Urbascreen

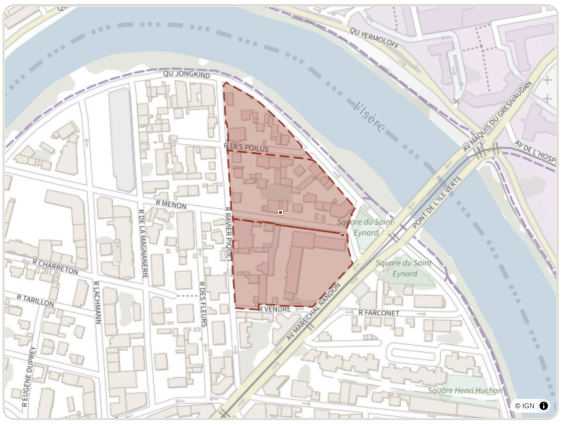
Diagnostiquez les enjeux de votre site

DIAGNOSTIC DE SITE — SYNTHÈSE

L'Ile Verte, Grenoble

IDENTIFICATION DU SITE

Surface totale	2,265 ha
Surface des espaces publics	0,210 ha
Surface des parcelles	2,055 ha
Parcelles	41 parcelles (liste complète en annexe)
Commune	Grenoble (38185)
EPCI	Grenoble-Alpes-Métropole
Département	Isère (38) — Auvergne-Rhône-Alpes
Géocodage	5.7391° E · 45.2004° N
Diagnostic du	16 octobre 2026



Synthèse générale

> **Analyse générée par IA** à partir du diagnostic algorithmique et de connaissances externes (réglementations, contexte territorial). Cette synthèse ne remplace pas un avis d'expert ; les références doivent être vérifiées dans leur version en vigueur.

Le site est un îlot résidentiel hétérogène de l'Île Verte, en cœur d'agglomération grenobloise, posé sur les alluvions de l'Isère en terrain plat. Sa tension centrale oppose une localisation de premier ordre à un sous-sol et un cadre réglementaire contraignants : un plan de prévention des inondations approuvé dont la zone reste à établir, une zone humide probable sous le tissu urbanisé, un voisinage d'anciennes activités polluantes, des fondations exposées aux argiles et à la sismicité, et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur plus de la moitié de l'emprise. Face à cela, le site dispose d'atouts rares : desserte par deux lignes de tramway, maillage cyclable, équipements du quotidien, parcs à proximité, surchauffe estivale inférieure à celle de la commune, réseau de chaleur renouvelable à moins de 200 m et foncier déjà artificialisé. Ce profil penche vers un renouvellement urbain résidentiel ou mixte peu dépendant de la voiture, dont la faisabilité et l'ampleur dépendent d'abord de la lecture du règlement du plan d'inondation et des études de sol. La cherté du marché fait du logement abordable un enjeu à part entière ; un programme renseigné permettrait de hiérarchiser plus finement ces arbitrages.

Synthèse par domaine

DOMAINE	NIVEAU D'ALERTE	INDICATEURS EN ALERTE (AVERTISSEMENT OU CRITIQUE)
Risques	Critique	1 critique · 2 avertissements · 3 informations · 3 OK ■ Le site est dans le zonage réglementé du PPRi ■ Aléa RGA d'exposition moyenne — étude géotechnique obligatoire ■ Zone sismique 4 — réglementation parasismique Eurocode 8
Biodiversité	Critique	1 critique · 1 avertissement · 1 information · 3 OK · 1 non couvert par la source ■ Forte probabilité de zone humide dans le périmètre — expertise pédologique recommandée ■ 1 ZNIEFF I à moins de 500 m du périmètre du projet
Urbanisme	Avertissement	2 avertissements · 2 informations · 1 OK ■ Site en partie dans un périmètre délimité des abords (PDA) ■ Consommation d'espaces NAF en hausse récente
Eau	Information	1 information · 1 OK · 1 non couvert par la source *Aucun indicateur en alerte*
Sol	Information	2 informations · 2 OK *Aucun indicateur en alerte*
Air & climat	Information	2 informations · 1 OK *Aucun indicateur en alerte*
Énergie & carbone	Information	3 informations · 1 OK *Aucun indicateur en alerte*
Santé	Information	1 information · 2 OK · 1 source indisponible *Aucun indicateur en alerte*
Mobilité	Information	2 informations · 2 OK *Aucun indicateur en alerte*
Habitat	Information	1 information · 1 OK *Aucun indicateur en alerte*
Aménités	OK	3 OK *Aucun indicateur en alerte*
Économie	OK	1 OK *Aucun indicateur en alerte*

Points d'attention transversaux

Analyse générée par IA à partir du diagnostic algorithmique et de connaissances externes (réglementations, contexte territorial). Le rang reflète la priorité estimée. Cette synthèse ne remplace pas un avis d'expert ; les références juridiques doivent être vérifiées dans leur version en vigueur.

1 Quelle zone du PPRi Isère amont s'applique au site ?

Le site entier est dans l'assiette du plan de prévention des risques inondation (PPRi) Isère amont, approuvé en février 2026, sur des alluvions récentes de l'Isère en terrain quasi plat. La zone exacte, interdiction ou prescription, n'est pas connue et décide de la constructibilité, des cotes de plancher, de l'emprise au sol et de l'exclusion des sous-sols. Le règlement et la carte de zonage du plan sont à lire dès la faisabilité, avec le service instructeur de la Direction départementale des territoires (DDT) et le Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) de Grenoble. Pour un programme accueillant du logement ou des publics vulnérables, l'évacuation et l'accès des secours se traitent dès l'esquisse.

Risques Eau

2 Zone humide probable sous un tissu déjà artificialisé : quelle portée ?

Près d'un quart du site présente une probabilité moyenne de zone humide et le reste est classé en zone humide probablement artificialisée, ce qui reflète l'ancienne plaine alluviale de l'Isère plus qu'un milieu fonctionnel. Aucune mesure de la nappe n'est disponible à moins de 10 km, et la cartographie des habitats ne couvre pas encore le département. Une expertise zone humide (sondages pédologiques et relevés floristiques) est à conduire en programmation sur les espaces non bâtis, notamment les formations herbacées et les arbres, avec la police de l'eau de la DDT. Des piézomètres posés lors de la mission géotechnique donneront le niveau réel de la nappe, qui conditionne fondations, sous-sols et infiltration des eaux pluviales.

Biodiversité Eau Sol

3 Quelle stratégie de sol face aux anciennes activités voisines ?

Cinquante-trois anciens sites industriels ou de service sont recensés à moins de 500 m, dont une teinturerie de peaux, deux stations-service et une cartoucherie à moins de 25 m, une raffinerie et des dépôts d'hydrocarbures à moins de 120 m. Sur des alluvions où la nappe est probablement proche, une migration de polluants vers le site est plausible même sans site pollué recensé dans le périmètre. Une étude historique et documentaire est à mener avant toute acquisition, suivie de sondages si elle le justifie ; les mêmes sondages servent la mission géotechnique. La compatibilité sanitaire est à démontrer si le programme prévoit des jardins, des cultures ou l'accueil d'enfants.

Sol Santé Eau

4 Fondations et structure : argiles, séisme et alluvions compressibles

Le site cumule une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et une zone de sismicité moyenne, sur des alluvions récentes susceptibles d'amplifier les secousses et de tasser. Les règles parasismiques pèsent sur la conception et le coût, y compris en cas de travaux lourds sur le bâti existant, et entrent dans l'arbitrage entre réhabilitation et démolition-reconstruction. Une seule mission géotechnique, étude préalable dès la faisabilité puis étude de conception à l'avant-projet, couvre ces aléas, la nappe et la nature des déblais. Les plantations d'arbres se positionnent à distance des fondations.

Risques Sol

5 Composer avec le périmètre des abords de la Bastille

Plus de la moitié du site est dans le périmètre délimité des abords des ouvrages militaires de la Bastille : tout travail extérieur y requiert l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, sans condition de covisibilité. Le découpage du site entre une partie soumise et une partie libre pèse sur l'implantation des éléments les plus hauts et sur les matériaux, dans un tissu hétérogène d'environ 8 m de hauteur médiane. L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Isère est à rencontrer dès l'esquisse, étude d'insertion à l'appui.

Urbanisme

6 Effets indirects sur l'Isère et le Rachais à maîtriser

Le site borde à quelques mètres la ZNIEFF de type II de la rivière Isère et se trouve à environ 430 m de la ZNIEFF de type I du Mont Jalla et du mont Rachais, à 500 m du parc naturel régional de Chartreuse. Sans emprise sur ces zonages, un projet agit par l'éclairage nocturne, les rejets d'eaux pluviales et la continuité végétale le long de la rivière. La lumière, la gestion pluviale et le maintien des arbres existants sont à cadrer en conception ; un pré-diagnostic écologique vérifiera la présence d'espèces protégées dans le bâti ancien et les arbres.

Biodiversité

7 Logement abordable dans un marché parmi les plus chers de l'Isère

Les appartements anciens, les maisons et le neuf du voisinage se vendent dans le quart le plus cher du département, avec un neuf proche de 5 800 €/m². Sur un site très bien desservi et équipé, un programme résidentiel libre exclurait une large part des ménages locaux. La part de logement social ou en bail réel solidaire et la mixité se discutent en programmation avec le service habitat de la métropole et les bailleurs sociaux, en vérifiant au règlement du PLUi les éventuelles servitudes de mixité sociale.

Habitat Économie

8 Consommation d'espaces : un signal communal sans portée sur ce site

La consommation d'espaces naturels de la commune est signalée en hausse, mais elle passe de 0,1 à 0,7 ha sur cinq ans, à un niveau parmi les plus bas des villes-centres. Le site est entièrement artificialisé : un projet y relève du renouvellement urbain et ne consomme pas d'espace naturel. L'enjeu se reporte sur la préservation de la pleine terre et des arbres existants, que la zone UBa à végétalisation renforcée du PLUi encadre.

Urbanisme Sol

Risques

Critique

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est dans l'assiette du plan de prévention des risques inondation Isère amont, sans que sa zone réglementaire soit connue, sur une commune classée territoire à risque important d'inondation. Il est aussi en exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et en zone de sismicité moyenne. Le radon est faible, aucune cavité ni aucun risque technologique n'est recensé, et la commune figure dans le plan d'intervention du réacteur de l'Institut Laue-Langevin.

Points d'attention liés : 1, 4.

Indicateurs & alertes algorithmiques (9)

- **Inondation — PPRi / AZI / TRI / PAPI** VOIR CI-APRÈS
  Le site est dans le zonage réglementé du PPRi
- **Retrait-gonflement des argiles (RGA)** VOIR CI-APRÈS
  Aléa RGA d'exposition moyenne — étude géotechnique obligatoire
- **Aléa sismique** VOIR CI-APRÈS
  Zone sismique 4 — réglementation parasismique Eurocode 8
- **Catastrophes naturelles (CatNat)** VOIR CI-APRÈS
  5 arrêtés CatNat historiques, 1 sur 10 ans
- **Mouvements de terrain** VOIR CI-APRÈS
  2 événements de mouvement de terrain à moins de 1 000 m du site
- **Risque nucléaire — PPI / INB** VOIR CI-APRÈS
  Commune dans le plan particulier d'intervention d'une installation nucléaire
- **Potentiel radon** VOIR CI-APRÈS
  Potentiel radon faible (catégorie 1)
- **Mouvements de terrain — Cavités souterraines** VOIR CI-APRÈS
  Aucune cavité dans un rayon de 500 m
- **Risque technologique — PPRt / Seveso** VOIR CI-APRÈS
  Aucun PPRt sur la commune — aucun Seveso dans le rayon

Inondation — PPRi / AZI / TRI / PAPI

Critique

Le périmètre du projet est dans l'assiette du PPR inondation « PPRI - Isère amont » : son règlement s'applique au terrain et peut y interdire ou conditionner la construction, souvent par un plancher au-dessus d'une cote de référence et une emprise au sol limitée. La zone qui s'y applique — rouge, bleue ou autre — et ses règles se lisent dans le règlement du plan ; le service instructeur est à consulter dès la programmation. La commune est par ailleurs un territoire à risque important d'inondation, l'un des secteurs prioritaires pour la gestion de ce risque.



Inondation — PPRi / AZI / TRI / PAPI

- Périmètre du plan de prévention
- Périmètre de PPR sur la commune, hors site

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI) — CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE DU PROJET

Plan
PPRI ISERE AMONT

Statut
Approuvé

Zones réglementaires de ce plan	Description
Prescriptions	prescription - Crues de l'Isere
Interdiction	interdiction - Crues de l'Isere

Le périmètre du projet est dans l'assiette de ce plan. La zone qui s'y applique précisément se lit dans le règlement : le registre national ne la désigne pas.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI) — SUR LA COMMUNE, NE CONCERNANT PAS LE PÉRIMÈTRE DU PROJET

Plan
PPRI DRAC AVAL

Statut
Approuvé

Zones réglementaires de ce plan	Description
Prescriptions	Prescription - crue rapide des rivères - débordement ou défaillance du système d'endiguement
Interdiction	Interdiction - crue rapide des rivères - débordement ou défaillance du système d'endiguement

Zones définies par ce plan sur la commune. Le périmètre du projet n'est situé dans aucune d'elles.

CONTEXTE COMMUNAL

Atlas des zones inondables
diffusé en 1993
Atlas des zones inondables des affluents de l'Isère en amont de Grenoble dans le département de

Atlas des zones inondables
diffusé en 1994
Atlas des zones inondables du Drac et de la Romanche

Territoire à risque important d'inondation
cartographie arrêtée le 20/12/2013
Grenoble Voiron

Source : GASPAR — ministère de la Transition écologique, via Géorisques et Géoportail de l'urbanisme · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Retrait-gonflement des argiles (RGA)

Avertissement

Le périmètre du projet est en exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles. En exposition moyenne ou forte, la loi ELAN impose une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain à bâtir (G1), puis une étude de conception (G2) pour la construction de maisons individuelles ; fondations adaptées, drainage ou traitement du sol peuvent alourdir le coût de construction. Aucun PPR retrait-gonflement des argiles ne couvre la commune.

Niveau d'aléa RGA
Moyenne
Échelle BRGM : faible, moyenne, forte

Source : Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles — BRGM, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Aléa sismique

Avertissement

La commune est en zone sismique 4, de sismicité moyenne selon le zonage sismique national. Les règles de construction parasismique (Eurocode 8) s'y appliquent à la plupart des bâtiments neufs, logements compris, et pèsent sur la conception structurelle et le coût de construction.

Zone sismique
4
Sismicité moyenne — Eurocode 8 renforcé

Source : Zonage sismique réglementaire — ministère de la Transition écologique et BRGM, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Catastrophes naturelles (CatNat)

Information

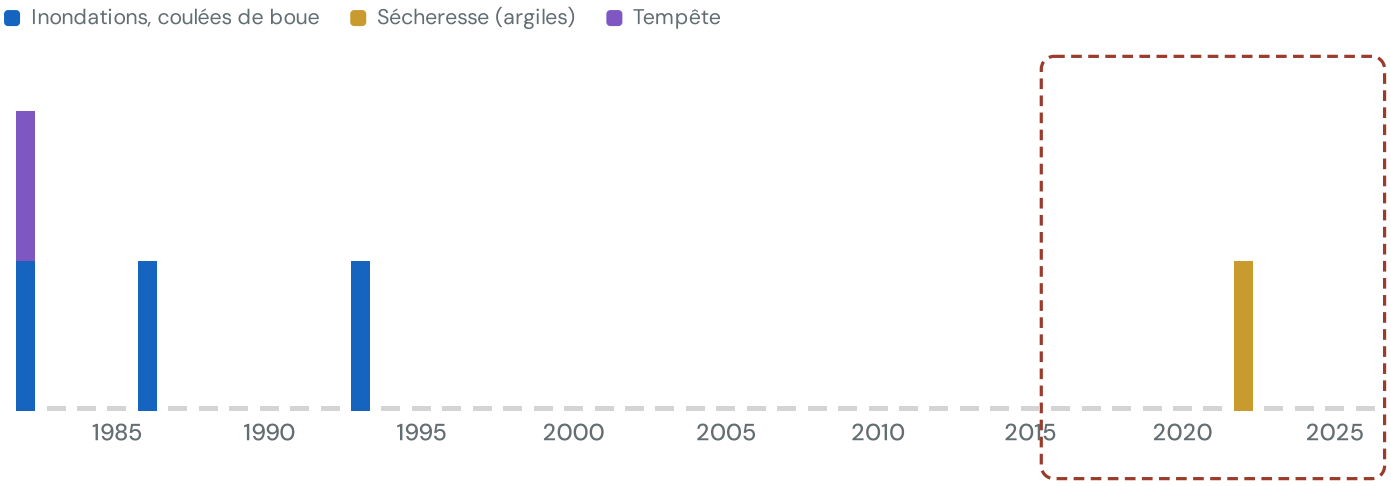
La commune a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophe naturelle, dont un sur les dix dernières années, sans récurrence marquée d'un même aléa.

