



**La Traduction Réglementaire
du PLUI - mai-juin 2018**



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

1

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

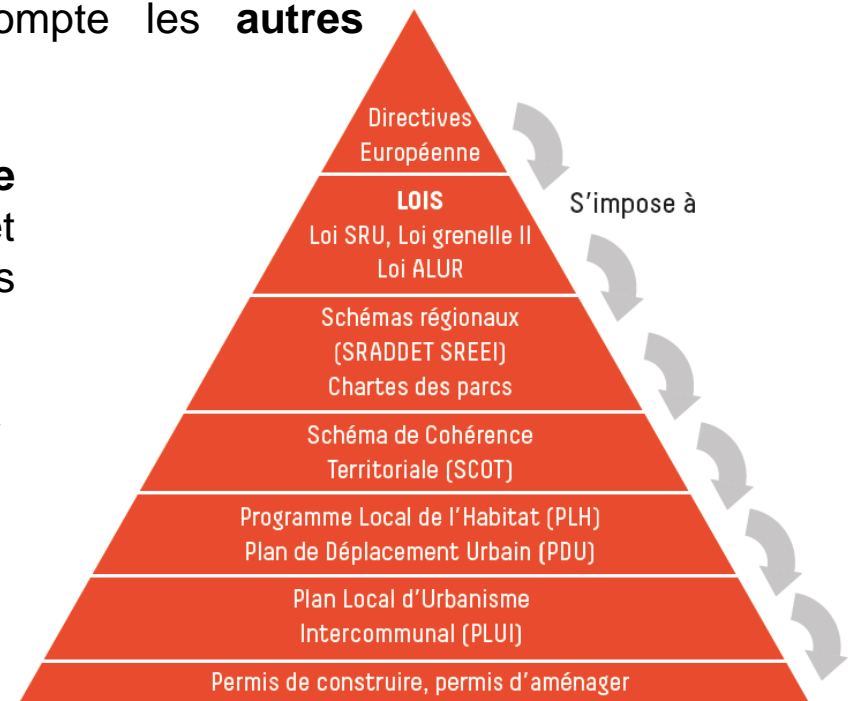
Le PLUI, c'est quoi ?

L'**occupation des sols et la construction** sont encadrées par des règles que l'on peut retrouver dans des **documents d'urbanisme**.

- À l'échelle d'une commune, le document de référence est le **Plan local d'urbanisme (PLU)** ou le POS, à l'échelle d'une intercommunalité c'est le **PLU Intercommunal**
- Ces documents doivent prendre en compte les **autres documents existants**

Le PLUI fixe **les grands objectifs de développement** du territoire à long terme et détermine dans le même temps les règles pour les atteindre :

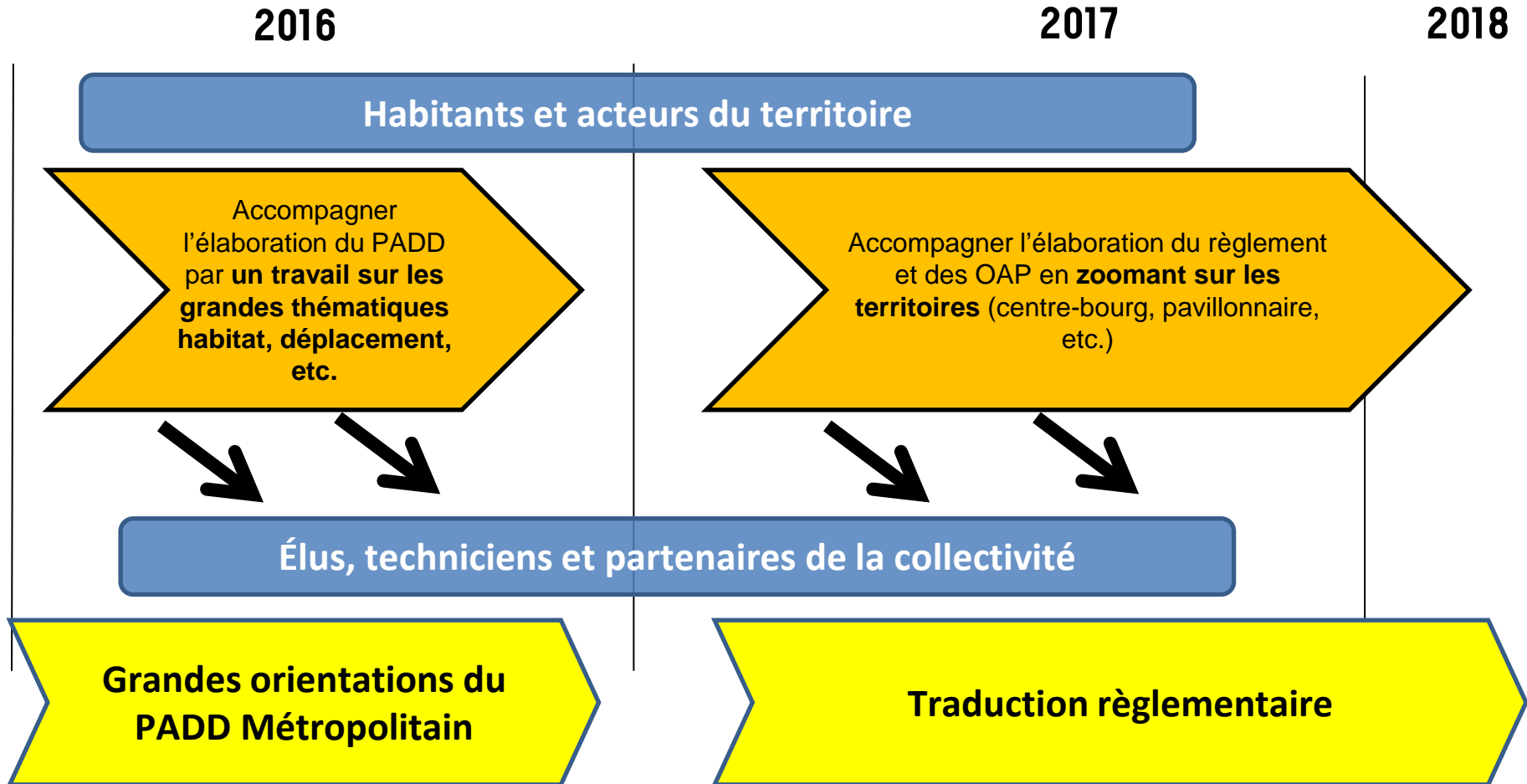
- des **règles précises de construction**, par zone (à respecter dans les permis : hauteur maximum, alignement des façades, emprise des bâtiments, emplacement des espaces verts, des stationnements, etc....) ;
- des **intentions d'aménagement** sur des secteurs à enjeux : les OAP



Hiérarchie des documents d'urbanisme

1. PLUI

Comment se construit le PLUI ?





