docteur Valois en limite communale avec Saint-Martin-d'Hères
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier le secteur « du Port » en continuité de l'urbanisation existante comme espace à urbaniser lorsque les travaux prévus contre les risques naturels seront achevés. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement de la zone « du Port » en zone AU. → OAP risques et résilience.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les grands secteurs d'équipements collectifs et le parc urbain du territoire communal. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UZ2 du Domaine universitaire → Classement en zone UZ1 de la Plaine des sports du Clos d'Espiès et des entrepôts de la SEMITAG. → Classement en zone UV du parc Michal.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confirmer la vocation du terrain familial des gens du voyage chemin de la Digue 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification d'un STECAL NLv3 sur le terrain familial (voir encart ci-dessous)



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

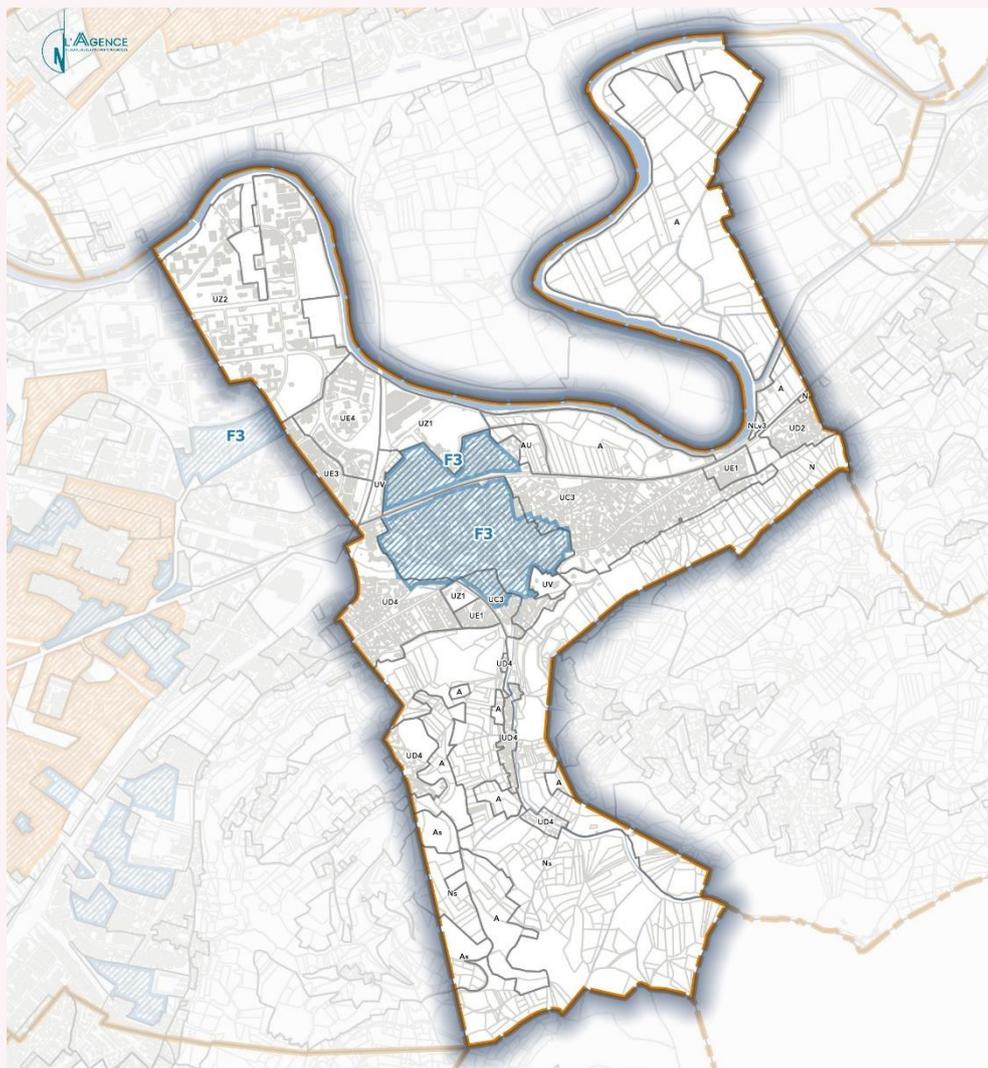
Le périmètre d'intensification urbaine a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Gières, il s'agit de la ligne B de tramway, les lignes de bus 14, 15, 23 et Proximo haute fréquence.

Plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit :

- > Des secteurs soumis aux risques naturels : secteur « Le Chamandier »
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ : Le Domaine Universitaire, la Plaine des Sports, le Clos d'Espiès
- > Des parcs urbains classés en UV : Le parc Michal
- > Des zones d'activités économiques dédiées : Mayencin I et II

Sur Gières au regard du RESI à respecter (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable), relatif à une emprise au sol maximale des constructions, le périmètre est de catégorie F3 permettant d'atteindre au moins l'équivalent d'un coefficient d'occupation des sols de 0,50. Les tenements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC2 et en UC3.

Extrait de l'atlas des périmètres d'intensification urbaine



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

POTENTIEL DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE PLU

209 logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017 (19,18%)

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

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

Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus (zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)
EHPAD d'au moins 80 lits	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des unités foncières situées en zones UC2, UC3 et UD2, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 145 à 155 logements dont UD2 : environ 5 LLS / UC3 : de l'ordre de 65-70 LLS / UC2 : de l'ordre de 75-80 LLS

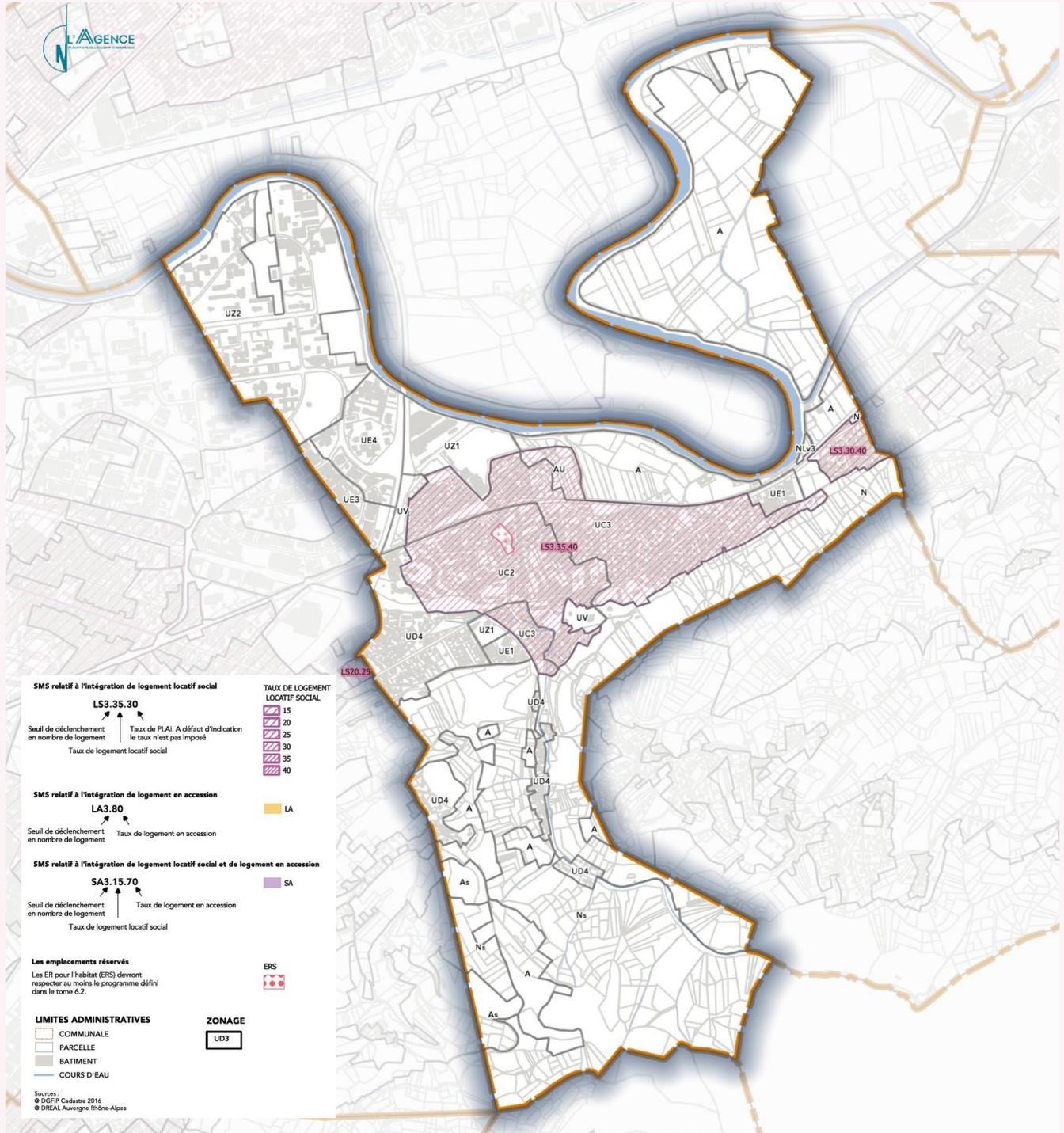
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme (en secteur de mixité sociale)	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Zone AU du Port- potentiel de 100 LLS	Objectif de 2 logements/an du PLH x 12 ans = 24 logements