Arrêtés CatNat (total)
5

Arrêtés CatNat (10 ans)
1

Type le plus fréquent
Inondations, coulées de boue
3 arrêtés sur tout l'historique

ARRÊTÉS CATNAT SUR LA COMMUNE PAR ANNÉE ET PAR TYPE

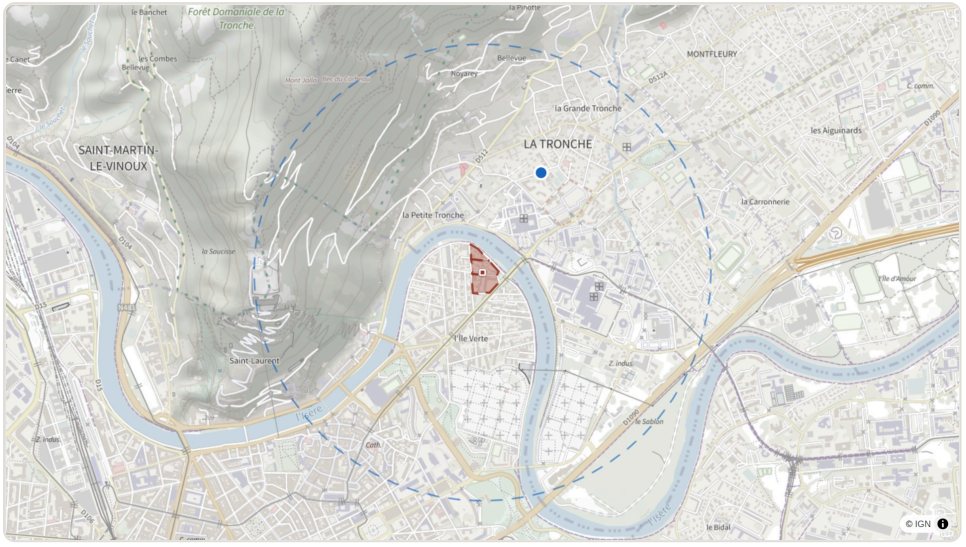


Source : GASPAR — ministère de la Transition écologique, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Mouvements de terrain

Information

2 mouvements de terrain, de types coulée et glissement, sont recensés à moins de 1 km du site, le plus proche à 512 m. Ils sont à prendre en compte dans les études géotechniques. Aucun PPR mouvements de terrain ne couvre la commune.



Mouvements de terrain
● < 1000 m du site
--- Rayon de recherche (1000 m)

Dans le périmètre
0 événement

À < 200 m
0 événement

À < 1000 m
2 événements

ÉVÉNEMENTS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN RECENSÉS

Distance	Lieu	Date	Précision	Fiabilité
512 m	COTEAUX DOMINANT LA ROUTE DE L Coulée	13/07/1918	Hectomètre	Moyen
512 m	CHEMIN DE LA PETITE TRONCHE.RT Glissement	décembre 1917	Hectomètre	Moyen

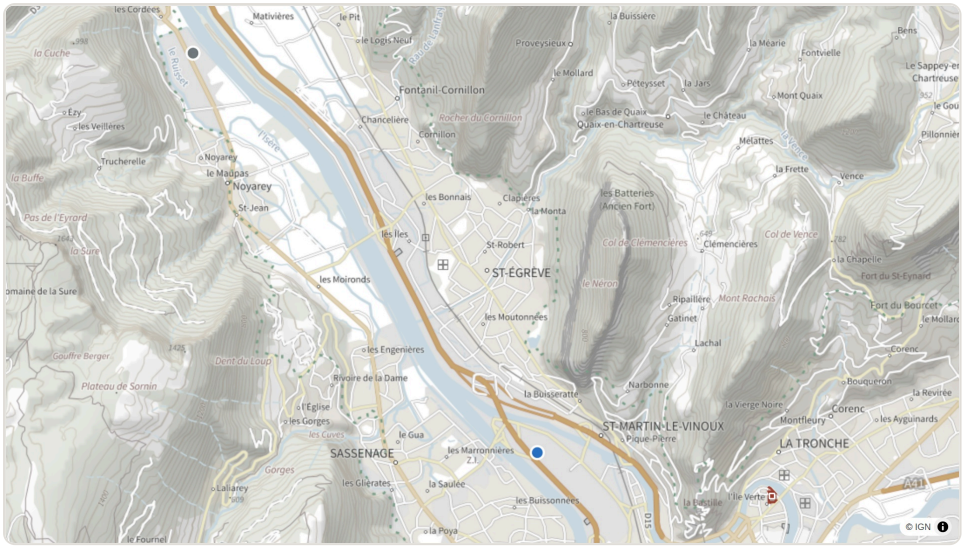
Inventaire BDMvt (BRGM). Distance à vol d'oiseau depuis le périmètre du site, calculée seulement lorsque la position est assez précise pour qu'elle ait un sens. La précision est celle de la localisation de l'événement ; la fiabilité est l'indice de confiance du BRGM sur l'événement lui-même. Date restituée à la précision de la source. Les observations sont reprises telles quelles de l'enquête de terrain.

Source : BRGM et ministère de la Transition écologique, via Géorisques et Géoportail de l'urbanisme · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Risque nucléaire — PPI / INB

Information

La commune de Grenoble est comprise dans le plan particulier d'intervention de l'installation « Réacteur à haut flux de l'Institut Laue-Langevin (ILL) à Grenoble (Isère) ». L'installation est à 3,6 km du site. Ce plan organise l'alerte et la protection des populations en cas d'accident — mise à l'abri, évacuation ; il n'impose pas de règle de construction. Un projet qui accueille des populations sensibles ou nombreuses est à examiner au regard de ces mesures avec la préfecture.



INSTALLATIONS NUCLÉAIRES À MOINS DE 20 KM

Distance	Nom	Plan d'intervention	Exploitant
3,6 km	Réacteur à haut flux de l'Institut Laue-Langevin (ILL) à Grenoble (Isère)	Couvre la commune	Institut Laue Langevin (ILL)
11,1 km	Usine de fabrication de combustibles nucléaires - SICN Veurey Voroize	Sans plan	SET

Distance à vol d'oiseau entre l'installation et le périmètre du site. Un plan particulier d'intervention s'applique à une liste de communes arrêtée par le préfet.

Source : ASNR et ministère de la Transition écologique, via Géorisques et Géoportail de l'urbanisme · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Potentiel radon

OK

Potentiel radon faible (catégorie 1)

Catégorie radon
1
Potentiel faible

Source : ASNR, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Mouvements de terrain — Cavités souterraines

OK

Aucune cavité dans un rayon de 500 m

Dans le périmètre	À < 200 m	À < 500 m
0 cavité	**0** cavité	**0** cavité

Source : Base nationale des cavités — BRGM, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Risque technologique — PPRt / Seveso

OK

Aucun PPRt sur la commune — aucun Seveso dans le rayon

Source : AIDA / ICPE — DREAL et INERIS, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Biodiversité

Critique

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est quasi entièrement couvert par une probabilité de zone humide, en grande partie artificialisée, sur près d'un quart de sa surface en probabilité moyenne. Il borde la ZNIEFF de type II de l'Isère et se situe à environ 430 m d'une ZNIEFF de type I sur le Rachais. Il est plus végétalisé que la moyenne communale, et les habitats naturels ne sont pas encore cartographiés dans le département.

Points d'attention liés : 2, 6.

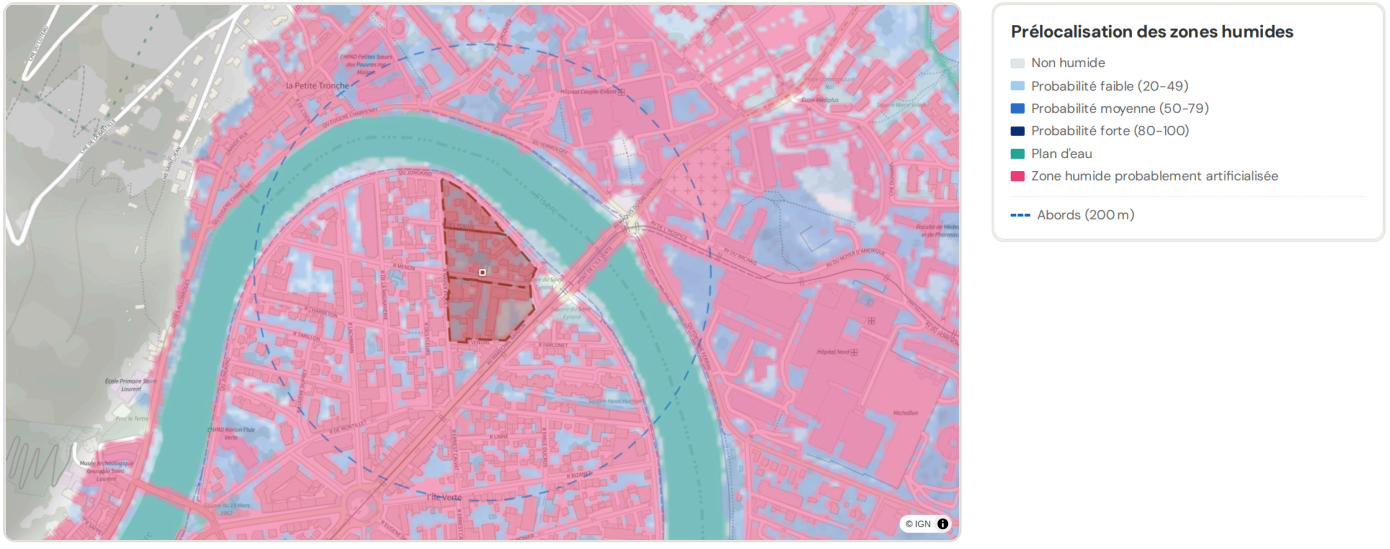
Indicateurs & alertes algorithmiques (7)

- **Prélocalisation des zones humides** VOIR CI-APRÈS
  Forte probabilité de zone humide dans le périmètre — expertise pédologique recommandée
- **ZNIEFF I et II** VOIR CI-APRÈS
  1 ZNIEFF I à moins de 500 m du périmètre du projet
- **Parcs naturels (PNR et PN)** VOIR CI-APRÈS
  2 PNR à proximité du projet (rayon 5 km)
- **Natura 2000** VOIR CI-APRÈS
  Aucun site Natura 2000 dans un rayon de 2000 m
- **Réserves naturelles et APB** VOIR CI-APRÈS
  Aucune réserve naturelle ni APB dans un rayon de 500 m
- **Végétation (NDVI)** VOIR CI-APRÈS
  Médiane 0,41 — au-dessus de la médiane de Grenoble (0,30)
- **Habitats naturels (CarHab)**
  Habitats naturels non cartographiés sur ce territoire

Prélocalisation des zones humides

Critique

Une probabilité de zone humide moyenne à forte couvre 22 % de la surface du site : sols engorgés ou nappe affleurante, aujourd'hui ou par le passé. En milieu urbanisé, où la zone humide n'est plus forcément fonctionnelle, l'enjeu porte d'abord sur les fondations et la gestion des eaux pluviales. Seule une expertise de terrain, par sondages pédologiques et relevés floristiques, établit une zone humide au sens de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, qui appelle alors la séquence éviter-réduire-compenser.



Probabilité maximale
71 /100
valeur la plus élevée rencontrée dans le périmètre du projet

Surface zone humide potentielle
22 650 m²
dans le périmètre du projet (toutes classes hors « non humide »)

RÉPARTITION PAR CLASSE — PÉRIMÈTRE DE PROJET VS ABORDS

Non humide · Probabilité faible (20-49) · Probabilité moyenne (50-79) · Probabilité forte (80-100) · Plan d'eau · Zone humide probablement artificialisée

Périmètre de projet



Abords (200 m)



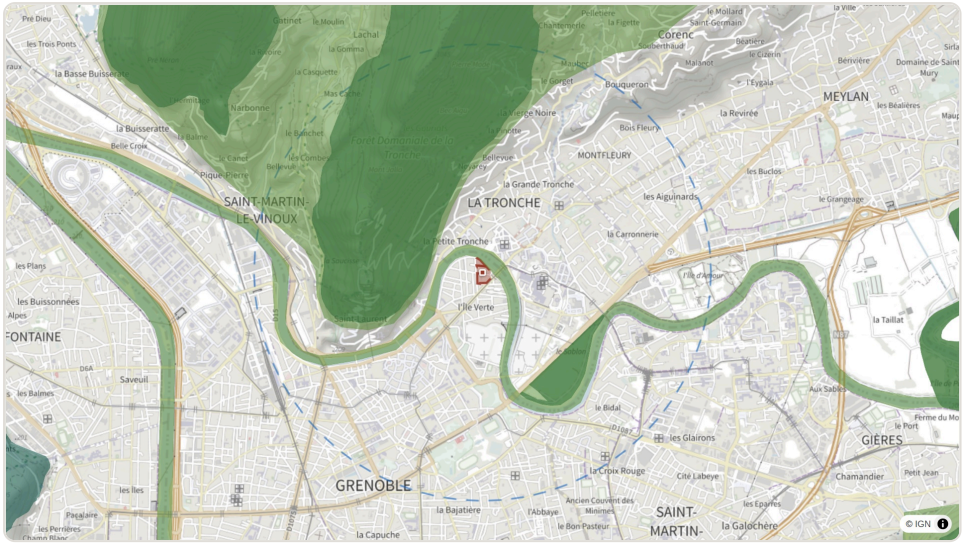
Les « abords » couvrent une zone de 200 m autour du site, périmètre de projet inclus.

Source : Prélocalisation des milieux humides — PatriNat et OFB, via INPN · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

ZNIEFF I et II

Avertissement

Une ZNIEFF de type I se trouve à 426 m du périmètre. Les effets indirects du projet sur ses habitats et ses espèces remarquables sont à évaluer : bruit, lumière, coupure des continuités.





ZNIEFF À PROXIMITÉ DU PROJET

Distance	Code MNHN	Nom	Surface (ha)	Critères	Gestionnaire	Création	Fiche
2 m	820000424	ZONE FONCTIONNELLE DE LA RIVIERE ISERE A L'AVAL DE MEYLAN ZNIEFF II	15 632	Habitats nat. terrestres	DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES	2011	INPN
387 m	820006899	VERSANTS MERIDIONAUX DE LA CHARTREUSE ZNIEFF II	6 911	Habitats nat. terrestres	DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES	2011	INPN
426 m	820032108	Mont Jalla, mont Rachais ZNIEFF I	634	Habitats nat. terrestres	DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES	2024	INPN
1,0 km	820032094	Boucle des Sablons ZNIEFF I	22	Habitats nat. terrestres	DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES	2016	INPN

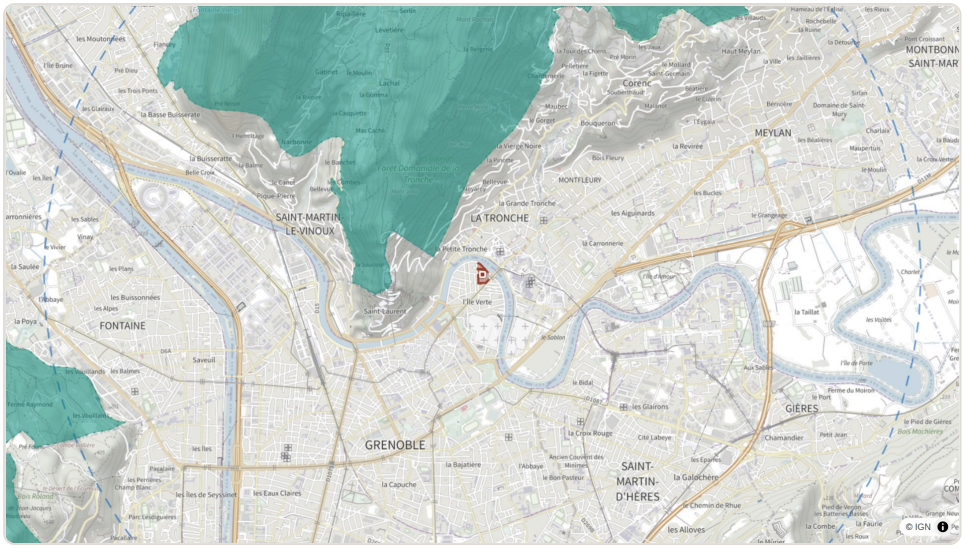
Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Source : ZNIEFF — PatriNat et MNHN, via INPN · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Parcs naturels (PNR et PN)

Information

2 PNR à proximité du projet (rayon 5 km)



PARCS NATURELS À PROXIMITÉ DU PROJET

Distance	Code MNHN	Nom	Surface (ha)	Gestionnaire	Création	Fiche
517 m	FR8000004	Chartreuse PNR	85 941	Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion du PNR de Chartreuse	1995	INPN
4,4 km	FR8000001	Vercors PNR	226 595	Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion du PNR du Vercors	1970	INPN

Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Source : Espaces protégés — PatriNat et MNHN, via INPN · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Natura 2000

OK

Aucun site Natura 2000 dans un rayon de 2000 m

Source : Natura 2000 — MNHN et PatriNat, via INPN · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Réserves naturelles et APB

OK

Aucune réserve naturelle ni APB dans un rayon de 500 m

Source : Espaces protégés — PatriNat et MNHN, via INPN · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Végétation (NDVI)

OK

Médiane 0,41 — au-dessus de la médiane de Grenoble (0,30)

STATISTIQUES DU PROJET

Moyenne
0,44

Pixel le moins végétalisé
0,06

Pixel médian
0,41

Pixel le plus végétalisé
0,86

STATISTIQUES DES ABORDS (200 M)

Moyenne	Pixel le moins végétalisé	Pixel médian
0,38	**-0,12**	**0,36**

Pixel le plus végétalisé
0,94

STATISTIQUES COMMUNALES (GRENOBLE)

Pixel médian	Seuil du quart le moins végétalisé	Seuil des 10 % les moins végétalisés
0,30	**0,15**	**0,07**

Source : Synthèses mensuelles Sentinel-2 — CNES et ESA, via GEODES (CNES) · Licence Ouverte 2.0 (Etalab) · Copernicus — règlement délégué (UE) n° 1159/2013

Urbanisme

Avertissement

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est entièrement en zone urbaine du PLUi métropolitain récemment approuvé, dans un secteur de tissus hétérogènes à végétalisation renforcée. Plus de la moitié de son emprise est dans le périmètre délimité des abords des ouvrages militaires de la Bastille. La hausse de consommation d'espaces signalée sur la commune porte sur des surfaces très faibles, et deux friches avec projet sont recensées à moins de 500 m.