Traduction réglementaire

Entre mai et juin - Cinq ateliers grand public de présentation du projet de règlement du PLUI

- **ATELIER NORD-OUEST À SEYSSINS**
 - Mardi 29 mai 2018 à 18h30 dans la Salle Aimé Césaire du Centre culturel Montrigaud à Seyssins
- **ATELIER NORD-EST À LA TRONCHE**
 - Mercredi 30 mai 2018 à 18h30 dans la salle de La Pallud à la Tronche
- **ATELIER SUD À ÉCHIROLLES**
 - Mardi 12 juin 2018 à 18h30 dans la salle des mariages de l'Hôtel de ville d'Échirolles
- **ATELIER À GRENOBLE**
 - Mercredi 13 juin 2018 à 19h dans la salle de la plateforme de Verdun de Grenoble
- **ATELIER GRAND-SUD À CHAMPAGNIER**
 - Mercredi 27 juin 2018 à 18h30 dans le gymnase des 4 vents de Champagnier





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

2

ARCHITECTURE DU PLUI

2. Architecture du PLUI

A- Organisation du PLUI

LE RAPPORT DE PRESENTATION

- expose un diagnostic du territoire
- décrit l'état initial de l'environnement
- évalue les incidents du projet sur environnement
- justifie les choix du PADD et des règles

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Exprime le projet politique du territoire et est traduit par le règlement et les OAP



LE REGLEMENT ECRIT

Les vocations, les règles d'aménagement et de construction

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage
Les prescriptions graphiques

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielles
OAP thématiques

DES ANNEXES

Rapport de conformité

Rapport de compatibilité

2. Architecture du PLUI

A- Organisation du PLUI

- La loi ALUR de 2014 (pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a réorganisé le code de l'urbanisme qui, à force de réformes successives, était devenu peu compréhensible.
- Le règlement du PLUI est désormais structuré en trois chapitres, dans un souci de lisibilité et de clarté.

I. Destinations :

précise la nature des constructions

II. Volumétrie et implantation :

précise l'aspect des constructions

III. Réseaux et desserte :

fixe les conditions d'urbanisation



2. Architecture du PLUI

B- caractéristiques des zones

zones urbaines mixtes

→ **UA** NOYAUX ANCIENS

→ **UB** FAUBOURG

→ **UC** HABITAT COLLECTIF

→ **UD** HABITAT INDIVIDUEL

UA1 (centre historique de Grenoble),
UA2 (centre-bourgs),
UA3 (noyaux historiques/hameaux)

UC1 (R+5), **UC2** (R+4), UC3 (R+3)

UD1 (en mutation),
UD2 (en densification),
UD3 (évolution modérée),
UD4 (développement limité),

zones urbaines spécifiques

→ **UV** PARCS URBAINS

→ **UZ** EQUIPEMENTS

→ **UE** ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UZ1, **UZ2** (campus universitaire), **UZ3** (défense nationale, prison)

UEX (production et artisanat compatible avec habitat),
UEY (production industrielle),
UES (production et services),
UEW (tertiaire et technologie)

zones « à urbaniser »

→ **AU** ZONES A URBANISER

AU indicée (réseaux suffisants en bord de zone + OAP),
AU stricte (réseaux insuffisants, nécessite une modification du PLUI pour être urbanisée)

zones agricoles et naturelles

→ **A** ZONES AGRICOLES

→ **N** ZONES NATURELLES

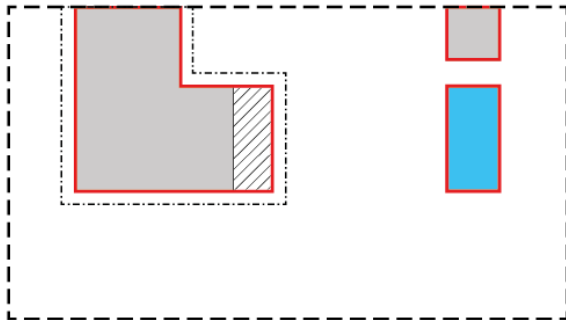
Nk ou Ak (domaine skiable),
Ns ou **As** (sensible inconstructible),
NL ou **AL** (STECAL en zone naturelle ou agricole)

2. Architecture du PLUI

Quelques définitions

Le coefficient d'emprise au sol

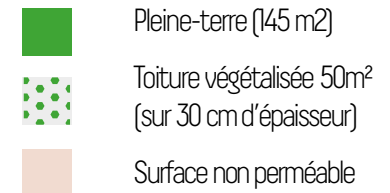
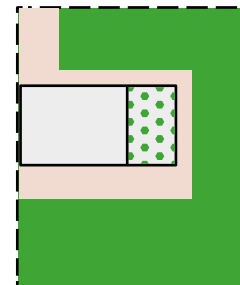
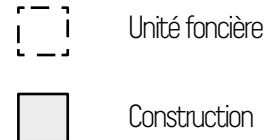
- Rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière.
 - Sont exclus : les ornements (marquise, débords de toiture....)
 - Sont prises en comptes : Les piscines et les annexes accolées ou non-accolées au bâtiment principal



Emprise au sol des constructions
Espaces couverts + piliers
Débord de toiture
Piscines

Le Coefficient de végétalisation

- Définit la proportion des surfaces dédiée à la végétalisation par rapport à la surface totale d'une parcelle.
- Le PLUI peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,



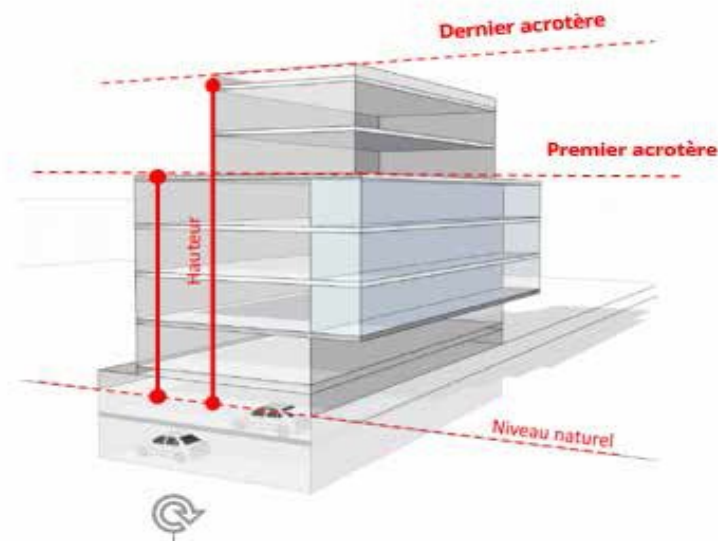
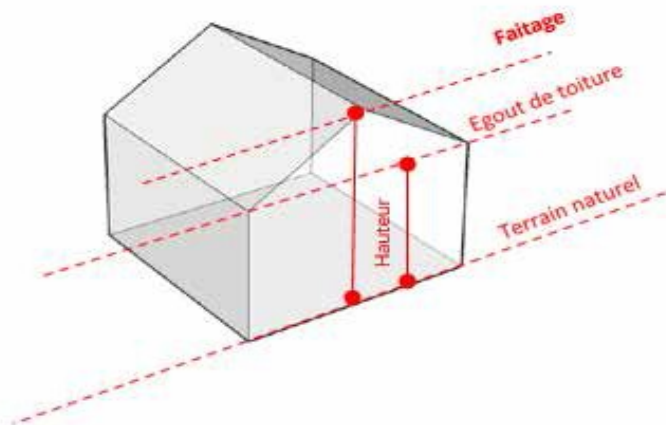
$$\text{Coef [eco]} = \frac{140 + (50 \times 0,5)}{479} = 0,35$$