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030
De l'ordre de 349 à 359 LLS

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

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité sociale



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

Le STECAL NLv3 est délimité en zone naturelle, chemin de la Digue en bordure de l'Isère, pour le confortement du terrain familial d'accueil des gens du voyage. Ce terrain est déjà aménagé. Il est situé en entrée de ville, dans un site sans installations agricoles ou sylvicoles à proximité, et peu visible depuis la rue de la Libération car entouré de boisements. Le site est séparé de l'enveloppe urbaine par la route départementale et la voie ferrée. Le STECAL NLv3 a pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 20 unités, les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'un terrain familial d'accueil des gens du voyage. Le STECAL NLv3 représente une superficie d'environ 4600 m². Au regard sa capacité d'accueil limitée et de sa localisation entre l'Isère et la voie ferrée, il n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone N.

Le STECAL NLV3 est délimité en zone naturelle, sur un tènement situé chemin de la Digue, en bordure de l'Isère. Le terrain, actuellement aménagé, est occupé par un terrain familial des gens du voyage. Déconnecté de l'enveloppe urbanisée car situé au Nord de la route départementale et de la voie ferrée, ce secteur est entouré de boisements.

Le STECAL NLV3 a pour objectif de permettre le confortement du terrain familial. Ainsi, ce STECAL a été délimité en suivant les limites du terrain actuellement aménagé et couvre 4600m² environ. Le règlement du STECAL précise que le terrain est destinée à accueillir 20 résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs maximum, ainsi que des constructions nécessaires au fonctionnement du site (sanitaires). L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 10 % de l'unité foncière et leur hauteur est limitée à 4 m.

Sur le plan paysager, le tènement est très peu visible depuis la rue de la Libération car entouré de boisements et d'une haie.

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

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

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

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

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

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

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

Rappel des orientations du PADD

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

Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

- *Classement en zones économiques dédiées de l'ensemble des zones d'activités économiques identifiées.*
- *Classement de la ZAE Mayencin I en zone UE3, zone économique productive et de services*
- *Classement de la ZAE Mayencin II en zone UE4, zone économique tertiaire et technologique*
- *Classement des zones du Comoë et du pied de Gières en zone UE1, zones économiques dédiées aux activités productives et artisanales.*

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

PRÉSERVER LES ZONES AGRICOLES DE LA PLAINE ET DES COTEAUX

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

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

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

Rappel des orientations du PADD

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

Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

→ *L'ensemble des espaces agricoles du territoire communal ainsi que les sièges d'exploitations pérennes ont été classés en zone A, zone agricole, correspondant aux terres agricoles localisées sur la plaine de l'Isère et celles affirmant la vocation agricole des espaces ouverts, prairiaux et pastoraux localisés sur les coteaux de la colline du Mûrier. Certains espaces ouverts sont classés en zone As pour des raisons paysagères en lien avec la commune de Saint-Martin-d'Hères.*