Points d'attention liés : 5, 8.

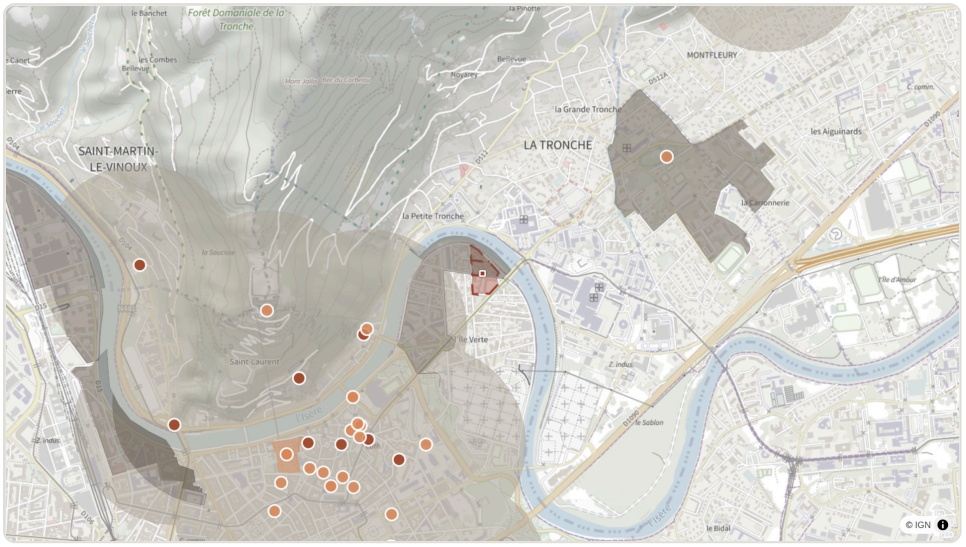
Indicateurs & alertes algorithmiques (5)

- **Monuments historiques** VOIR CI-APRÈS
  Site en partie dans un périmètre délimité des abords (PDA)
- **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)** VOIR CI-APRÈS
  Consommation d'espaces NAF en hausse récente
- **Zonage du document d'urbanisme** VOIR CI-APRÈS
  Zone U (UBa) — construction possible
- **Friches** VOIR CI-APRÈS
  2 friches dans un rayon de 500 m — opportunité ZAN
- **Quartiers prioritaires de la politique de la ville** VOIR CI-APRÈS
  Aucun quartier prioritaire à moins de 500 m

Monuments historiques

Avertissement

56 % du site est dans le périmètre délimité des abords « Ouvrages militaires de la Bastille (ensemble) (PDA, partie débordant du SPR) » : les travaux y sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, sans condition de covisibilité. Le reste du site n'est à moins de 500 m d'aucun monument historique hors de ce périmètre.



Dans un périmètre délimité des abords
56 % du site

MH entre 500 m et 1 km
13 monuments

Classés au titre des MH
5 monuments

Inscrits au titre des MH
8 monuments

Monument le plus proche
558 m
porte de ville — Inscrit MH

MONUMENTS HISTORIQUES RECENSÉS À MOINS DE 1 KM

Distance	Dénomination	Étendue de la protection	Protection	Fiche
558 m	porte de ville Inscrit MH	Porte Saint-Laurent avec son corps de logis et son pont : inscription par arrêté du 16 avril 1931	1931	↗ POP Mérimée
582 m	église Classé MH	Eglise Saint-Laurent (cad. A 237) : classement par arrêté du 10 août 1977	1977	↗ POP Mérimée
786 m	poudrière Inscrit MH	Poudrière du bastion 10 (ancienne) (cad. C 1055) : inscription par arrêté du 22 mars 1973	1973	↗ POP Mérimée
789 m	Echauguette sur rempart angle quai Jonking et rue Lavalette Inscrit MH	—	—	—
864 m	maison Inscrit MH (partiel)	Le portail sur rue et l'escalier à balustres en pierre dans la cour (cad. C 107, 110) : inscription par arrêté du 4 novembre 1983	1983	↗ POP Mérimée
866 m	immeuble Inscrit MH	L'immeuble (cad. BC 19) : inscription par arrêté du 23 juin 1987	1987	↗ POP Mérimée
866 m	immeuble Inscrit MH (partiel)	Façades et toitures sur rue et sur cour ; dallage ; escalier (cad. BC 20) : inscription par arrêté du 23 juin 1987	1987	↗ POP Mérimée
895 m	site archéologique;ensemble cathédral Classé MH	Crypte constituée par le rempart du Bas-Empire et le baptistère paléochrétien (plan annexé à l'arrêté) (cad. non cadastré) : classement par arrêté du 5 décembre 1994	1994	↗ POP Mérimée
905 m	chapelle Classé MH	Chapelle Sainte-Marie-d'en-Bas (cad. BV 82) : classement par arrêté du 18 avril 1988	1988	↗ POP Mérimée
910 m	hôtel Inscrit MH	Hôtel dit de Croy-Chasnel et de Pierre Buchet (cad. BD 24 à 26, 29) : inscription par arrêté du 1er décembre 1988	1988	↗ POP Mérimée
913 m	immeuble Inscrit MH	Immeuble (cad. BD 18) : inscription par arrêté du 23 juin 1987	1987	↗ POP Mérimée
966 m	établissement conventuel Classé MH (partiel)	Chapelle : classement par décret du 19 juin 1916 ; Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ; ensemble des jardins (cad. A 202, 199, 215, 221, 203, 196, 197, 200, 208, 209, 210, 213, 217, 220, 222) : classement par arrêté du 3 novembre 1965	1916	↗ POP Mérimée
997 m	hôtel Classé MH	Hôtel de François-Marc (ancien) (cad. BD 56) : classement par arrêté du 12 juin 1992	1992	↗ POP Mérimée

Distance la plus courte, à vol d'oiseau, entre le périmètre du site et l'emprise du monument, ou son point de référence quand l'emprise n'est pas publiée.

Source : Mérimée et servitude AC1 — ministère de la Culture, via Plateforme ouverte du patrimoine et Géoportail de l'urbanisme · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

■ Avertissement

De 2020 à 2024, la commune a consommé 0,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, contre 0,1 ha de 2015 à 2019 : sa consommation est en hausse. Cette accélération de la pression foncière est à surveiller au regard de l'objectif ZAN.

CONSOMMATION FONCIÈRE (MOYENNE SUR 10 ANS : 2015–2024)

Consommation NAF de la commune	Consommation NAF de l'EPCI	Part de la commune dans l'EPCI
0,1 ha/an	**31,5** ha/an	**0,25** %

INTENSITÉ VS COMMUNES DE MÊME TYPE (MOYENNE SUR 10 ANS : 2015–2024)

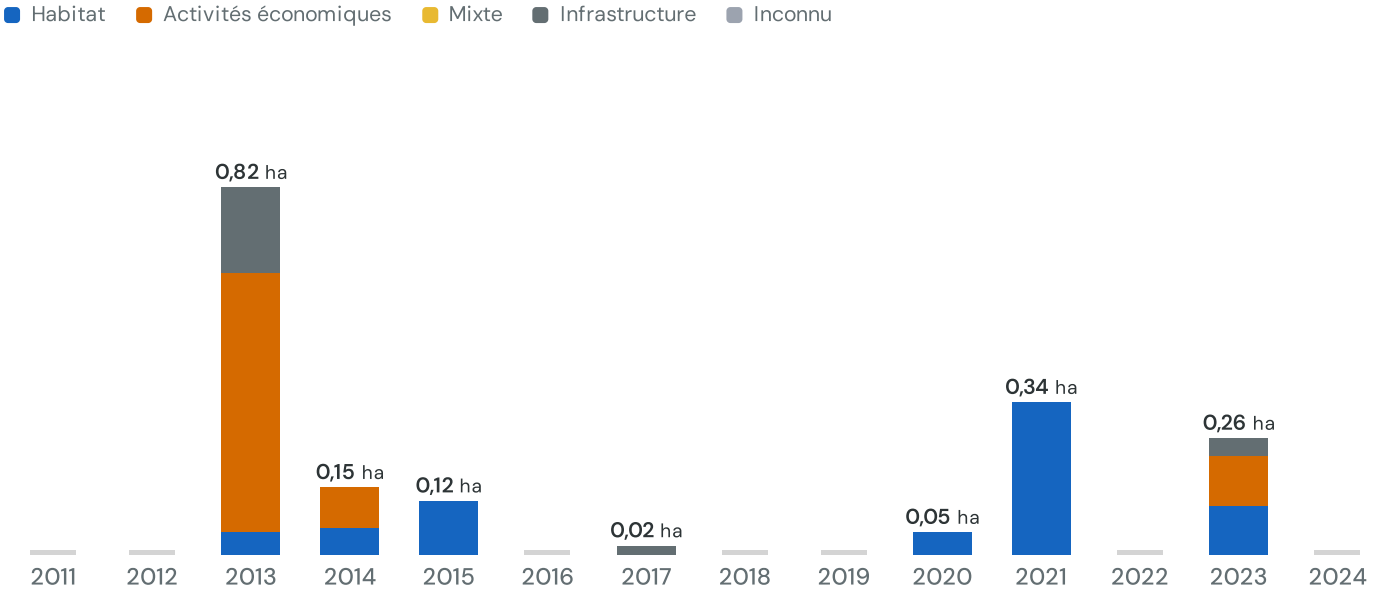
Intensité de la commune
0,001 ha/an/1 000 hab.

Médiane des communes de même type (denses, en ville-centre)
0,035 ha/an/1 000 hab.

Fourchette habituelle (8 communes sur 10)
0,002 – 0,13 ha/an/1 000 hab.
Hors 10 % les moins et 10 % les plus consommatrices du type

Médiane de l'EPCI
0,18 ha/an/1 000 hab.
Repère local

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA CONSOMMATION NAF PAR USAGE (HA)



La hauteur totale de chaque barre représente la consommation NAF toutes causes confondues.

Source : Fichiers fonciers — Cerema et DGFiP, via Portail de l'artificialisation des sols · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Zonage du document d'urbanisme

Information

Zone U (UBa) — construction possible



Type de zone (dominante)
U
Zone urbaine

Zone
UBa
Tissus urbains hétérogènes du coeur métropolitain avec végétalisation renforcée

Part du projet
100,0 %

Document
PLUi
PLUI GRENOBLE ALPES METROPOLE

ZONES PLU À PROXIMITÉ (À 500 M AUTOUR DU SITE)

Type	Libellé	Destination	Document
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
A	A	—	200040715_PLUI_20260915
A	A	—	200040715_PLUI_20260915
A	As	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UCRU4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UE1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UE4	—	200040715_PLUI_20260915

25 lignes sur 35 — liste complète en annexe.

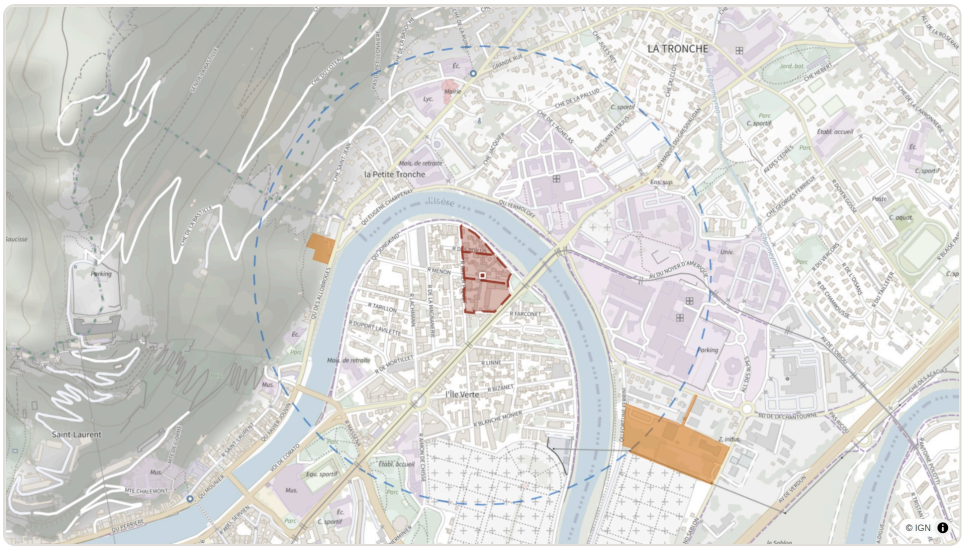
Zones situées à moins de 500 m autour du périmètre (hors zones déjà listées). Triées par sévérité (N > A > AU fermée > AU ouverte > secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées > U) puis alphabétique.

Source : autorité compétente du document, via Géoportail de l'urbanisme · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Friches

Information

2 friches sont recensées à moins de 500 m du site. Ce foncier déjà artificialisé est un gisement de renouvellement urbain à étudier en priorité avant toute consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ; son statut opérationnel et les éventuelles contraintes de dépollution sont à vérifier.



À moins de 500 m du site
2 friches

FRICHES RECENSÉES

Distance	Nom	Statut	Surface	Commune	Type	Nature	Source	Fiche
354 m	Villa Clément	friche avec projet	0.4 ha	Grenoble	inconnu	—	—	Cartofriches ↗
443 m	Ex-RESTAURANT UNIVERSITAIRE de la Chantourne et Le Bureau Parisien	friche avec projet	3.6 ha	La Tronche	inconnu	—	—	Cartofriches ↗

Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Source : Cerema, via Cartofriches · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Quartiers prioritaires de la politique de la ville

OK

Aucun quartier prioritaire à moins de 500 m

Source : Quartiers prioritaires de la politique de la ville — ANCT, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Eau

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Aucun piézomètre ne mesure la nappe à moins de 10 km, si bien que sa profondeur sous le site reste inconnue. L'eau potable est conforme, et la station d'épuration Aquapole, conforme, fonctionne à 94 % de sa capacité nominale.

Points d'attention liés : 1, 2, 3.

Indicateurs & alertes algorithmiques (3)

- **Assainissement collectif** VOIR CI-APRÈS
  GRENOBLE / AQUAPOLE (Fontanil-Cornillon) chargée à 94 % — approche de saturation (2024)
- **Qualité eau potable** VOIR CI-APRÈS
  Eau potable conforme — bactério 99,1 %, physico-chim. 100,0 % (2024)
- **Nappes phréatiques**
  Aucune station piézométrique dans les 10 km — nappe non documentée

Assainissement collectif

Information

En 2024, la station d'épuration GRENOBLE / AQUAPOLE (Fontanil-Cornillon), qui dessert la commune, a reçu 94 % de sa capacité nominale, au-delà du seuil de 80 % qui annonce la saturation. Pour une opération de grande ampleur, la capacité résiduelle de raccordement est à vérifier auprès du gestionnaire.



ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE (2024)

Stations desservant la commune	Taux de charge le plus élevé	Stations non conformes
1	**94 %**	**Aucune**

STATIONS DESSERVANT LA COMMUNE

Station	Capacité (EH)	Charge entrante (EH)	Taux de charge	Réf. charge	Conformité	Motif	Gestionnaire
GRENOBLE / AQUAPOLE (Fontanil-Cornillon)	433 333	405 825	94 %	≤ 100 % ✓	Équipement : conforme Performances : conformes	—	Métro exploitée par METROPOLE GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (METRO)

Source : ROSEAU — ministère de la Transition écologique, via Portail de l'assainissement collectif · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Qualité eau potable

OK

Eau potable conforme — bactério 99,1 %, physico-chim. 100,0 % (2024)

QUALITÉ DE L'EAU DISTRIBUÉE (2024)

Conformité bactériologique	Conformité physico-chimique	Services d'eau potable
99,1 %	**100,0 %**	**1**
Seuil réglementaire : ≥ 95 %	Seuil réglementaire : ≥ 95 %	

Source : SISPEA — OFB et Agences régionales de santé, via Observatoire SISPEA · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Sol

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est entièrement artificialisé, avec une imperméabilisation intermédiaire laissant des surfaces herbacées et quelques arbres. Aucun site pollué réglementé ne le concerne, mais 53 anciens sites industriels ou de service sont recensés dans un rayon de 500 m, dont plusieurs stations-service et une teinturerie à moins de 25 m.

Points d'attention liés : 2, 3, 4, 8.

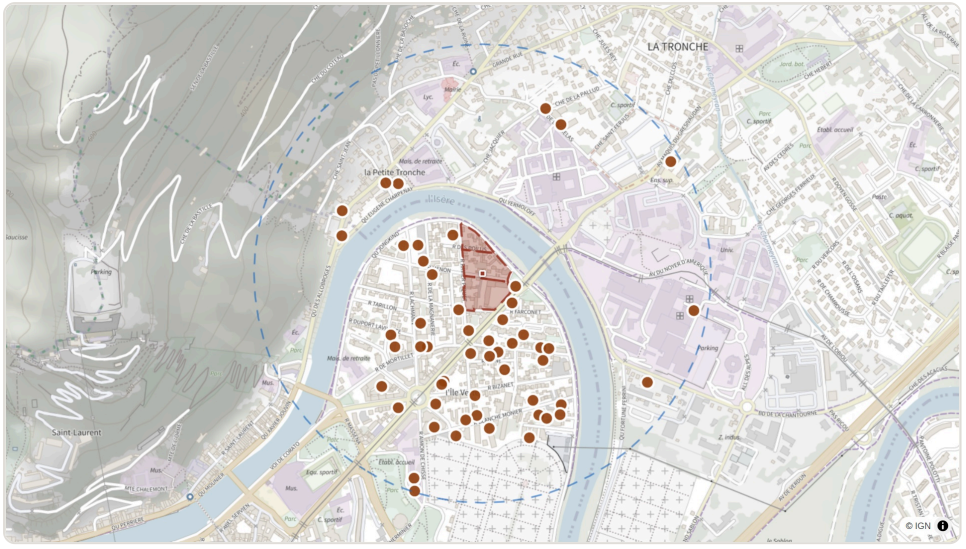
Indicateurs & alertes algorithmiques (4)

- **Anciens sites industriels** VOIR CI-APRÈS
  53 CASIAS dans un rayon de 500 m — diagnostic de pollution recommandé
- **Artificialisation des sols (OCS GE)** VOIR CI-APRÈS
  Projet majoritairement artificialisé (100 %) — en cohérence avec le ZAN
- **Sites pollués (SIS, SUP et sites en instruction)** VOIR CI-APRÈS
  Aucun SIS ni site en dépollution dans un rayon de 500 m
- **Perméabilité des sols** VOIR CI-APRÈS
  Projet mixte (34 % imp.) — pas d'enjeu différenciant sur la perméabilité

Anciens sites industriels

Information

53 anciens sites industriels ou d'activités de service sont recensés à moins de 500 m du périmètre du projet, le plus proche à 18 m. Un diagnostic de pollution des sols est fortement recommandé avant acquisition foncière : étude historique et documentaire, puis, selon ses résultats, sondages et analyses. Leur inscription à l'inventaire signale une activité passée potentiellement polluante, pas une pollution avérée.



Anciens sites industriels
- Ancien site industriel (CASIAS)
- Rayon de recherche (500 m)

Anciens sites industriels recensés
53 sites
Dans un rayon de 500 m

ANCIENS SITES INDUSTRIELS RECENSÉS À MOINS DE 500 M DU SITE DE PROJET

Distance	Identifiant	Nom	Statut	Fiche
18 m	SSP4048427	teinturerie de peaux	Indéterminé	↗ Fiche risque
21 m	SSP4049347	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
24 m	SSP4051364	Cartoucherie	En arrêt	↗ Fiche risque
25 m	SSP4049323	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque

Distance	Identifiant	Nom	Statut	Fiche
37 m	SSP4048711	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
56 m	SSP4049765	Raffinerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
87 m	SSP4051624	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
89 m	SSP4048433	entrepôt de pétrole et d'essence de pétrole	Indéterminé	↗ Fiche risque
106 m	SSP4049497	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
111 m	SSP4048432	entrepôt d'huiles minérales de 2ème classe	Indéterminé	↗ Fiche risque
112 m	SSP4050038	Dépôt de liquides inflammables	Indéterminé	↗ Fiche risque
118 m	SSP4051626	Atelier de Serrurerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
119 m	SSP4050097	Café / Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
123 m	SSP4048624	Tannerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
130 m	SSP4051601	Chaudronnerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
131 m	SSP4051593	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
148 m	SSP4051628	Atelier de fabrication de peintures pour bâtiments	Indéterminé	↗ Fiche risque
162 m	SSP4048625	stockage de produits industriels liés à l'activité de tannage	Indéterminé	↗ Fiche risque
164 m	SSP4051595	Atelier	Indéterminé	↗ Fiche risque
170 m	SSP4051599	Garage ex Atelier de tôlerie automobile	Indéterminé	↗ Fiche risque
175 m	SSP4051622	Parfumerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
189 m	SSP4049499	Atelier de mécanique ex Garage ex Usine de construction mécanique	Indéterminé	↗ Fiche risque
207 m	SSP4049493	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
207 m	SSP4049325	Pressing	Indéterminé	↗ Fiche risque
209 m	SSP4049116	Teinturerie, dégraissage	Indéterminé	↗ Fiche risque

25 lignes sur 53 — liste complète en annexe.

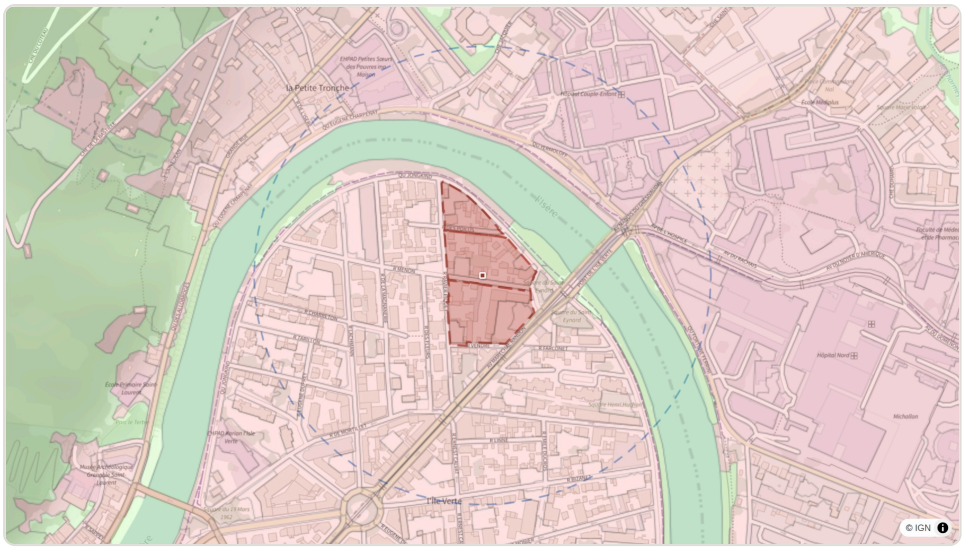
Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Source : SIS / BASOL / CASIAS — ministère de la Transition écologique et BRGM, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Artificialisation des sols (OCS GE)

Information

En 2024, 100 % de la surface du site est artificialisée. Le projet s'inscrit sur un foncier déjà consommé, en cohérence avec l'objectif ZAN.



Artificialisation des sols (OCS GE)

Carte : Artificialisation des sols (OCS GE) — 2024

Surface artificialisée · Surface non artificialisée

--- Abords (200 m)

ARTIFICIALISATION DU PÉRIMÈTRE (OCS GE 2024)

Taux d'artificialisation	Surface artificialisée
100 %	**22 737** m²

ARTIFICIALISATION DES ABORDS (200 M)

Taux d'artificialisation	Surface artificialisée
81 %	**296 194** m²

Les « abords » couvrent une zone de 200 m autour du site, périmètre de projet inclus.

ARTIFICIALISATION — PROJET VS TERRITOIRES DE RÉFÉRENCE (OCS GE 2024)

Artificialisé · Non artificialisé

Projet

100 %

Abords (200 m)

81 % | 19 %

Commune — ↓ +12 pp (Artificialisé)

88 % | 12 %

EPCI (médiane communes) — ↓ +80 pp (Artificialisé)

20 % | 80 %

Pas d'évolution historique disponible à l'échelle du périmètre.

COMPOSITION DE LA FRACTION ARTIFICIALISÉE DU PROJET (OCS GE 2024)

71 % | 16 % | 9 %

- **71 %** Zones bâties (16 061 m²)
- **16 %** Formations herbacées (3 702 m²)
- **9 %** Zones non bâties imperméabilisées (2 115 m²)
- **4 %** Peuplements de feuillus (858 m²)

Source : OCS GE — IGN, via cartes.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Sites pollués (SIS, SUP et sites en instruction)

OK

Aucun SIS ni site en dépollution dans un rayon de 500 m

Source : SIS / BASOL / CASIAS — ministère de la Transition écologique et BRGM, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Perméabilité des sols

OK

Projet mixte (34 % imp.) — pas d'enjeu différenciant sur la perméabilité

STATISTIQUES DU PROJET

Moyenne	Pixel médian	Seuil du quart le plus imperméabilisé
62 %	**70 %**	**82 %**

Pixel le plus imperméabilisé
100 %

STATISTIQUES DES ABORDS (200 M)

Moyenne	Pixel médian	Seuil du quart le plus imperméabilisé
51 %	**60 %**	**81 %**

Pixel le plus imperméabilisé
100 %

STATISTIQUES COMMUNALES (GRENOBLE)

Pixel médian	Seuil du quart le plus imperméabilisé	Seuil des 10 % les plus imperméabilisés
73 %	**94 %**	**100 %**

Source : HRL Imperviousness — Agence européenne pour l'environnement, via Copernicus Land Monitoring · Copernicus — règlement délégué (UE) n° 1159/2013

Air & climat

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est plus frais en surface que la majorité de Grenoble, sa végétation le distinguant d'une commune très minérale. Les projections annoncent une hausse sensible des jours chauds et des nuits tropicales, dans la moyenne du département. L'air de fond dépasse les valeurs guides de l'OMS sans atteindre les valeurs limites européennes, comme dans la plupart des villes.

Indicateurs & alertes algorithmiques (3)

- **Projections climatiques (TRACC-2023)** VOIR CI-APRÈS
  Projections climatiques disponibles — aucun seuil départemental dépassé
- **Qualité de l'air (stations AASQA)** VOIR CI-APRÈS
  Au-dessus des valeurs guides de l'OMS (NO_2, PM10, PM2.5) — contexte urbain courant
- **Température de surface (LST) estivale** VOIR CI-APRÈS
  Médiane 37,6 °C — sous la médiane de Grenoble (41,9 °C)

Projections climatiques (TRACC-2023)

Information

À l'horizon 2050, avec un réchauffement de +2,7 °C en France, le territoire compterait 16,8 jours de plus par an au-dessus de 30 °C, 8,8 nuits tropicales de plus, un pic de chaleur annuel plus élevé de 3,44 °C et 0,5 jour de pluie intense de plus par an. Aucune de ces hausses ne figure dans le quart le plus fort du département. En milieu dense, l'îlot de chaleur urbain, que ces projections ne prennent pas en compte, accentue les valeurs de chaleur.

INDICATEURS PAR SCÉNARIO DE RÉCHAUFFEMENT

Indicateur	Moy. 1976–2005 Période de référence	En 2030 Scénario +2 °C en France	En 2050 Scénario +2,7 °C en France	En 2100 Scénario +4 °C en France
Jours chauds (Tmax > 30°C) j/an	8,7 (8–9)	18,5 (12,5–26,1)	25,5 (15,8–32,6)	42,6 (31–56,6)
Nuits tropicales (Tmin > 20°C) j/an	1,4 (1,2–1,8)	6,1 (2,8–8,3)	10,2 (4,1–15,9)	21,2 (12,7–27,3)
Pic de chaleur (Tmax maximale annuelle) °C	32,9 (31,8–33,3)	35,2 (33,8–37,7)	36,3 (34,4–38,6)	39,2 (37,6–41,9)
Jours de pluie intense j/an	3,5 (3,2–3,9)	4,2 (3,2–5,9)	4 (3–6)	4,3 (3,4–6,5)
Jours de gel (Tmin < 0°C) j/an	82,9 (80,9–85,8)	60,8 (54,8–70)	51,9 (41,9–59,5)	36 (29,6–51,3)
Précipitations annuelles mm	1284 (1253–1315)	1361 (1226–1557)	1340 (1247–1628)	1292 (1163–1601)
Bilan hydrique climatique mm	567 (528–599)	610 (449–815)	566 (457–878)	460 (323–771)
Évapotranspiration potentielle mm	718 (706–727)	754 (735–791)	775 (749–805)	823 (790–871)
Jours de stress hydrique (SWI < 0,4) j/an	30,8 (18,9–45,2)	47,4 (13,7–76)	61 (13–84,6)	79,6 (45,1–114,8)

Indicateur	Moy. 1976–2005 Période de référence	En 2030 Scénario +2 °C en France	En 2050 Scénario +2,7 °C en France	En 2100 Scénario +4 °C en France
Jours à risque feux (IFM > 40) j/an	0,2 (0–1)	0,6 (0–4,1)	1,7 (0–4,1)	2,7 (0,6–11,6)
Température moyenne annuelle °C	9,9 (9,8–9,9)	11,3 (11–11,6)	12,1 (11,5–12,5)	13,6 (13,2–13,8)

Médiane des modèles ; entre parenthèses, fourchette min–max des modèles.

COMPARAISON TERRITORIALE — SCÉNARIO +2,7 °C EN FRANCE VS RÉFÉRENCE 1976–2005

Indicateur	Variation site	Médiane dép.	Seuil du quart le plus exposé (département)	Seuil des 10 % les plus exposés (France)	Écart
jours chauds (Tmax >30°C)	+16,8 j/an	+15,0 j/an	+18,1 j/an	+21,3 j/an	Exposition proche de la médiane départementale
nuits tropicales (Tmin >20°C)	+8,8 j/an	+11,5 j/an	+17,4 j/an	+23,2 j/an	Exposition proche de la médiane départementale
pic de chaleur (Tmax absolue)	+3,44 °C	+3,71 °C	+3,89 °C	+4,23 °C	Exposition proche de la médiane départementale
jours de pluie intense	+0,5 j/an	+0,62 j/an	+0,93 j/an	+1,35 j/an	Exposition proche de la médiane départementale

Toutes les colonnes sont des statistiques sur les variations entre le scénario +2,7 °C et la référence 1976-2005. La médiane et le seuil du quart le plus exposé portent sur le département ; le seuil des 10 % les plus exposés est calculé à l'échelle nationale.

Source : TRACC-2023 — Météo-France, via DRIAS · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Qualité de l'air (stations AASQA)

Information

La station de fond la plus proche mesure, en moyenne annuelle, 16 µg/m³ de dioxyde d'azote, 17 µg/m³ de particules PM10 et 11 µg/m³ de particules fines PM2,5, au-dessus des valeurs guides de l'OMS (10, 15 et 5 µg/m³). C'est le cas de la quasi-totalité des zones urbaines françaises : un repère pour orienter la conception, de la ventilation à l'orientation des pièces de vie.