2. Architecture du PLUI

Volumétrie

Définition de la hauteur

- La hauteur est exprimée en mètres en UD et zones dédiées, et en mètres + niveaux dans UA, UB et UC.
- La hauteur correspond à la projection verticale en tout point, entre le niveau du terrain existant avant travaux et un point défini de la nouvelle construction (1er ou 2ème acrotère, égout de toiture ou faîtage).



Exemples de règles :

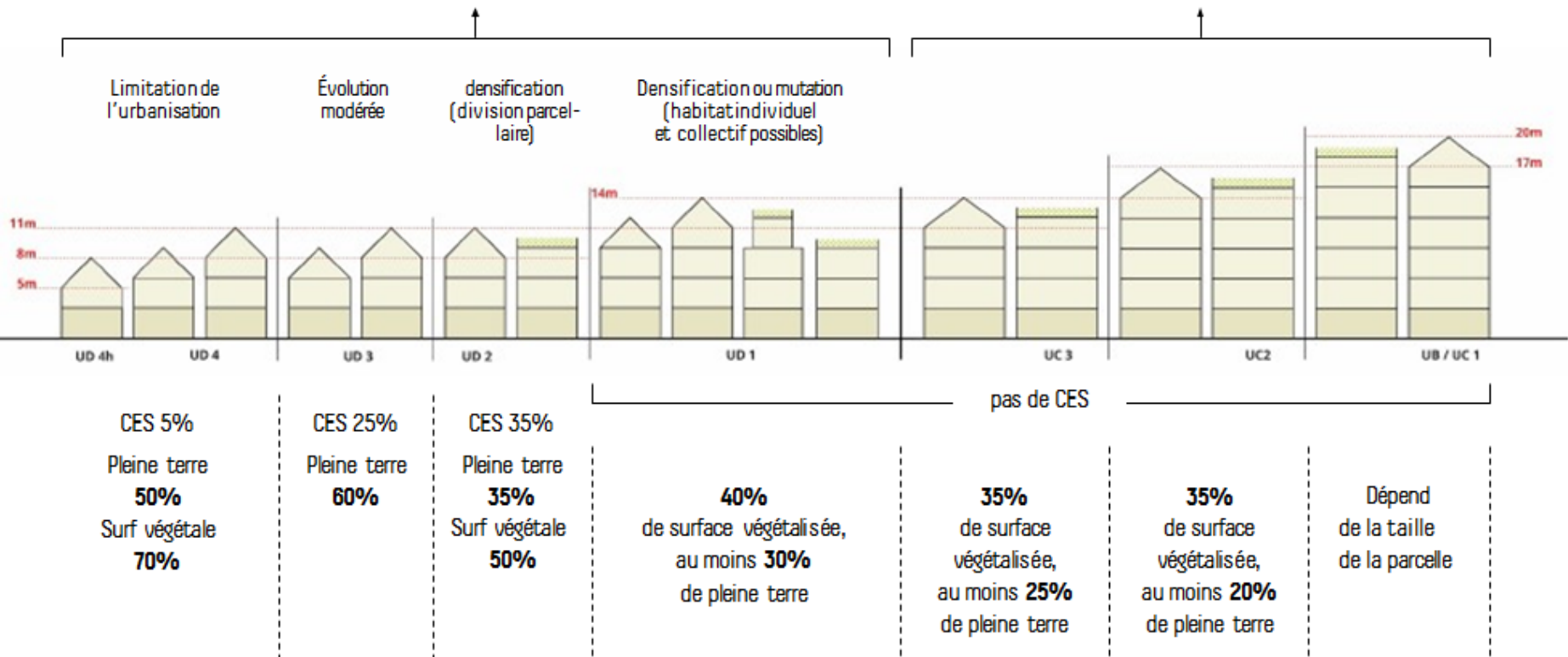
*Hauteur maximum de 10 m au faîtage ou au dernier acrotère
Hauteur maximum de 7 m à l'égout au dernier acrotère*

2. Organisation du PLU

Volumétrie

Tissus d'habitat individuel

Secteurs d'habitat principalement collectif





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

3

Éléments généraux

3. Éléments généraux - territoire Nord-Est

A- Rappel des grandes orientations du PADD

3 objectifs stratégiques

1

Lutter contre le changement climatique et engager la transition énergétique

2

Conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi

3

Renforcer la cohésion sociale territoriale

4 axes pour une métropole « montagne » forte de ses diversités

1

Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espaces

2

Construire une métropole polycentrique et de proximité

3

Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

4

Construire une métropole résiliente

4 piliers pour la qualité de vie

1

Pour une métropole qui encourage l'innovation et l'emploi

2

Pour une métropole apaisée assurant une mobilité efficace et adaptée aux besoins des territoires

3

Pour une métropole solidaire

4

Pour une Métropole durable et agréable à vivre



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

4

Prescriptions graphiques réglementaires

4. Prescriptions graphiques réglementaires

A- Mixité sociale

- La loi fixe **un objectif de 25 % de logements sociaux** pour les communes de plus de 3500 habitants.
- Le PLUI a l'obligation de donner aux communes la capacité de **respecter la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

En matière de mixité sociale, le PLUI peut mobiliser deux outils :

> LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- Réservation d'un terrain pour un programme de logements sociaux
- Empêche toute autre construction → En contrepartie, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement

> LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

- Délimitation de périmètres → un % minimal d'un type de logements doit y être respecté
 - Type de logement = *logement social, accession sociale, logement en accession libre*
 - Un seuil de déclenchement de la règle : pour les opérations de plus de trois logements

A- Mixité sociale

Afin de s'adapter au diversité des situations communales, le PLUI identifie cinq cas de figure. Chaque cas de figures dispose de ces règles propres

1

Les communes ayant rempli leurs obligations en termes de Logements Locatifs Sociaux

→ 6 COMMUNES CONCERNÉES : ECHIROLLES, FONTAINE, SAINT-MARTIN-D'HÈRES, SAINT-MARTIN-LE-VINOUX, LE PONT DE CLAIX, VIZILLE

Orientation du PLH : Permettre le renouvellement et la diversification du parc social