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PLACER LA RICHESSE DES PAYSAGES AU CŒUR DU PROJET MÉTROPOLITAIN

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

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

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

Rappel des orientations du PADD

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

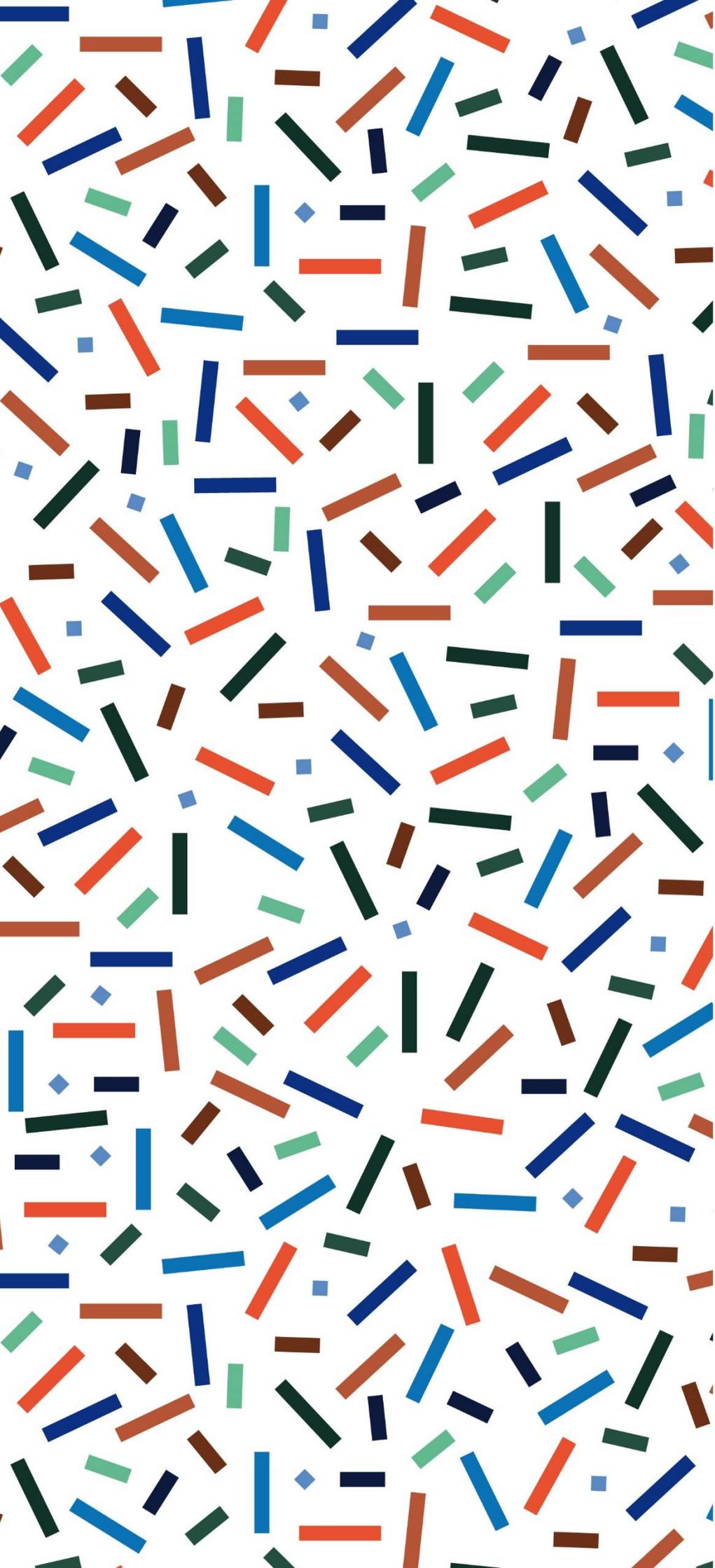
Déclinaisons communales

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

Traduction réglementaire

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





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