Qualité de l'air (stations AASQA)

- Station de fond
- Rayon de recherche (5 000 m)

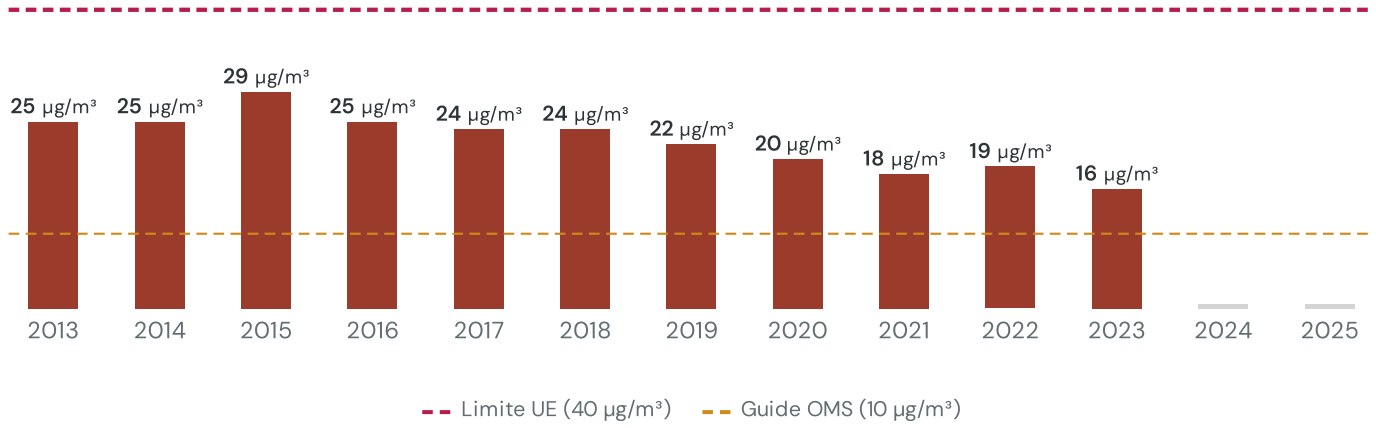
SYNTHÈSE PAR POLLUANT

Polluant	Valeur	Station retenue	Seuil EU	Guide OMS	Écart
NO_2	16.0 µg/m³	St Martin d'Heres · fond · 2,1 km · 2023	40 µg/m³	10 µg/m³	→ Au-dessus du guide OMS
PM10	17.0 µg/m³	St Martin d'Heres · fond · 2,1 km · 2025	40 µg/m³	15 µg/m³	→ Au-dessus du guide OMS
PM2.5	11.0 µg/m³	St Martin d'Heres · fond · 2,1 km · 2025	25 µg/m³	5 µg/m³	→ Au-dessus du guide OMS
O_3	3 j/an	St Martin d'Heres · fond · 2,1 km · 2025	25 j/an	—	→ Au-dessus du guide OMS

Pour chaque polluant : dernière moyenne annuelle publiée par la station de fond la plus proche encore active (une station sans mesure depuis plus de 3 ans est écartée). L'année de la mesure est indiquée à côté de la station. Pour l'O_3, la valeur est le nombre de jours de dépassement du seuil Max8h 120 µg/m³ (moyenne réglementaire glissante sur 3 ans).

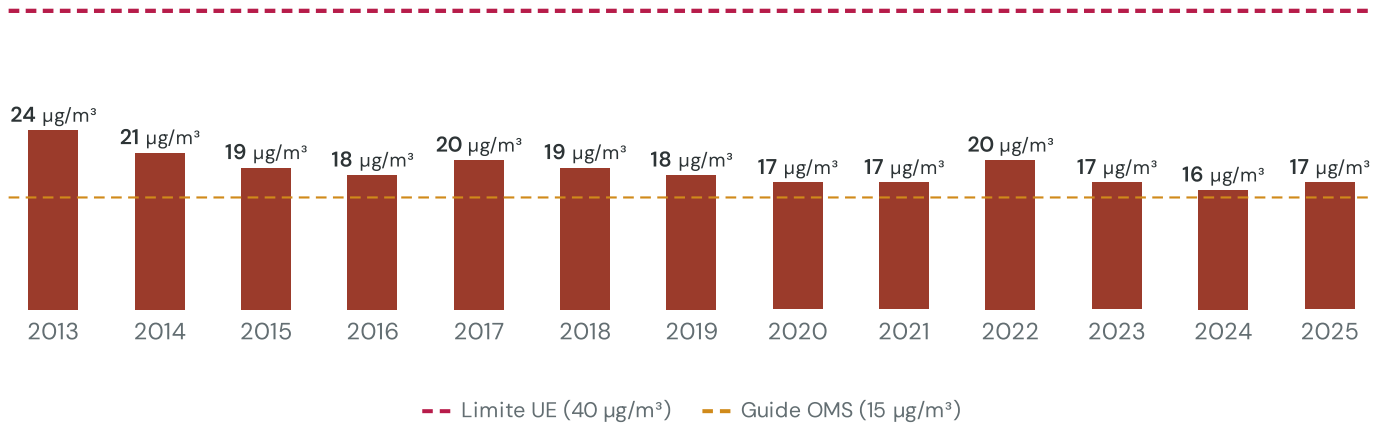
TENDANCE PLURIANNUELLE (STATION RETENUE)

NO_2 — moyenne annuelle



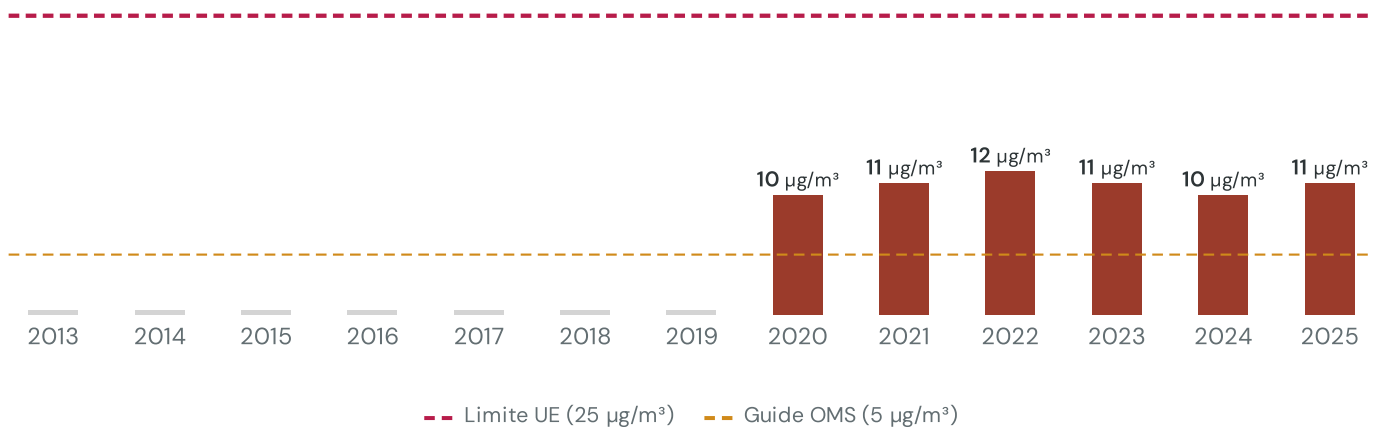
Station de fond St Martin d'Heres (2,1 km). Moyenne annuelle de NO_2.

PM10 — moyenne annuelle



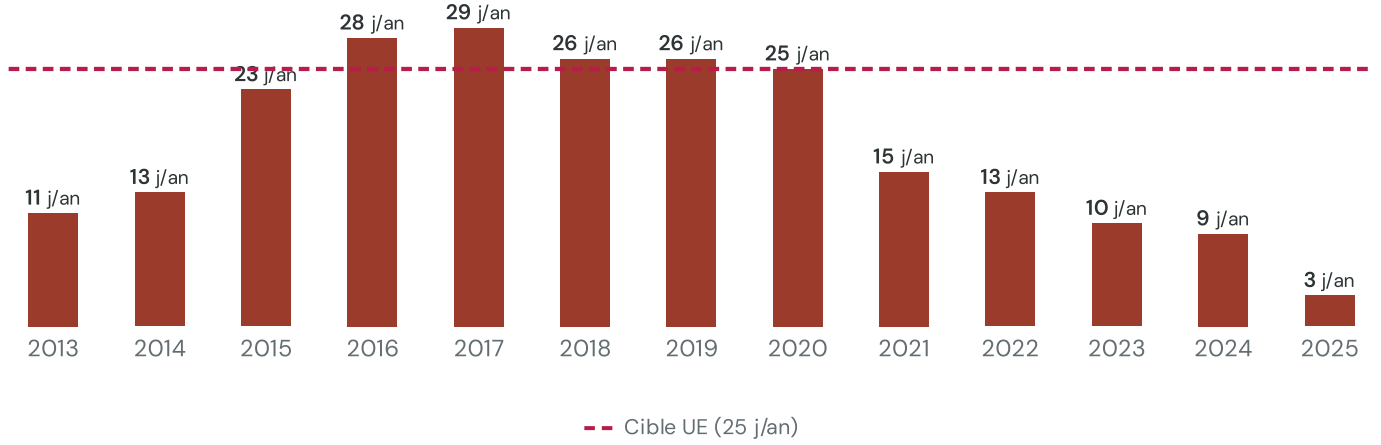
Station de fond St Martin d'Heres (2,1 km). Moyenne annuelle de PM10.

PM2.5 — moyenne annuelle



Station de fond St Martin d'Heres (2,1 km). Moyenne annuelle de PM2.5.

O_3 — jours de dépassement Max8h



Station de fond St Martin d'Heres (2,1 km). Nombre de jours de dépassement du seuil Max8h 120 µg/m³ — moyenne réglementaire glissante sur 3 ans.

Source : LCSQA et AASQA, via GéodAir · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Température de surface (LST) estivale

OK

Médiane 37,6 °C — sous la médiane de Grenoble (41,9 °C)

STATISTIQUES DU PROJET

Moyenne	Pixel le moins chaud	Pixel médian
37,3 °C	**34,9** °C	**37,6** °C

Pixel le plus chaud
38,9 °C

STATISTIQUES DES ABORDS (200 M)

Moyenne	Pixel le moins chaud	Pixel médian
38,1 °C	**31,3** °C	**38,9** °C

Pixel le plus chaud
42,8 °C

STATISTIQUES COMMUNALES (GRENOBLE)

Pixel médian	Seuil du quart le plus chaud	Seuil des 10 % les plus chauds
41,9 °C	**43,1** °C	**44,5** °C

Source : Landsat 8/9 Collection 2 niveau 2 — USGS et NASA · Domaine public (U.S. Government work)

Énergie & carbone

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le réseau de chaleur classé de la métropole, alimenté à plus de 80 % par des énergies renouvelables et de récupération, passe à 188 m, hors de son périmètre de raccordement obligatoire. Les passoires thermiques représentent 13 % des diagnostics du site contre 8 % sur la commune.

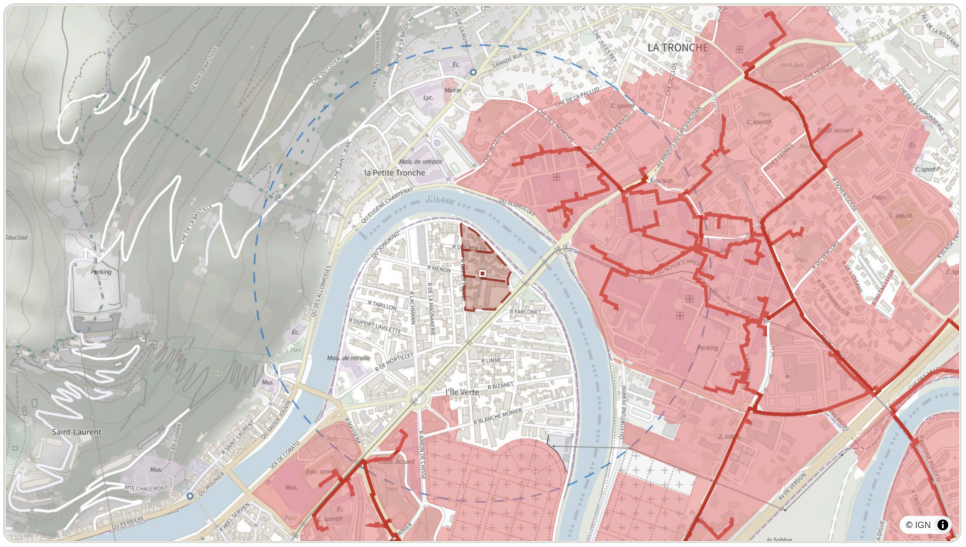
Indicateurs & alertes algorithmiques (4)

- **Réseau de chaleur/froid urbain** VOIR CI-APRÈS
  Réseau classé à 188 m — site hors de son périmètre de développement prioritaire
- **Émissions de GES de la commune** VOIR CI-APRÈS
  Profil tertiaire marqué — tertiaire 0,8 $tCO_2eq/hab/an$
- **Performance énergétique des bâtiments** VOIR CI-APRÈS
  13 % de passoires F-G dans le périmètre de projet — comparable à la commune (8 %)
- **Consommations d'électricité et de gaz de la commune** VOIR CI-APRÈS
  Consommations dans la moyenne des communes de même type (denses, en ville-centre)

Réseau de chaleur/froid urbain

Information

Le réseau de chaleur classé « Réseau principal de Grenoble-Alpes Métropole » passe à 188 m du site, mais le site est hors de son périmètre de développement prioritaire : le raccordement n'y est pas obligatoire. C'est une opportunité à étudier.



RÉSEAU DE CHALEUR LE PLUS PROCHE

Nom
Réseau principal de Grenoble-Alpes Métropole

Gestionnaire
Compagnie de chauffage (CCIAG)

Distance au site
188 m
Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Réseau classé
Oui
Raccordement potentiellement obligatoire (art. L.712-3 du code de l'énergie)

Site dans le périmètre de développement prioritaire
Non
Le raccordement n'est pas obligatoire hors du périmètre

Taux EnR&R
80,9 %

Facteur d'émission
0 g CO_2/kWh
Valeur ACV : 0 g CO_2/kWh

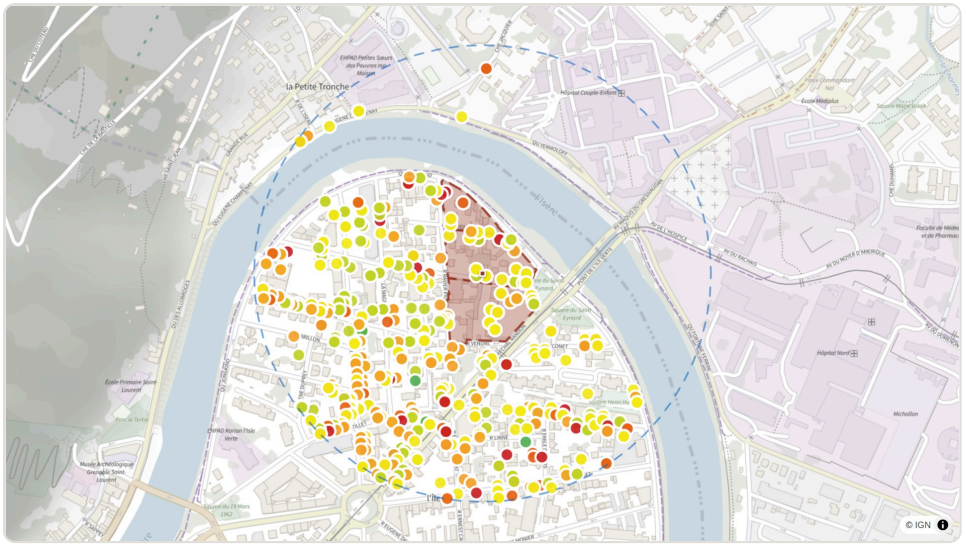
Longueur réseau
176,0 km

Source : Tracés des réseaux de chaleur et de froid — France Chaleur Urbaine, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Performance énergétique des bâtiments

Information

13 % des DPE recensés dans le périmètre du projet sont des passoires thermiques, d'étiquette F ou G, contre 8 % en moyenne communale. La rénovation du bâti existant reste un levier de valorisation et de réduction des charges.



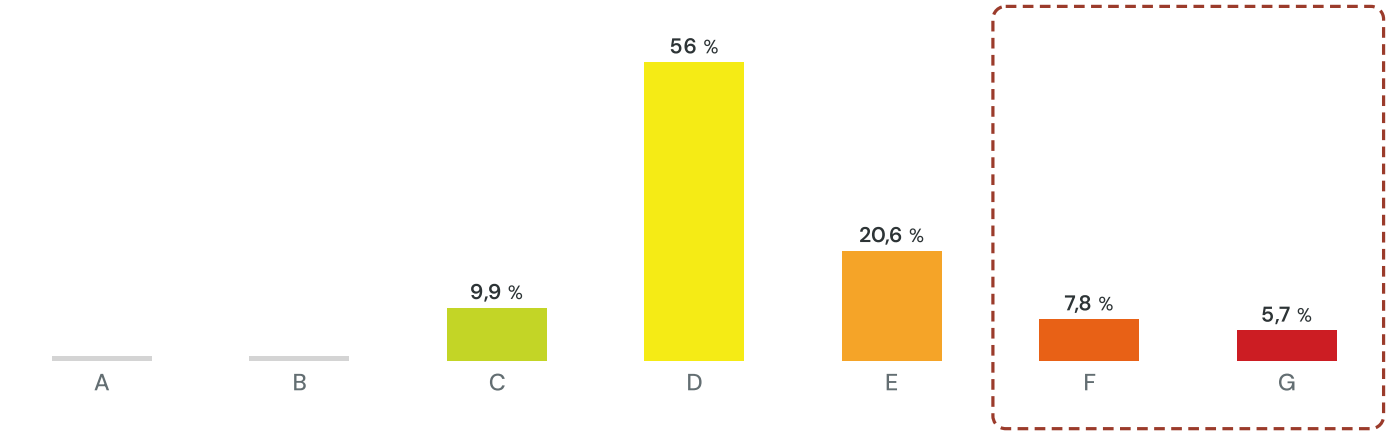
DPE dans le périmètre de projet
141 bâtiments
dont 13 % de passoires F-G

DPE aux abords (≤ 200 m, hors périmètre)
1319 bâtiments
dont 10 % de passoires F-G

Moyenne communale F-G
8 %
57122 DPE communaux

« Abords » = couronne de 200 m autour du périmètre de projet (hors périmètre).