- Dans les quartiers concernés par la politique de la ville (QPV) et leur pourtours,
 - Instaurer des secteurs de mixité sociale « inversés » : comportant un nombre minimal de logement en accession privée à réaliser.
- Pour les projets importants (type ZAC, ou faisant l'objet d'OAP)
 - Instaurer des secteurs de mixité sociale ou des emplacements réservés permettant de maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% (ou 20%) si le secteur de projet n'est pas situé à proximité ou dans un quartier politique de la ville (QPV).
- Lorsque la situation de commune ne permet pas de maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% (ou 20%) ou lorsqu'il n'y a pas de projet sur la commune :
 - Instaurer un secteur de mixité sociale sur l'espace préférentiel de développement (EPD) permettant de maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 25% (ou 20%) (avec déclenchement à partir de 3 logements)

A- Mixité sociale

2

Les communes se situant entre 20 et 25 % de Logements Locatifs Sociaux

→ 3 COMMUNES CONCERNÉES : GRENOBLE, EYBENS, DOMÈNE

Orientations du PLH : Produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux et diversifier l'offre sociale existante en privilégiant les petites opérations de logements 100% locatives sociales familiales, dans les secteurs les moins bien pourvus en logements locatifs sociaux

Grenoble

- Délimitation de secteurs de mixité sociale imposant un taux minimum % de logements locatifs sociaux qui varie entre 25% et 40 selon les secteurs de la commune, hors quartiers Politique de la ville, et pour toutes les opérations de plus de 10 logements.
- Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le taux est fixé à 40% minimum de logements locatifs sociaux

Domène et Eybens

Usage des outils de mixité sociale principalement sur les périmètres des secteurs de projets :

- Délimitation de secteurs de mixité sociale fixant au moins 25 % de LLS avec déclenchement à partir de 3 logements
- Délimitation d'Emplacements réservés car les taux de logements sociaux des projets sont souvent supérieurs à 25% LLS dans ces communes, pour des opérations >10 logements

A- Mixité sociale

3

Les communes se situant entre 15 et 20 % de Logements Locatifs Sociaux

→ 6 COMMUNES CONCERNÉES : GIÈRES, LA TRONCHE, ST EGRÈVE, VARCES, SEYSSINS ET JARRIE

Orientations du PLH : Produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux et diversifier l'offre sociale existante en privilégiant les petites opérations de logements 100% locatives sociales familiales, dans les secteurs les moins bien pourvus en logements locatifs sociaux

Communes du cœur métropolitain : Gières, La Tronche, St Egrève et Seyssins

- Des Secteurs de mixité sociale fixant au moins 30% de Logements Locatifs Sociaux avec déclenchement à partir de 3 logements sur l'ensemble des zones urbaines, avec une réflexion au cas par cas sur les secteurs où le développement sera très contraint
- Création d'emplacements réservés quand la programmation de logements sociaux sera supérieure à 30%
- Création d'emplacements réservés pour les logements spécifiques (EHPAD...)

Communes hors cœur métropolitain : Varcès et Jarrie

- Délimitation de Secteurs de mixité sociale fixant au moins 30% de Logements Locatifs Sociaux avec déclenchement à partir de 3 logements sur l'espace préférentiel de développement et/ou sur tous les secteurs de projets.
- Création d'emplacements réservés quand la programmation de logements sociaux sera supérieure à 30%
- Création d'emplacements réservés pour les logements spécifiques (EHPAD...)



4. Prescriptions graphiques réglementaires

A- Mixité sociale

4

Les communes disposant de moins de 15% de Logements Locatifs Sociaux

→ 7 COMMUNES CONCERNÉES : MEYLAN, SASSENAGE, SEYSSINET-PARISSET, VIF, VAULNAVEYS-LE-HAUT, CORENC, CLAIX

Orientations du PLH : Produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux et diversifier l'offre sociale existante en privilégiant les petites opérations de logements 100% locatives sociales familiales, dans les secteurs les moins bien pourvus en logements locatifs sociaux

Communes du cœur métropolitain : Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset,

- **Des Secteurs de mixité sociale fixant au moins 35 % de LLS** avec déclenchement à partir de 3 logements **sur l'ensemble des zones urbaines** avec une réflexion au cas par cas sur les secteurs où le développement sera très contraint
- Des Emplacements réservés **sur les opérations significatives à venir**
- Des Emplacements réservés **pour fiabiliser la programmation de logements ou afficher une programmation supérieure à 35% de LLS**
- Des emplacements réservés **pour les logements spécifiques (EHPAD...)**

Communes hors cœur métropolitain : Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Corenc, Claix

- **Des Secteurs de mixité sociale fixant au moins 35 % de LLS** avec déclenchement à partir de 3 logements **sur l'espace préférentiel de développement ainsi que sur les secteurs de projets (OAP)** situés en dehors de l'EPD
- Des Emplacements réservés **pour fiabiliser la programmation de logements ou afficher une programmation supérieure à 35% de LLS**
- Des emplacements réservés **pour les logements spécifiques (EHPAD...)**

A- Mixité sociale

5

CAS DE FIGURE 5 : les communes de moins de 3 500 habitants

→ 27 COMMUNES CONCERNÉES

Orientation PLH : Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux

Communes proches de l'astreinte :

- Le Fontanil-Cornillon (contrat d'axe) : délimitation d'un Secteur de mixité sociale sur l'Espace préférentiel de développement à 20% à partir de 10 logements
- Champ-sur-Drac : délimitation d'un Secteur de mixité sociale avec au moins 20% de logement à partir de 10 logements sur l'espace préférentiel de développement
- Des emplacements réservés seront créés pour fiabiliser la programmation de logements sociaux

Communes ayant des objectifs de production PLH :

- Instaurer des Secteurs de mixité sociale sur les secteurs de projet fixant au moins 20 % à partir de 10 logements
- Ou délimitation d'un Secteur de mixité sociale sur le centre-bourg, centre-village (correspondant à l'espace préférentiel de développement à délimiter)
- Création d'emplacements réservés pour fiabiliser programmation de logements ou quand plus de 20 %
- Création d'emplacements réservés pour les logements spécifiques (EHPAD...)

Communes sans objectif ou peu propices à recevoir un programme de Logements Locatifs Sociaux :

- Pas d'outil

B- Commerce

- Le PLUI doit respecter la loi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Le PLUI fixe également des objectifs :
 1. conforter en priorité le commerce de proximité dans les centres des bourgs, des quartiers et des villages.
 2. renouveler l'attractivité commerciale du centre-ville de Grenoble,
 3. moderniser et intégrer les pôles commerciaux de périphérie dans le tissu urbain
 4. de limiter le développement des centres commerciaux de périphérie.

En matière de commerce, le PLUI peut :

Agir sur ...
**La localisation
des commerces**

Zonage, linéaire
commerciaux, périmètre
de centralité

Agir sur ...
**Le type
d'activités**

Artisanat et commerce de
détail, restauration,
commerce de gros,
services où s'effectue
l'accueil de client,
hébergement hôtelier et
touristique, cinéma

Agir sur ...
**La taille des
commerces**

Taille maximale / minimale
de surface de vente

Agir sur ...
**l'intégration
urbaine et
paysagère**

Prise en compte de
critères d'accessibilité, de
formes urbaines, et
qualité paysagère

B- Commerce

Quelques définitions

1. **Artisanat et commerce de détail** : *Le commerce de détail (épicerie), l'artisanat avec vente de biens (boulangerie...) ou de service (coiffeurs...)*
2. **Commerce de gros** : Les établissements de vente entre professionnels
3. **Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** : activité de profession libérale et de prestations de services (assurance, salle de sport...)

LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



- **Achats quotidiens** (alimentation, presse ...). Ils peuvent s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.
- **Achats occasionnels de produits « légers »**. Ils peuvent s'inscrire dans les espaces urbains mixtes.
- **Achats plus exceptionnels de produits « légers »** (électroménager...). Ils peuvent s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.



LE COMMERCE DE NON-PROXIMITÉ

- **Les achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants »** (jardinerie, bricolage). Ils ont des difficultés pour s'insérer dans les espaces habités.
- **Les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants »** (meubles, automobiles ...) Ils sont difficilement compatibles avec les espaces habités.

B- Commerce

Le PLUI et le Commerce : les outils et la règle

1. Les linéaires commerciaux

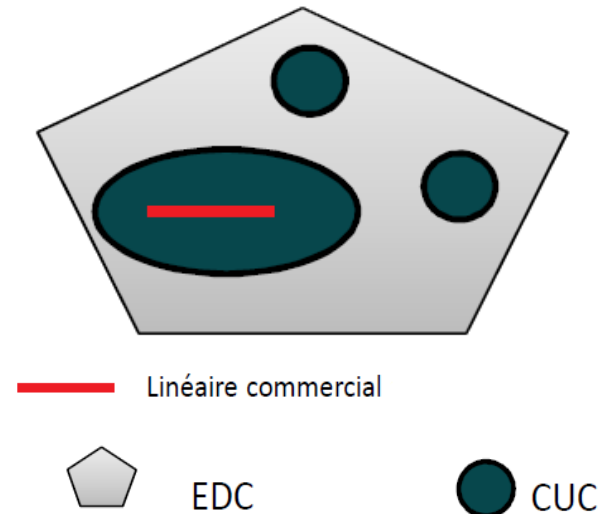
- Linéaires de type 1 : oblige à l'implantation de commerce en RDC
- Linéaires de types 2 : oblige à l'implantation de commerce et d'activités en RDC

2. Les Centralités Urbaines et Commerciales (CUC)

- Délimite des périmètre dans lesquels sont autorisé : commerce de proximité, restauration et activités de service.
- En dehors des CUC : commerce de proximité interdit.

3. Les Espaces de Développement Commercial (EDC)

- Sont autorisés au sein de ces espaces le commerce de non proximité, la restauration, les activités de service.
- Est en revanche interdit le commerce de proximité



C- Stationnement

- Le PLUI doit respecter la loi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Le PLUI doit également respecter les objectifs le Plan de Déplacement Urbain PDU
 - Objectifs : réduire le nombre de stationnement dans les secteurs desservis par les transports

En matière de stationnement, le PLUI peut :

Fixer le nombre de places minimum pour les nouvelles constructions

- Pour les habitations : **X** place minimum par logement
- Pour les bureaux et commerces : **X** place minimum par m²
- Le PLUI n'a pas vocation à réglementer le stationnement sur l'espace public.

C- Stationnement

Quelques obligations

> PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

- Si à moins de 500m d'un transport en commun en site propre (tram, Chrono, express, etc.) ou d'une gare
 - Pas plus de 0,5 place par logement social
 - Pas plus d'1 place par logement non-social
- Pas plus d'une place par logement social.
- Possibilité de mettre des normes maximales pour tous les bâtiments autres que le logement dès lors que l'on se situe à proximité des axes de transport en commun.

> PRISE EN COMPTE DU SCOT

Obligation de réduire ou supprimer le nombre de places de parking si localisé :

- à moins de 500m d'une gare desservie par au-moins 2 trains / heure / sens,
- à moins de 400m d'un arrêt de tram ou d'un tram, Chrono, express, etc.
- à moins de 200m d'un arrêt de bus ou de car offrant au-moins 1 passage toutes les 10 minutes dans chaque sens à l'heure de pointe.

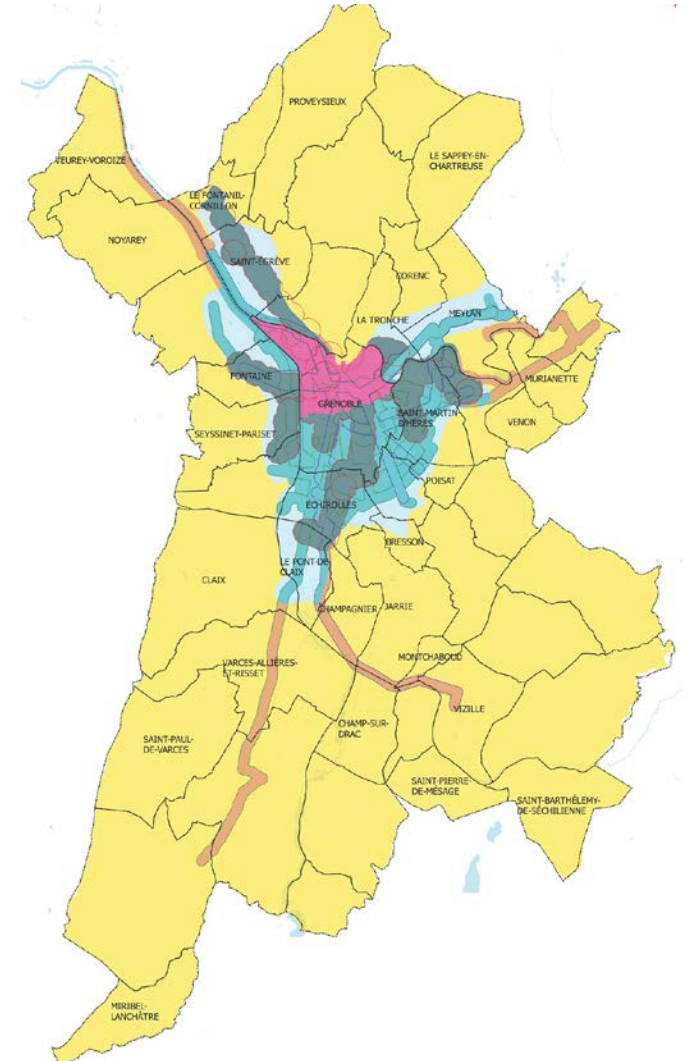


4. Prescriptions graphiques réglementaires

C- Stationnement

Le PLUI et le stationnement : les outils et la règle

	Périmètre « Tram + gares » 500m autour des stations tramways et des principales gares	Périmètre « Réseaux structurants TC et cycles » 200m autour des arrêts de TC et des axes structurants cycles	Zones éloignées des réseaux structurants TC et cycles
Centre-ville élargi de Grenoble	Zone S1	Non concerné	Non concerné
Reste du cœur métropolitain	Zone S2	Zone S3	Zone S4
Territoires périurbains, ruraux et montagnards	Non concerné	Zone S5	Zone S6



4. Prescriptions graphiques réglementaires

C- Patrimoine bâti, paysager et écologique

- Notre territoire est riche de la diversité de ces paysages et de son patrimoine, bâti et naturel.
- Le PLUI donne les outils pour protéger et valoriser ces éléments qui sont au cœur de notre qualité de vie.