DISTRIBUTION DES ÉTIQUETTES DPE — PÉRIMÈTRE DE PROJET (141 DPE)



DPE avant juillet 2021 moins fiables (méthode révisée).

COMPARAISON PAR CLASSE DPE — PÉRIMÈTRE, ABORDS ET COMMUNE

Classe DPE	Périmètre	Abords ≤ 200 m	Commune	Écart périmètre/commune
A–B (performants)	0 %	1 %	8 %	↑ -7,8 pt
C–D (corrects)	66 %	65 %	67 %	↑ -1,2 pt
E (moyen)	21 %	24 %	17 %	↓ +3,4 pt
F–G (passoires)	13 %	10 %	8 %	↑ +5,7 pt

Commune : 57122 DPE. L'écart compare le niveau de référence de l'alerte (périmètre de projet, retenu car ≥ 20 DPE) à la commune. Seuil AVERTISSEMENT : référence > 2× commune pour les F-G.

Source : BD DPE — ADEME, via données ouvertes ADEME · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Émissions de GES de la commune

Information

En 2016, la commune émet 0,8 t équivalent CO_2 par habitant pour le tertiaire, parmi les 10 % les plus élevés des communes de même type — denses, en ville-centre. Son premier secteur émetteur est le résidentiel, avec 34 % des émissions.

ÉMISSIONS GES DE LA COMMUNE (2016)

Émissions totales
591 885 tCO_2eq/an

Émissions par habitant
3,8 $tCO_2eq/hab/an$
Médiane des communes de même type (denses, en ville-centre) : 3,8

Secteur dominant
Résidentiel
34 % des émissions totales

CO_2 biogénique (hors total)
191 802 tCO_2eq/an
Combustion de biomasse (chauffage bois…) — 32 % du total émis.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR SECTEUR (2016)



- **23 %** Routier (136 268 tCO_2eq/an)
- **34 %** Résidentiel (199 055 tCO_2eq/an)
- **21 %** Tertiaire (126 967 tCO_2eq/an)
- **10 %** Industrie hors-énergie (56 907 tCO_2eq/an)
- **8 %** Autres transports international (50 267 tCO_2eq/an)
- **4 %** Autres (énergie, déchets, transports) (22 421 tCO_2eq/an)

Dernière spatialisation communale de l'inventaire national publiée par le CITEPA. Les ordres de grandeur sectoriels restent valides ; les niveaux absolus ont évolué depuis.

INTENSITÉ CARBONE PAR SECTEUR — COMMUNE VS COMMUNES DE MÊME TYPE

Secteur	Commune	Médiane France	Médiane des communes de même type	Seuil des 10 % les plus émissifs (même type)	Position vs communes de même type
Total	3,8 tCO_2eq/hab	5,9 tCO_2eq/hab	3,8 tCO_2eq/hab	6,0 tCO_2eq/hab	→ Au-dessus de la médiane
Routier	0,9 tCO_2eq/hab	1,8 tCO_2eq/hab	0,9 tCO_2eq/hab	1,5 tCO_2eq/hab	→ Sous la médiane
Résidentiel	1,3 tCO_2eq/hab	0,6 tCO_2eq/hab	1,3 tCO_2eq/hab	1,5 tCO_2eq/hab	→ Sous la médiane
Tertiaire	0,8 tCO_2eq/hab	0,5 tCO_2eq/hab	0,6 tCO_2eq/hab	0,8 tCO_2eq/hab	→ Profil marqué
Industrie	0,4 tCO_2eq/hab	0,1 tCO_2eq/hab	0,4 tCO_2eq/hab	1,2 tCO_2eq/hab	→ Sous la médiane
Agriculture	0,0 tCO_2eq/hab	1,3 tCO_2eq/hab	0,0 tCO_2eq/hab	0,0 tCO_2eq/hab	→ Sous la médiane

« Communes de même type » = même densité et même position dans l'aire d'attraction des villes (ici : denses, en ville-centre). La dernière colonne est le seuil de « profil marqué » : le niveau des 10 % de communes les plus émissives de même type. Un secteur au-dessus, et pesant au moins 10 % du total, déclenche l'alerte.

Source : Inventaire SECTEN territorialisé — CITEPA, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Consommations d'électricité et de gaz de la commune

OK

Consommations dans la moyenne des communes de même type (denses, en ville-centre)

PROFIL ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Consommation résidentielle
1,7 MWh/hab/an
Médiane des communes de même type (denses, en ville-centre) : 3,7

Consommation par logement
2,6 MWh/logement/an
Médiane des communes de même type (denses, en ville-centre) : 6,0

Chauffage électrique
27 %
Part des logements (résidentiel)

Part thermosensible
—
Part de la consommation des logements pilotée par le chauffage

Source : Consommations annuelles d'électricité et de gaz par commune — Agence ORE, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Santé

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est majoritairement sous le seuil de gêne sonore, une petite frange en bordure de voie dépassant 65 dB. Aucune installation classée n'est à moins d'un kilomètre, et l'accès aux médecins généralistes est intermédiaire, en baisse si l'on exclut les praticiens âgés. L'analyse du bruit aérien n'a pas pu être conduite.

Points d'attention liés : 3.

Indicateurs & alertes algorithmiques (4)

- **Accessibilité aux soins** VOIR CI-APRÈS
  Accessibilité modérée aux médecins généralistes — 3,96 consultations par habitant
- **Exposition au bruit stratégique (Lden)** VOIR CI-APRÈS
  Exposition au bruit inférieure aux seuils de gêne (< 50 % à Lden ≥ 55 dB)
- **Installations classées (ICPE)** VOIR CI-APRÈS
  4 ICPE dans un rayon de 2000 m — toutes à plus de 1000 m
- **Bruit aérien**
  Plans d'exposition au bruit momentanément indisponibles

Accessibilité aux soins

Information

La commune offre 3,96 consultations de médecine générale accessibles par habitant et par an, entre le seuil de sous-dotation (2,50) et celui d'une bonne dotation (4,00). L'accès aux soins de premier recours est à prendre en compte selon le programme du projet.

MÉDECINS GÉNÉRALISTES (2024)

Consultations accessibles
3,96 consult./hab./an

En excluant les médecins de plus de 65 ans
3,49 consult./hab./an
Lecture à cinq ans — l'alerte porte sur la valeur ci-dessus

Niveau
Modérément doté
de 2,50 à 4,00 consultations par habitant et par an

ACCÈS AUX SOINS PAR PROFESSION — COMMUNE VS COMMUNES DE MÊME TYPE (2024)

Profession	Commune	Médiane des communes de même type	Fourchette habituelle (8 sur 10)	Position
Médecins généralistes (consult./hab/an)	4,0	4,5	3,3 – 5,9	→ Sous la médiane
Infirmiers (ETP/100k hab.)	180,7	180,7	101,3 – 301,2	→ Sous la médiane
Sages-femmes (ETP/100k hab.)	32,3	28,0	17,4 – 33,7	→ Au-dessus de la médiane
Masseurs-kinésithérapeutes (ETP/100k hab.)	217,5	163,1	98,1 – 224,2	→ Au-dessus de la médiane
Chirurgiens-dentistes (ETP/100k hab.)	75,9	85,7	61,0 – 107,9	→ Sous la médiane

Comparaison aux communes de même type (denses, en ville-centre) : repère de contexte. Attention, les unités diffèrent selon la profession (généralistes en consultations/hab/an, autres en ETP pour 100 000 hab.).

Source : Accessibilité potentielle localisée — DREES et Assurance Maladie, via DATA.DREES · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Exposition au bruit stratégique (Lden)

OK

Exposition au bruit inférieure aux seuils de gêne (< 50 % à Lden ≥ 55 dB)

Sources identifiées
Route

Source : Cartes de bruit stratégiques — DGITM, SNCF Réseau, RATP et DRIEAT Île-de-France, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Installations classées (ICPE)

OK

4 ICPE dans un rayon de 2000 m — toutes à plus de 1000 m

Source : AIDA / ICPE — DREAL et INERIS, via Géorisques · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Mobilité

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Le site est entièrement à moins de 500 m d'une station de tramway desservie par deux lignes, avec quatorze arrêts et un maillage cyclable dense. Un tiers des ménages n'a pas de voiture et près de la moitié des actifs vont travailler à pied ou à vélo.

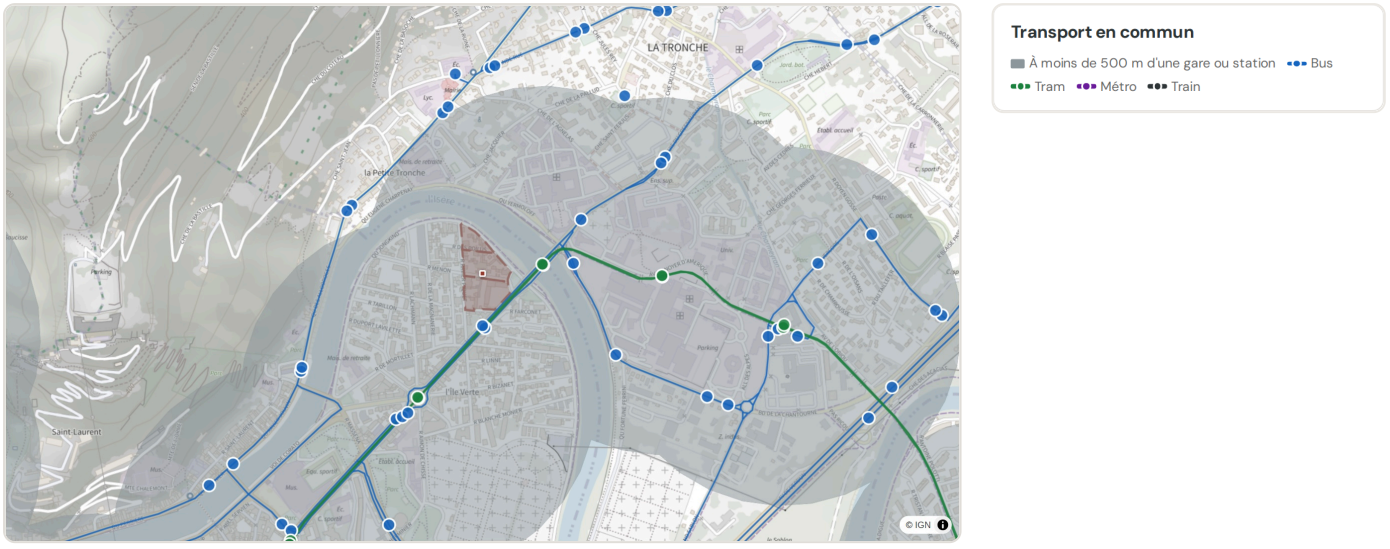
Indicateurs & alertes algorithmiques (4)

- **Transport en commun** VOIR CI-APRÈS
  14 arrêts TC dont mode lourd (Tram) à moins de 500 m — bonne desserte à valoriser
- **Aménagements cyclables** VOIR CI-APRÈS
  1,2 km d'aménagements cyclables matérialisés à moins de 200 m — maillage cyclable à valoriser
- **Taux de motorisation** VOIR CI-APRÈS
  Taux de motorisation de 65,8 % — dans la norme des IRIS comparables
- **Parts modales domicile-travail** VOIR CI-APRÈS
  Part voiture de 28,5 % — dans la norme des IRIS comparables

Transport en commun

Information

Le site est entièrement à moins de 500 m d'une station de tramway, à 90 m au plus près (Hôpital Couple Enfant). C'est une bonne desserte en transports en commun, un atout pour justifier un programme réduit en stationnement. Si la qualité de la desserte le permet, le PLU ne peut exiger plus d'une place de stationnement par logement, et plus d'une place pour deux logements pour les logements sociaux, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires (articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme).



Arrêts dans le périmètre **0**	Arrêts à moins de 500 m **14**	Mode lourd **Tram**
À moins de 500 m d'une gare ou station **100** % du site	Bus **85, 18, 17, N62, 161, 261, 251**	Arrêt le plus proche **46 m — Menon**

ARRÊTS TC À MOINS DE 500 M

Distance	Arrêt	Lignes
46 m	Menon Bus	161, 261
90 m	Hôpital Couple Enfant Tram	B, D

Distance	Arrêt	Lignes
177 m	Hôpital Couple Enfant Bus	85, 18
245 m	Hôpital Couple Enfant Bus	85, 18
279 m	Île Verte Tram	B, D
311 m	Petite Tronche Bus	17, N62
315 m	Bastille Bus	17, N62
330 m	École Paul Bert Bus	—
344 m	Hôpital Neurosciences Bus	18
348 m	Île Verte Bus	261, 161
420 m	École Le Coteau Bus	251
425 m	Hôpital Michallon Grésivaudan Tram	B, D
444 m	La Tronche Mairie Bus	251
486 m	Saint-Laurent Bus	17, N62

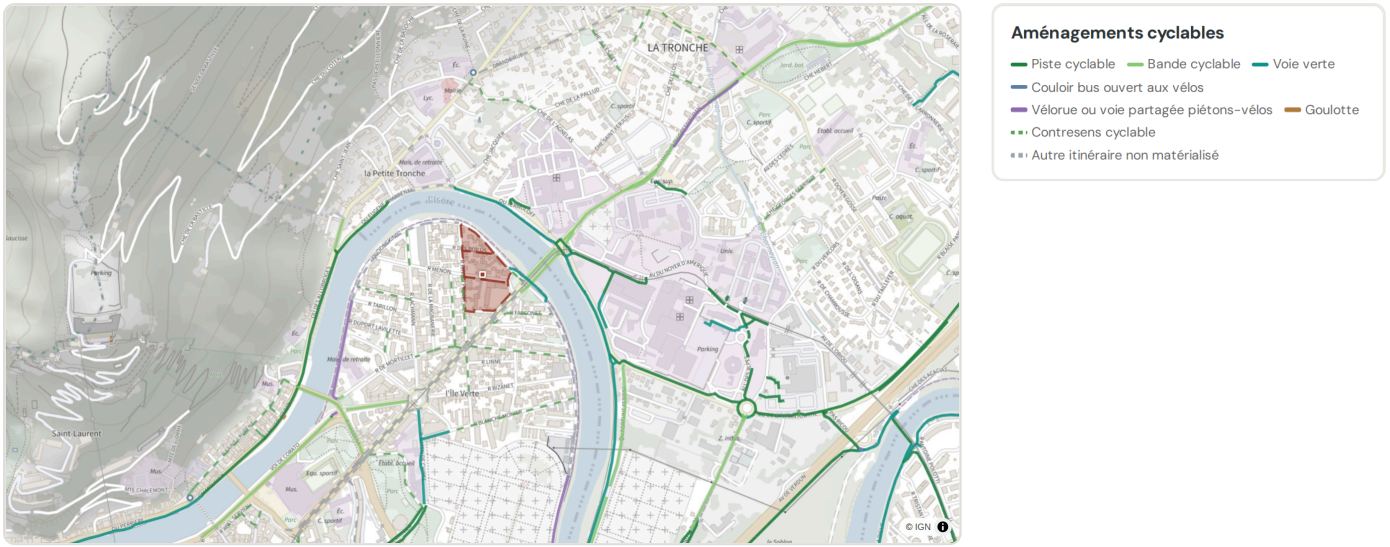
Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Source : OpenStreetMap · ODbL 1.0

Aménagements cyclables

Information

1,2 km d'aménagements cyclables matérialisés — piste cyclable, bande cyclable, voie verte — sont recensés dans le périmètre ou à moins de 200 m du site. C'est un atout pour les déplacements à vélo et la réduction de la dépendance à la voiture.



Aménagements matérialisés à moins de 200 m
1,2 km

Itinéraires non matérialisés à moins de 200 m
2,4 km

Aménagement matérialisé le plus proche
5 m — Voie verte

LINÉAIRE D'AMÉNAGEMENTS CYCLABLES

Aménagement	Revêtement	Dans le périmètre	À moins de 200 m	À moins de 500 m
Piste cyclable Aménagement matérialisé	Lisse	—	220 m	1,3 km
Piste cyclable Aménagement matérialisé	Non renseigné	—	10 m	10 m

Aménagement	Revêtement	Dans le périmètre	À moins de 200 m	À moins de 500 m
Bande cyclable Aménagement matérialisé	Lisse	—	340 m	1,5 km
Voie verte Aménagement matérialisé	Lisse	—	590 m	1,5 km
Vélorue ou voie partagée piétons-vélos Aménagement matérialisé	Lisse	—	—	310 m
Contresens cyclable Itinéraire non matérialisé	Lisse	—	1,2 km	2,2 km
Autre itinéraire non matérialisé Itinéraire non matérialisé	Lisse	—	1,2 km	2,7 km

Linéaire de voie, compté une fois par type présent.