1

Conforter les vues et le grand paysage.

2

Protéger le patrimoine bâti des édifices remarquables aux patrimoines du quotidien

3

Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les parcs et jardins, les grand espaces boisés et aquatiques.

4

Protéger la biodiversité et la trame verte et bleu du territoire.

C- Patrimoine bâti, paysager et écologique

En matière de patrimoine bâtie

En complément de l'inventaire nationale « des monuments et sites historiques », le PLUI a réalisé un inventaire local très détaillé avec les communes et les acteurs du patrimoine

Il identifie trois niveaux de protection avec à chaque fois leur règles :

1 Patrimoine de proximité

- La démolition est possible après instruction.
- Les travaux de réhabilitation, de surélévation, d'extension et d'aménagement sont autorisés, s'il respecte les principales caractéristiques des bâtiments.
- L'isolation par l'extérieur est strictement encadrée
- L'ajout ou la suppression de percements ne sont autorisés qu'à la condition de la préservation de l'équilibre d'ensemble
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils sont dissimulés à la vue depuis les voies publiques,

Patrimoine remarquable

2

- La démolition est interdite
- Les travaux de réhabilitation, d'extension et d'aménagement sont autorisés, s'il respecte les principales caractéristiques des bâtiments.
- Les surélévations sont interdites.
- L'ajout/la suppression de percements n'est autorisés que s'ils préservent l'équilibre d'ensemble
- Les ouvertures doivent conserver : leur forme, décors dimensions, système d'occultation
- L'isolation par l'extérieur est strictement encadrée
- Les installations techniques, panneaux solaire et éléments extérieurs sont interdits sur les façades orientées vers l'espace public.

4. Prescriptions graphiques réglementaires

C- Patrimoine bâti, paysager et écologique

3

Niveau de protection élevé, patrimoine exceptionnel

- La démolition est interdite
- Les extensions sont interdites sur les façades principales. Les surélévations et modifications volumétriques sont interdites.
- Les éléments de décor constitutifs de la façade doivent être conservés, restaurés et, en cas d'impossibilité, restitués à l'identique
- L'isolation rapportée par l'extérieur est interdite.
- Les ouvertures doivent conserver : leur forme, décors dimensions, système d'occultation. L'ajout et la suppression de percement sont interdits.
- Les toitures sont maintenues à l'identique.
- Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique.
- Les verrières existantes sont conservées et restaurées.
- Les installations techniques, panneaux solaire et éléments extérieurs sont interdits sur les façades orientées vers l'espace public.

4. Prescriptions graphiques réglementaires

C- Patrimoine bâti, paysager et écologique

En matière de patrimoine végétal et écologique

Les parcs : Pour préserver et valoriser les parcs insérés au sein du tissu urbain deux règles sont prévues :

1. Le niveau 1 : Permet et encadre des projets de construction au sein d'un parc, en donnant des orientations afin de respecter les caractéristiques essentielles du lieu
2. Le niveau 2 : Ne permet pas de projet de construction au sein du parc identifié, et préserve son intégrité.

En matière de trame verte et bleu

Le patrimoine boisée : Recensement des arbres et définition d'espace boisé classé (EBC).

1. Le PLUI soumet toute coupe ou abattage à déclaration préalable.
2. La suppression d'un arbre recensé doit être compensée par la plantation d'un arbre équivalent.

Les Zones humides : Le PLUI a réalisé un inventaire complémentaire des zones humides et établie des règles de protections



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

5

**Autres plans
graphiques**

Autres plans graphiques

Le Plan des projets

- Ce plan regroupe l'ensemble des secteurs de projet en cours ou à venir, les OAP sectoriel, les périmètre de ZAC les périmètre d'attente de Projet.
- Ces secteurs peuvent être soumis à des règles spécifique (gel des permis de construire, droit de délaissement, etc.)

Le plan des risques naturels

Ce plan défini et précise l'ensemble des risques naturels du territoire. Il est composé :

- Des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) : élaborer à l'échelle des grands cours d'eau : PPRI Drac, PPRI Isère Amont et Aval, PPRI Romanche,
- des prescriptions règlementaires issues des cartes d'aléas, élaborées à l'échelle des communes,
- des bandes de précautions associées à l'ensemble des cours d'eau métropolitain,
- Il comportera également les secteurs des communes concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Le Plans des risques anthropiques

Il recense l'ensemble des risques liés à l'activité humaine :

- les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), les pipelines de matières dangereuses, les risques miniers et les carrières

Autres plans graphiques

Le Plan des formes urbaines

Le Plan des formes Urbaines ou PFU peut venir moduler les règles de constructions.

- Il a pour objectif d'adapter la règle aux contextes des projets.
- Il permet sur certains secteurs d'imposer des règles de hauteurs ou d'implantation répondant mieux aux spécificités de l'environnement immédiat du projet.



Plan du fuseau d'intensification

- Il traduit les objectifs du schéma de cohérence territorial (SCOT), qui incite à concentrer la production de logements dans les zones déjà fortement desservies par les transports en communs.

Les Emplacements réservés

- Les emplacements réservés sont des outils permettant de réserver un terrain pour un type d'opération.
- Un emplacement réservé délimite très précisément un terrain.
- Il empêche toute construction à l'exception de celle pour laquelle il est réservé (parking relais, logements sociaux, ligne de tram, parc, etc.)
- l'ensemble des emplacements réservés seront localisés sur ce plan.



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

6

OAP THEMATIQUES

A- OAP SUR LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ

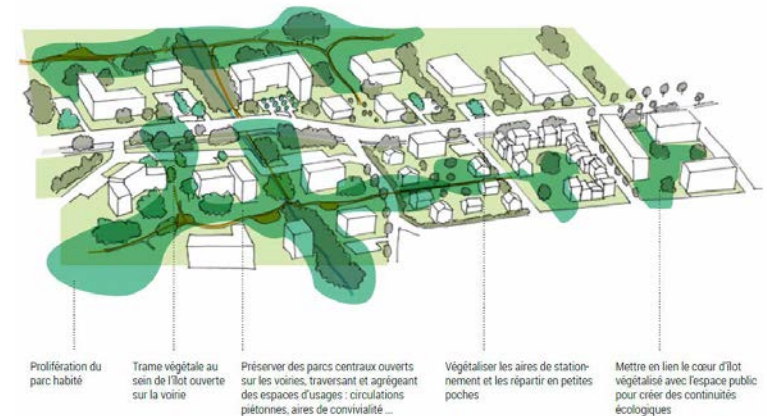
→ Le PLUI donne les outils pour placer le paysage au cœur du projet.

- Les outils classiques ne permettent pas toujours d'adapter la règle à la diversité des situations.
- L'OAP sur le Paysage intègre des prescriptions qualitatives dans les projets.
- Les prescriptions de l'OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité au projet,
 - Le projet devra démontrer qu'il ne contredit pas les orientations de l'OAP.

L'OAP Paysage, comment ça marche ?

Le PLUI découpe le territoire en :

- **7 grandes unités paysagère** disposant d'une cohérence géographique et paysagère
- **14 ambiances paysagères**, correspondant à des types de paysages plus spécifiques (Faubourg, centre ancien, coteau résidentiel, etc.).
- La rencontre de ces deux outils d'analyse permet de créer des **Carnets de paysages**, comprenant des orientations et principes d'aménagement en terme :
 - de hauteur,
 - de présence du végétal,
 - d'implantation, etc.

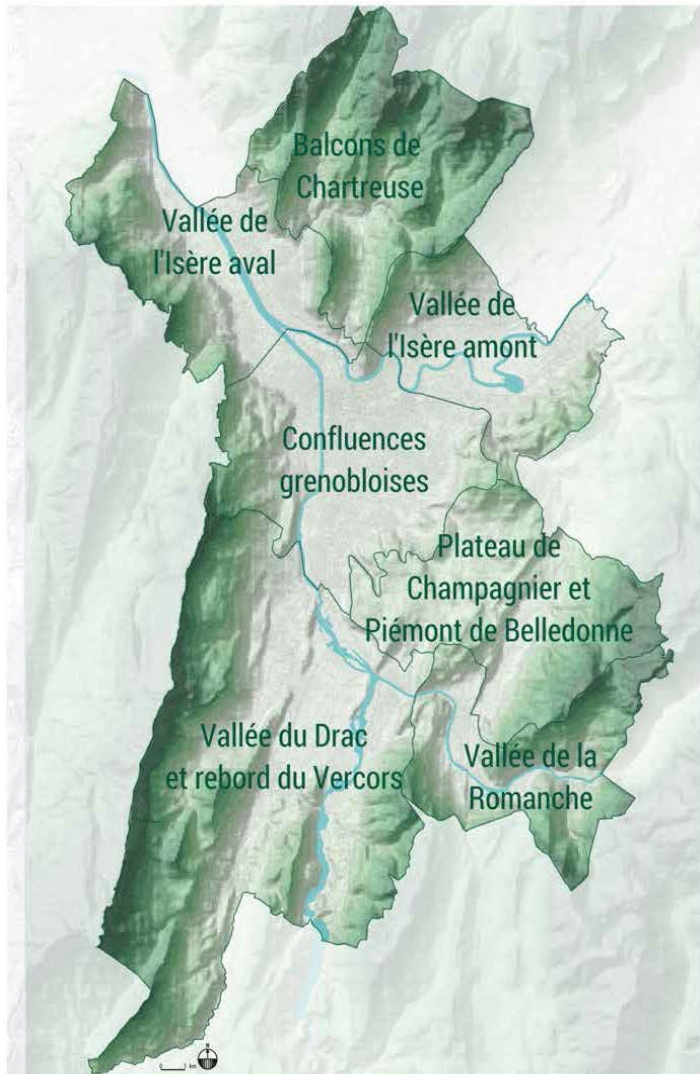




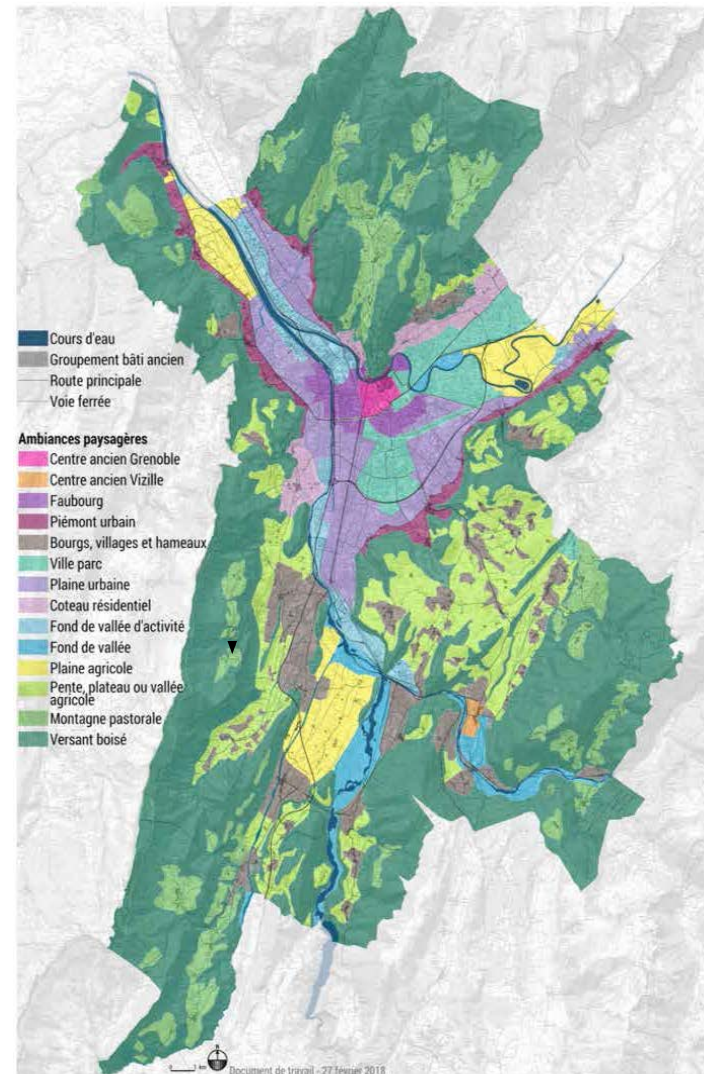
6. OAP thématiques

A- OAP SUR LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ

Les unités paysagères



Les ambiances paysagères



Croisement de
2 outils d'analyse
des paysages



GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLIE

6. OAP thématiques

A- OAP SUR LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ

Le carnet de paysage

- décrit les ambiances paysagères présentes dans chaque territoire.

Il comprend :

- une lecture du paysage sur laquelle s'appuyer pour construire tout projet ;
- un cadrage, en complémentarité du règlement du PLUI, pour construire son projet dans le respect de son contexte géographique, paysager, culturel et écologique

Des orientations et principes d'aménagement adaptés à l'identité paysagère et aux enjeux spécifiques de chaque lieu avec :

- Des orientations spécifiques à l'échelle de chaque « Unité Paysagère », pouvant être mises en application par les élus, collectivités et pétitionnaires.
- Des orientations ciblées à la parcelle, déclinées par « Ambiances paysagères » de chaque unité, destinées aux pétitionnaires.