Source : Base nationale des aménagements cyclables — OpenStreetMap et Géovélo, via data.gouv.fr · ODbL 1.0

Taux de motorisation

OK

Taux de motorisation de 65,8 % — dans la norme des IRIS comparables

MOTORISATION DU SITE (2022, INSEE RP)

Taux de motorisation
65,8 %
Part des ménages disposant d'au moins une voiture

Nb moyen de voitures/ménage
0,79 voitures/ménage
Estimation basse (2+ comptés comme 2)

COMPARAISON À DES IRIS DE MÊME TYPE

Type d'IRIS comparables
Denses, en ville-centre d'une aire urbaine
≈ 4 071 IRIS

Médiane des IRIS comparables
63,7 %

Fourchette habituelle des IRIS comparables (8 IRIS sur 10)
29,0 – 83,9 %
Les 10 % d'IRIS aux taux les plus bas et les plus élevés sont écartés.

Médiane nationale (tous IRIS)
93,0 %

Source : Recensement de la population (base Logement IRIS) — Insee · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Parts modales domicile-travail

OK

Part voiture de 28,5 % — dans la norme des IRIS comparables

TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL DU SITE (2022, INSEE RP)

Part voiture
28,5 %
Actifs occupés résidents allant travailler principalement en voiture

Part transports en commun
21,6 %

Part modes actifs (vélo + marche)
46,5 %

COMPARAISON À DES IRIS DE MÊME TYPE

Type d'IRIS comparables
Denses, en ville-centre d'une aire urbaine
≈ 4 075 IRIS

Part voiture médiane des IRIS comparables
45,0 %

Fourchette habituelle des IRIS comparables (8 IRIS sur 10)
7,6 – 72,0 %
Les 10 % d'IRIS aux parts voiture les plus basses et les plus élevées sont écartés.

Part voiture médiane nationale (tous IRIS)
83,7 %

Source : Recensement de la population (base Activité des résidents IRIS) — Insee · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Habitat

Information

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Les prix des appartements, des maisons et du neuf autour du site se situent dans le quart le plus cher du département. La vacance du parc privé communal reste dans la norme des villes-centres, en légère baisse.

Points d'attention liés : 7.

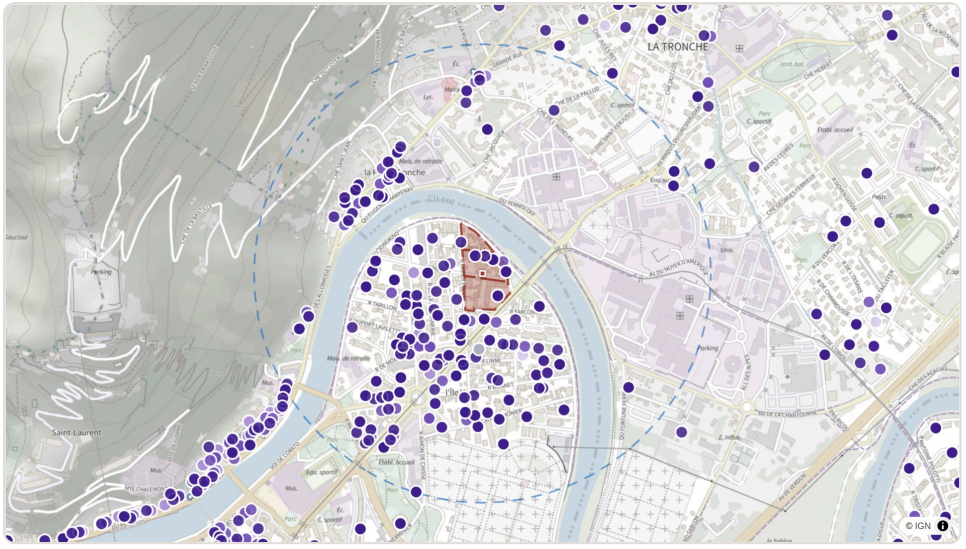
Indicateurs & alertes algorithmiques (2)

- **Prix de l'immobilier résidentiel** VOIR CI-APRÈS
  Appartements existants : 3 440 €/m², plus cher que les trois quarts des ventes du département
- **Vacance du parc privé de logements** VOIR CI-APRÈS
  Vacance sur la commune : 11,6 %, tendance à la baisse depuis 2020

Prix de l'immobilier résidentiel

Information

De 2021 à 2025, la médiane des ventes d'appartements existants dans le voisinage (3 440 €/m²) dépasse le prix de trois ventes sur quatre dans le département (3 220 €/m²). Celle des ventes de logements neufs (5 800 €/m²) dépasse le prix de trois ventes sur quatre dans le département (4 460 €/m²). Celle des ventes de maisons existantes (4 470 €/m²) dépasse le prix de trois ventes sur quatre dans le département (3 500 €/m²) : prix de sortie élevés, accessibilité des logements à examiner, charge foncière potentiellement élevée.



Prix de l'immobilier résidentiel

Carte : Ventes immobilières 2021-2025 — Appartements

Classes : quarts des ventes du département. En vue éloignée, prix médian par quartier (IRIS), dès 11 ventes.

- Moins de 1900 €/m²
- 1900 à 2500 €/m²
- 2500 à 3200 €/m²
- 3200 €/m² et plus
- Prix symbolique ou sans prix au m²

--- Voisinage (500 m)

Appartements existants	Maisons existantes	Logements neufs
3 440 €/m²	**4 470** €/m²	**5 800** €/m²
voisinage · 497 ventes	voisinage · 39 ventes	voisinage · 116 ventes

Terrains à bâtir
340 €/m²
commune · 20 ventes (5 dans le voisinage)

Voisinage : 500 m autour du périmètre de projet. Prix médian au m² des ventes de 2021 à 2025 ; à moins de 11 ventes dans le voisinage, on retient le prix médian de la commune, puis de l'intercommunalité.

PRIX MÉDIAN AU M²

Type de bien	Voisinage	Commune	Grenoble-Alpes-Métropole	Isère	Isère (fourchette courante)	Position dans le département
Appartements existants	**3 440 €/m² 497 ventes**	2 560 €/m² 14 024 ventes	2 490 €/m² 26 369 ventes	2 500 €/m² 46 528 ventes	1 900 à 3 220 €/m²	→ quart le plus cher
Maisons existantes	**4 470 €/m² 39 ventes**	3 490 €/m² 359 ventes	3 620 €/m² 5 206 ventes	2 760 €/m² 37 374 ventes	2 080 à 3 500 €/m²	→ quart le plus cher
Logements neufs	**5 800 €/m² 116 ventes**	4 390 €/m² 711 ventes	4 000 €/m² 2 663 ventes	3 790 €/m² 5 866 ventes	3 320 à 4 460 €/m²	→ quart le plus cher
Terrains à bâtir	— 5 ventes	**340 €/m² 20 ventes**	290 €/m² 443 ventes	170 €/m² 4 164 ventes	100 à 280 €/m²	→ quart le plus cher (commune)

Fourchette courante : entre le quart le moins cher et le quart le plus cher des ventes du département, pour le même type de bien. La position se lit sur le voisinage, à défaut sur la commune, puis sur l'intercommunalité. Logements neufs : 165 ventes sans surface publiée sur la commune, sorties du calcul du prix au m². Terrains à bâtir : moins de 2 500 m², moins de 5 parcelles et moins de 1 M€. Prix symboliques (moins de 1 000 €) sortis du calcul des médianes.

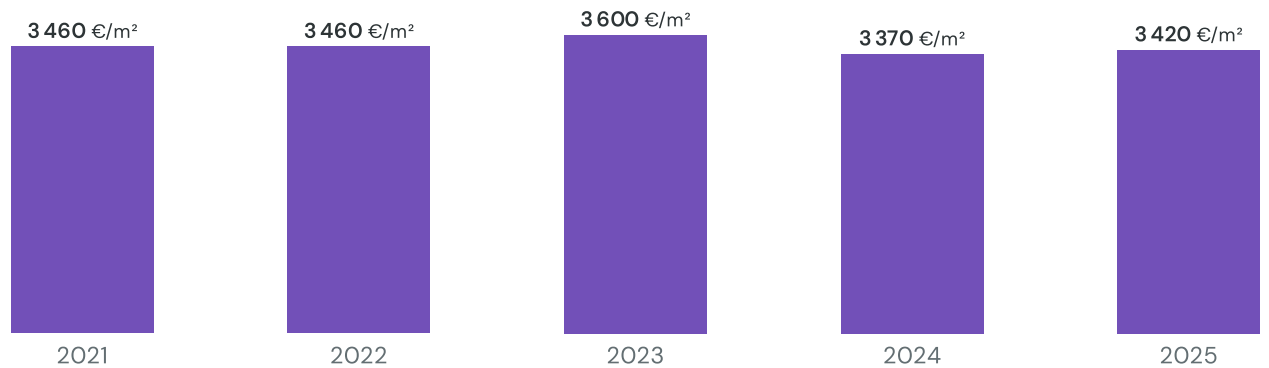
SURFACE MÉDIANE

Type de bien	Voisinage	Commune	Grenoble-Alpes-Métropole	Isère
Appartements existants	**57 m² 497 ventes**	60 m² 14 024 ventes	65 m² 26 369 ventes	62 m² 46 528 ventes
Maisons existantes	**100 m² 39 ventes**	95 m² 359 ventes	100 m² 5 206 ventes	99 m² 37 374 ventes
Logements neufs	**53 m² 116 ventes**	59 m² 711 ventes	64 m² 2 663 ventes	64 m² 5 866 ventes
Terrains à bâtir	— 5 ventes	**515 m² 20 ventes**	635 m² 443 ventes	638 m² 4 164 ventes

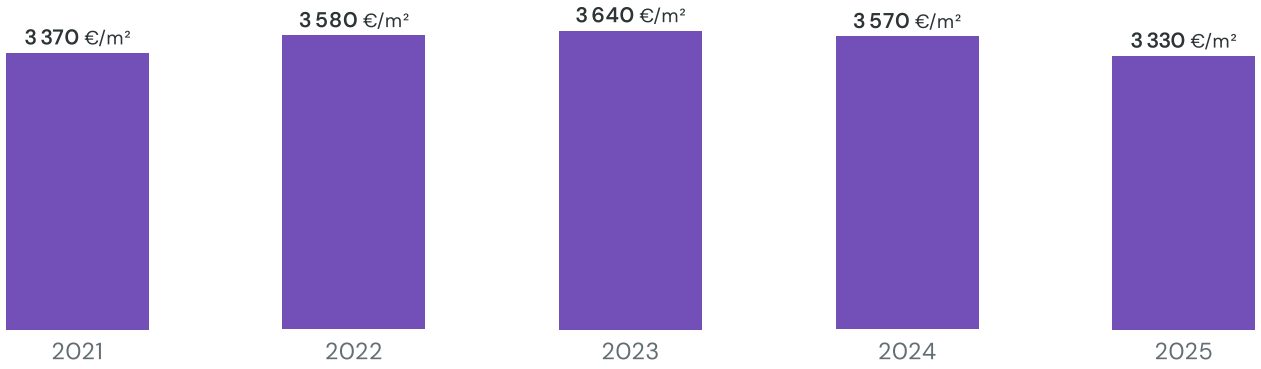
Surface bâtie des logements, surface du terrain des terrains à bâtir. Mêmes ventes que pour le prix médian au m².

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M²

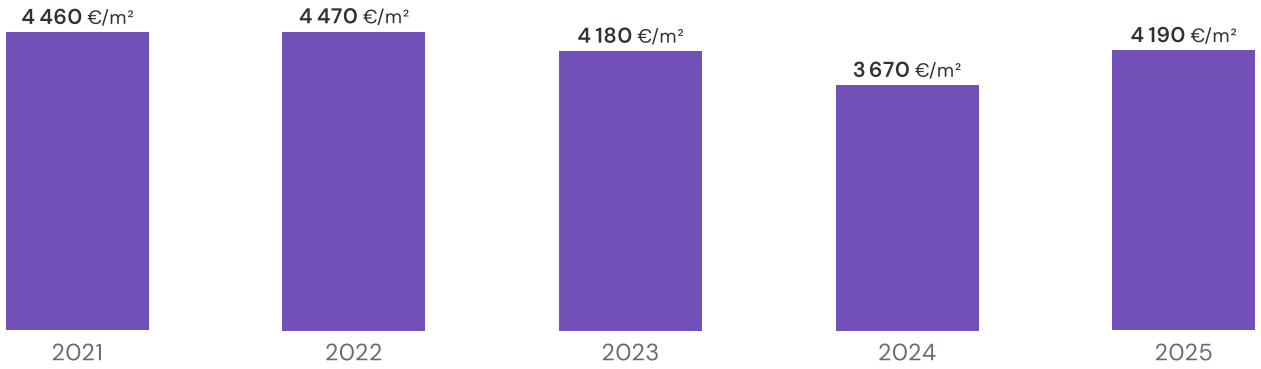
Appartements existants — voisinage



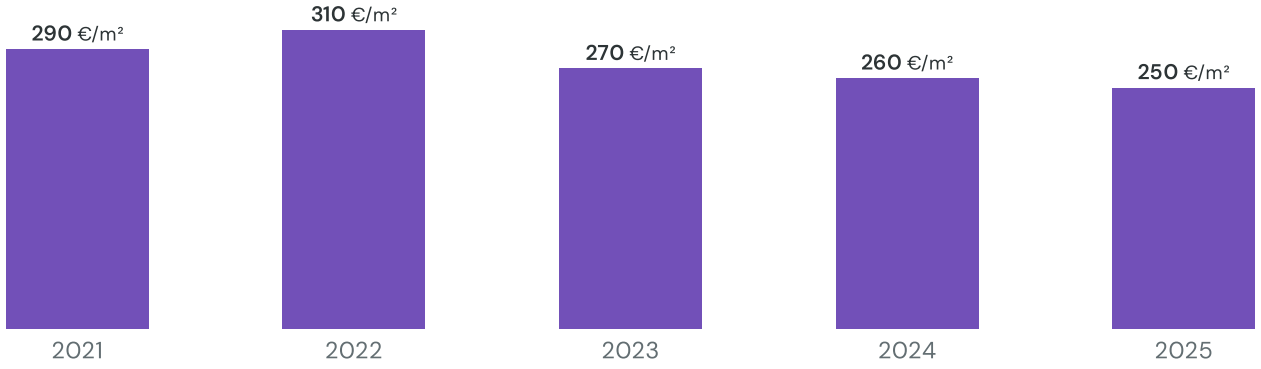
Maisons existantes — commune



Logements neufs — commune



Terrains à bâtir — intercommunalité



Médiane de l'année, à la première échelle qui compte au moins 11 ventes chaque année : voisinage, commune, intercommunalité, puis département. Une année sous 11 ventes n'a pas de barre.

GRANDS TERRAINS ET FONCIERS D'OPÉRATION VENDUS DANS LE VOISINAGE

Date	Surface	Prix	Parcelles
novembre 2021	2 177 m²	1 300 000 €	2

Les ventes de terrains à bâtir de 2 500 m² et plus, ou de 5 parcelles et plus, ou vendus 1 M€ et plus, présentent des prix très dispersés : elles sont exclues de la catégorie « terrains à bâtir » et des calculs de médianes. Celles du voisinage sont listées ici vente par vente.

VENTES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROJET

Date	Bien	Prix	Prix au m²
juillet 2025	Appartement 6 pièces, 150 m²	393 500 €	2 620 €/m²

Date	Bien	Prix	Prix au m²
mars 2025	Appartement 3 pièces, 76 m²	260 000 €	3 420 €/m²
février 2025	Appartement 4 pièces, 67 m²	225 000 €	3 360 €/m²
février 2025	Appartement 1 pièce, 16 m²	55 000 €	3 440 €/m²
octobre 2024	Appartement 3 pièces, 45 m²	176 300 €	3 920 €/m²
septembre 2024	Appartement 1 pièce, 18 m²	60 000 €	3 330 €/m²
juin 2024	Maison 6 pièces, 192 m²	644 500 €	3 360 €/m²
mai 2024	Appartement 2 pièces, 55 m²	225 000 €	4 090 €/m²
mars 2024	Appartement 1 pièce, 33 m²	114 900 €	3 480 €/m²
janvier 2024	Appartement 1 pièce, 32 m²	142 650 €	4 460 €/m²
janvier 2024	Appartement 3 pièces, 64 m²	245 000 €	3 830 €/m²
novembre 2023	Appartement 2 pièces, 36 m²	130 000 €	3 610 €/m²
septembre 2023	Appartement 3 pièces, 76 m²	310 550 €	4 090 €/m²
août 2023	Appartement 4 pièces, 110 m²	372 600 €	3 390 €/m²
juin 2023	Appartement 1 pièce, 35 m²	120 000 €	3 430 €/m²
décembre 2022	Appartement 1 pièce, 32 m²	122 000 €	3 810 €/m²
décembre 2022	Appartement 2 pièces, 45 m²	178 240 €	3 960 €/m²
septembre 2022	Appartement 2 pièces, 39 m²	216 000 €	5 540 €/m²
mai 2022	Appartement 3 pièces, 70 m²	235 000 €	3 360 €/m²
mai 2022	Appartement 1 pièce, 33 m²	105 000 €	3 180 €/m²
février 2022	Appartement neuf 5 pièces, 123 m²	599 500 €	4 870 €/m²
février 2022	Appartement 2 pièces, 55 m²	180 000 €	3 270 €/m²
juillet 2021	Appartement neuf 5 pièces, 122 m²	759 000 €	6 220 €/m²
juillet 2021	Appartement 3 pièces, 70 m²	208 700 €	2 980 €/m²
juin 2021	Appartement 4 pièces, 68 m²	262 910 €	3 870 €/m²

25 lignes sur 33 — liste complète en annexe.

Ventes de 2021 à 2025 situées dans le périmètre de projet.

Source : Demandes de valeurs foncières géolocalisées — DGFiP, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Vacance du parc privé de logements

OK

Vacance sur la commune : 11,6 %, tendance à la baisse depuis 2020

VACANCE EN 2026

Taux de vacance sur la commune
11,6 %
Rapporté au parc privé 2025, dernier millésime publié

Logements vacants
9 679 lgts

Dont vacants > 2 ans
1 952 lgts
Signal de vacance structurelle (20 % des logements vacants)

Évolution depuis 2020
-1,6 pt
Baisse

Taux dans le département
8,6 %
Isère

Taux en France
9,5 %
France

Source : LOVAC — Anah, DGFiP et Cerema, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Aménités

OK

SYNTHÈSE IA DU DOMAINE

Neuf types d'équipements du quotidien sont à moins de 500 m, et tout le site est à moins de 300 m d'un square public. Plusieurs jardins partagés existent dans un rayon de 900 m.

Indicateurs & alertes algorithmiques (3)

- **Équipements du quotidien** VOIR CI-APRÈS
  9 types d'équipement du quotidien sur 12 à moins de 500 m
- **Accès aux espaces verts** VOIR CI-APRÈS
  Tout le site à moins de 300 m d'un espace vert public
- **Jardins familiaux et partagés** VOIR CI-APRÈS
  4 jardins familiaux ou partagés à moins de 900 m

Équipements du quotidien

OK

9 types d'équipement du quotidien sur 12 à moins de 500 m

À moins de 500 m	Grands centres urbains	Grenoble	Grenoble-Alpes-Métropole
9 sur 12	**9** sur 12	**10** sur 12	**9** sur 12
types d'équipement du quotidien	types d'équipement du quotidien (médiane des habitants)	types d'équipement du quotidien (médiane des habitants)	types d'équipement du quotidien (médiane des habitants)

Source : Base permanente des équipements — Insee · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Accès aux espaces verts

OK

Tout le site à moins de 300 m d'un espace vert public

Au moins 0,1 ha	Au moins 1 ha	Au moins 10 ha
22 m	**445** m	**870** m
square du Saint Eynard	parc de l'Île Verte	forêt Domaniale R.T.M. la-Tronche

Source : OpenStreetMap et IGN · ODbL 1.0 · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Jardins familiaux et partagés

OK

4 jardins familiaux ou partagés à moins de 900 m

Jardin le plus proche	À moins de 900 m
385 m	**4** jardins

HABITANTS À MOINS DE 900 M D'UN JARDIN FAMILIAL OU PARTAGÉ

Grands centres urbains	Grenoble	Grenoble-Alpes-Métropole
66 %	**100** %	**81** %

Source : OpenStreetMap et IGN · ODbL 1.0 · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Économie

OK

Indicateurs & alertes algorithmiques (1)

- **Prix des locaux d'activité** VOIR CI-APRÈS
  Locaux de moins de 150 m² : 2 030 €/m², dans la fourchette courante du département

Prix des locaux d'activité

OK

Locaux de moins de 150 m² : 2 030 €/m², dans la fourchette courante du département

Locaux de moins de 150 m²	Locaux de 150 à 500 m²	Locaux de plus de 500 m²
2 030 €/m²	**1150** €/m²	**730** €/m²
voisinage · 22 ventes	commune · 148 ventes (9 dans le voisinage)	commune · 43 ventes (1 dans le voisinage)

Voisinage : 500 m autour du périmètre de projet. Prix médian au m² des ventes d'un local d'activité seul, de 2021 à 2025 ; à moins de 11 ventes dans le voisinage, on retient le prix médian de la commune, puis de l'intercommunalité.

Source : Demandes de valeurs foncières géolocalisées — DGFiP, via data.gouv.fr · Licence Ouverte 2.0 (Etalab)

Méthodologie

Périmètre d'analyse

Le diagnostic porte sur la (les) parcelle(s) cadastrale(s) sélectionnée(s) et sur une zone de proximité propre à chaque indicateur. Chaque indicateur est calculé selon une règle métier explicite décrite dans la documentation Urbascreen.

Niveaux d'alerte algorithmique

■ **Critique** — contrainte réglementaire ou risque majeur · ■ **Avertissement** — enjeu marqué nécessitant une étude · ■ **Information** — point à intégrer en conception · ■ **OK** — absence d'enjeu détecté · ■ **Source indisponible** — la source n'a pas répondu ; à réinterroger · ■ **Non couvert par la source** — la source ne couvre pas ce territoire.

Analyses et synthèses IA

La synthèse générale, les points d'attention transversaux et les synthèses de domaine sont rédigés par un modèle d'IA à partir des données open data collectées, des alertes algorithmiques, des apports de l'utilisateur et de connaissances externes (réglementations, contexte territorial, références juridiques). Les niveaux d'alerte sont ceux de l'algorithme : l'IA les commente sans les modifier. La hiérarchisation par rang des points d'attention reflète la priorité estimée par l'IA, sans valeur réglementaire. Toute référence à un article de loi, un seuil ou un acteur cité dans cette synthèse doit être vérifiée dans sa version en vigueur.

Limites & recommandations

Cette synthèse est un outil de **pré-diagnostic** destiné à orienter les études ultérieures. Elle ne se substitue ni à une consultation des services instructeurs (DDT, DREAL, UDAP, ABF, ARS, services techniques de la collectivité), ni à des études thématiques approfondies (étude de sol, étude hydraulique, étude acoustique, diagnostic faune-flore, étude d'impact). Les indicateurs « indisponibles » doivent être réinterrogés avant toute décision opérationnelle. Les rayons de recherche sont calibrés pour un screening rapide ; certains enjeux à plus grande échelle peuvent ne pas être restitués.

Fond de carte des illustrations : © IGN — Géoplateforme (Licence Ouverte 2.0).

Annexe — Liste des parcelles

41 parcelles composent le périmètre analysé. Format : commune · section · numéro.

1. 38185 · AX · 0066
2. 38185 · AX · 0064
3. 38185 · AX · 0063
4. 38185 · AX · 0089
5. 38185 · AX · 0232
6. 38185 · AX · 0584
7. 38185 · AX · 0583
8. 38185 · AX · 0090
9. 38185 · AX · 0088
10. 38185 · AX · 0086
11. 38185 · AX · 0087
12. 38185 · AX · 0083
13. 38185 · AX · 0460
14. 38185 · AX · 0581
15. 38185 · AX · 0582
16. 38185 · AX · 0462
17. 38185 · AX · 0459
18. 38185 · AX · 0461
19. 38185 · AX · 0573
20. 38185 · AX · 0572
21. 38185 · AX · 0075
22. 38185 · AX · 0073
23. 38185 · AX · 0240
24. 38185 · AX · 0233
25. 38185 · AX · 0251
26. 38185 · AX · 0241
27. 38185 · AX · 0242
28. 38185 · AX · 0250
29. 38185 · AX · 0243
30. 38185 · AX · 0252
31. 38185 · AX · 0077
32. 38185 · AX · 0076
33. 38185 · AX · 0437
34. 38185 · AX · 0051
35. 38185 · AX · 0052
36. 38185 · AX · 0055
37. 38185 · AX · 0070
38. 38185 · AX · 0067
39. 38185 · AX · 0056
40. 38185 · AX · 0059
41. 38185 · AX · 0060

Annexe — Zonage du document d'urbanisme : Zones PLU à proximité (à 500 m autour du site)

Type	Libellé	Destination	Document
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
N	N	—	200040715_PLUI_20260915
A	A	—	200040715_PLUI_20260915
A	A	—	200040715_PLUI_20260915
A	As	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UA2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UC3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UCRU4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD2	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD3	—	200040715_PLUI_20260915
U	UD4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UE1	—	200040715_PLUI_20260915
U	UE4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UV	—	200040715_PLUI_20260915
U	UZ4	—	200040715_PLUI_20260915
U	UZ4	—	200040715_PLUI_20260915

Type	Libellé	Destination	Document
U	UZ4p	—	200040715_PLUI_20260915
U	UZ4y	—	200040715_PLUI_20260915

Zones situées à moins de 500 m autour du périmètre (hors zones déjà listées). Triées par sévérité (N > A > AU fermée > AU ouverte > secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées > U) puis alphabétique.

Annexe — Anciens sites industriels : Anciens sites industriels recensés à moins de 500 m du site de projet

Distance	Identifiant	Nom	Statut	Fiche
18 m	SSP4048427	teinturerie de peaux	Indéterminé	↗ Fiche risque
21 m	SSP4049347	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
24 m	SSP4051364	Cartoucherie	En arrêt	↗ Fiche risque
25 m	SSP4049323	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
37 m	SSP4048711	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
56 m	SSP4049765	Raffinerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
87 m	SSP4051624	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
89 m	SSP4048433	entrepôt de pétrole et d'essence de pétrole	Indéterminé	↗ Fiche risque
106 m	SSP4049497	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
111 m	SSP4048432	entrepôt d'huiles minérales de 2ème classe	Indéterminé	↗ Fiche risque
112 m	SSP4050038	Dépôt de liquides inflammables	Indéterminé	↗ Fiche risque
118 m	SSP4051626	Atelier de Serrurerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
119 m	SSP4050097	Café / Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
123 m	SSP4048624	Tannerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
130 m	SSP4051601	Chaudronnerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
131 m	SSP4051593	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
148 m	SSP4051628	Atelier de fabrication de peintures pour bâtiments	Indéterminé	↗ Fiche risque
162 m	SSP4048625	stockage de produits industriels liés à l'activité de tannage	Indéterminé	↗ Fiche risque
164 m	SSP4051595	Atelier	Indéterminé	↗ Fiche risque
170 m	SSP4051599	Garage ex Atelier de tôlerie automobile	Indéterminé	↗ Fiche risque
175 m	SSP4051622	Parfumerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
189 m	SSP4049499	Atelier de mécanique ex Garage ex Usine de construction mécanique	Indéterminé	↗ Fiche risque
207 m	SSP4049493	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
207 m	SSP4049325	Pressing	Indéterminé	↗ Fiche risque
209 m	SSP4049116	Teinturerie, dégraissage	Indéterminé	↗ Fiche risque
217 m	SSP4048651	Station-service	Indéterminé	↗ Fiche risque
220 m	SSP4051437	Atelier	Indéterminé	↗ Fiche risque
222 m	SSP4049501	Constructeur de cycles	Indéterminé	↗ Fiche risque
236 m	SSP4048409	serrurerie-ferronnerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
240 m	SSP4051097	Chaudronnerie tôlerie	Indéterminé	↗ Fiche risque
275 m	SSP4048546	Garage /carosserie	Indéterminé	↗ Fiche risque
275 m	SSP4048725	Garage , Garage Tolerie et application de peinture	Indéterminé	↗ Fiche risque
292 m	SSP4048410	garage avec activité de tolerie et de peinture	Indéterminé	↗ Fiche risque

Distance	Identifiant	Nom	Statut	Fiche
306 m	SSP4051368	Garage services éléctricités autos; anc. Carrossserie; anc. Menuiserie	En arrêt	↗ Fiche risque
317 m	SSP4051465	Garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
319 m	SSP4048459	garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
332 m	SSP4049258	Station Service	Indéterminé	↗ Fiche risque
332 m	SSP4048458	garage	Indéterminé	↗ Fiche risque
334 m	SSP4049124	Teinturerie	En arrêt	↗ Fiche risque
335 m	SSP4048750	Station-service	En arrêt	↗ Fiche risque
336 m	SSP4048291	Atelier de broyage de peintures	Indéterminé	↗ Fiche risque
337 m	SSP4048644	Mégisserie	Indéterminé	↗ Fiche risque
338 m	SSP4051328	Station service	Indéterminé	↗ Fiche risque
352 m	SSP4049595	Atelier de chaudronnerie/construction métallique	Indéterminé	↗ Fiche risque
353 m	SSP4051274	Atelier	Indéterminé	↗ Fiche risque
371 m	SSP4051272	Déchetterie	Indéterminé	↗ Fiche risque
397 m	SSP4054001	Tôlerie, serrurrerie et peinture	Indéterminé	↗ Fiche risque
405 m	SSP4053945	Atelier de fabrication d'appareillage électrique	Indéterminé	↗ Fiche risque
459 m	SSP4054004	Atelier de travail des métaux	Indéterminé	↗ Fiche risque
491 m	SSP4049803	Garage / DLI	Indéterminé	↗ Fiche risque
518 m	SSP4049120	Centre hospitalier, utilisation de sources radioactives	Indéterminé	↗ Fiche risque
525 m	SSP4051206	Usine	Indéterminé	↗ Fiche risque
543 m	SSP4049118	"Station-service du Grésivaudan" SHELL	Indéterminé	↗ Fiche risque

Distance la plus courte entre l'objet et le périmètre du site, à vol d'oiseau.

Annexe — Prix de l'immobilier résidentiel : Ventes dans le périmètre de projet

Date	Bien	Prix	Prix au m²
juillet 2025	Appartement 6 pièces, 150 m²	393 500 €	2 620 €/m²
mars 2025	Appartement 3 pièces, 76 m²	260 000 €	3 420 €/m²
février 2025	Appartement 4 pièces, 67 m²	225 000 €	3 360 €/m²
février 2025	Appartement 1 pièce, 16 m²	55 000 €	3 440 €/m²
octobre 2024	Appartement 3 pièces, 45 m²	176 300 €	3 920 €/m²
septembre 2024	Appartement 1 pièce, 18 m²	60 000 €	3 330 €/m²
juin 2024	Maison 6 pièces, 192 m²	644 500 €	3 360 €/m²
mai 2024	Appartement 2 pièces, 55 m²	225 000 €	4 090 €/m²
mars 2024	Appartement 1 pièce, 33 m²	114 900 €	3 480 €/m²
janvier 2024	Appartement 1 pièce, 32 m²	142 650 €	4 460 €/m²
janvier 2024	Appartement 3 pièces, 64 m²	245 000 €	3 830 €/m²
novembre 2023	Appartement 2 pièces, 36 m²	130 000 €	3 610 €/m²
septembre 2023	Appartement 3 pièces, 76 m²	310 550 €	4 090 €/m²
août 2023	Appartement 4 pièces, 110 m²	372 600 €	3 390 €/m²
juin 2023	Appartement 1 pièce, 35 m²	120 000 €	3 430 €/m²
décembre 2022	Appartement 1 pièce, 32 m²	122 000 €	3 810 €/m²
décembre 2022	Appartement 2 pièces, 45 m²	178 240 €	3 960 €/m²
septembre 2022	Appartement 2 pièces, 39 m²	216 000 €	5 540 €/m²
mai 2022	Appartement 3 pièces, 70 m²	235 000 €	3 360 €/m²
mai 2022	Appartement 1 pièce, 33 m²	105 000 €	3 180 €/m²
février 2022	Appartement neuf 5 pièces, 123 m²	599 500 €	4 870 €/m²
février 2022	Appartement 2 pièces, 55 m²	180 000 €	3 270 €/m²
juillet 2021	Appartement neuf 5 pièces, 122 m²	759 000 €	6 220 €/m²
juillet 2021	Appartement 3 pièces, 70 m²	208 700 €	2 980 €/m²
juin 2021	Appartement 4 pièces, 68 m²	262 910 €	3 870 €/m²
mai 2021	Appartement neuf 3 pièces, 64 m²	322 500 €	5 040 €/m²
avril 2021	Appartement neuf 2 pièces, 43 m²	242 500 €	5 640 €/m²
avril 2021	Appartement neuf	357 500 €	—
février 2021	Appartement neuf 2 pièces, 43 m²	247 500 €	5 760 €/m²
février 2021	Appartement neuf 4 pièces, 95 m²	437 500 €	4 610 €/m²
février 2021	Appartement neuf 2 pièces, 67 m²	357 500 €	5 340 €/m²
janvier 2021	Appartement 1 pièce, 18 m²	76 000 €	4 220 €/m²
janvier 2021	Appartement neuf 4 pièces, 95 m²	437 500 €	4 610 €/m²

Ventes de 2021 à 2025 situées dans le périmètre de projet.