B- OAP SUR LES RISQUES ET LA RÉSILIENCE

- Notre territoire est marqué par la présence de risques naturels et technologiques
- En complément du règlement, l'OAP risques propose des stratégies d'aménagement adaptées à chaque type d'aléas

Une OAP en complément du règlement qui comportera un chapitre dédié aux risques.

DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Arrêté par le Préfet, elle s'impose
au PLUI sur 19 communes

- Les PPRi (plan de prévention risque inondation)
- Les PPRn (plan de prévention des risques naturels)
- Les PPRt (plan de prévention des risques technologiques)
- Les règles de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

DES CARTES D'ALÉA ET UN RÈGLEMENT « PPRN-TYPE »

Élaborés par la Métropole et portés à
la connaissance du Préfet, ils
s'imposent au PLUI sur 19
communes.

- Le PLUI comportera des règles spécifiques sur la question des risques, de manière à renforcer la protection des biens et des personnes

B- OAP SUR LES RISQUES ET LA RÉSILIENCE

- Un contexte nouveau, marqué par une nouvelle connaissance des risques naturels du territoire et notamment du risques inondation.
 - L'enjeux de prendre en compte les risques liés aux ruptures de digues
 - Cette connaissance est apporté par le préfet dans de nouvelles servitudes d'utilité publique (PPRI- PPRN, etc.)
- Le PLUI doit prendre en compte ces éléments.

Plus d'informations :

- **Mardi 19 juin, 18h, au Prisme de Seyssins**
 - Les services de l'état aborderont la situation de la rive gauche du Drac.
- **Mardi 26 juin 2018 à 18h30 dans les salons sud-ouest du stade des Alpes**
 - Conférence-débat organisée par la Métropole sur les risques et la résilience du territoire

B- OAP SUR LES RISQUES ET LA RÉSILIENCE

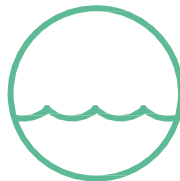
L'OAP Risques et résilience, comment ça marche ?

Les prescriptions de l'OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité au projet : Le projet devra démontrer qu'il ne contredit pas les orientations de l'OAP.

Pour chaque aléa, l'OAP déclinera

1. Des grands principes d'aménagement
2. Des éléments de réflexions pour aller plus loin : sur la gestion de son ouvrage, sur des mesures de sécurité, etc.

LES ALÉAS HYDRAULIQUES



- **Eviter** l'exposition des enjeux
- **Atténuer** l'aléa
- **Adapter** le projet
- **Valoriser** les espaces non bâtis
- **Adapter et planifier** les aménagement



LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

- **Eviter** les zones de danger
- **Adapter** le tissu urbain et le bâti en zone exposée constructible
- **Protéger et densifier** les zones déjà bâties
- **Assurer la sauvegarde** des populations

C- OAP SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

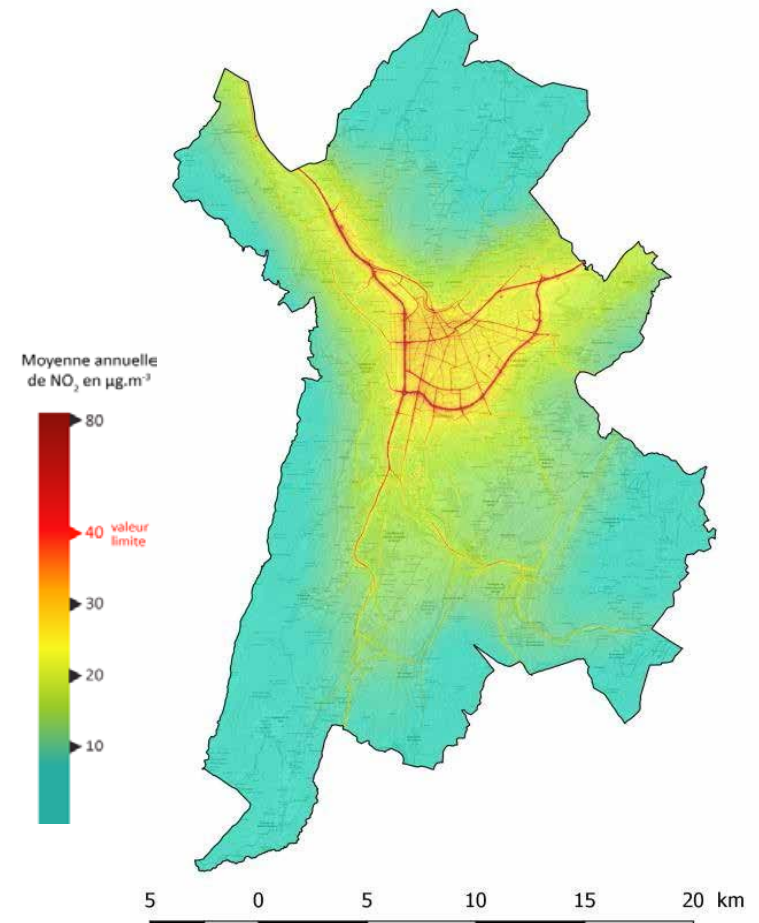
- Notre territoire est sensible à la question de la pollution atmosphérique.
- L'OAP sur la Qualité de l'Air donne des orientations pour limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques

Pollution atmosphérique : quelles sources ?

- 1/3 de fond de pollution : extérieur à la Métropole
- 1/3 de fond de pollution lié au transport routier ou au chauffage au bois individuel
- 1/3 de pollution localisée à côté d'axe routier

Pollution atmosphérique : quels polluant? ?

- les particules en suspension (PM10 et PM2,5)
- le dioxyde d'azote (NO₂).



C- OAP SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'OAP qualité de l'air, comment ça marche ?

Le PLUI distingue deux types d'infrastructures routières :

1. Les boulevards périphériques Métropolitains (A480 - rocade).
2. Les axes urbains structurants.

→ Chacun de ces deux périmètres est accompagné d'une réglementation spécifique.

1

A480 - ROCADE

- Éviter l'implantation de logements
- Éviter l'implantation des établissements sensibles :
 - *Petite enfance (crèche...), Etablissements scolaires : (primaires, collèges ...), Etablissements hospitaliers, Etablissements pour personnes âgées, Etablissements sociaux : (MJC...) Équipements sportifs extérieur : stade...*

AXES URBAINS STRUCTURANTS

2

- Éviter la création de rue « canyon ».
- Privilégier des linéaires bâtis discontinus et des hauteurs différenciées.
- Favoriser l'implantation en retrait des constructions par rapport à la voie.
- Les établissements sensibles devront être le plus éloignées possibles des sources d'émission.
- La conception des ventilations devra intégrer la qualité de l'air intérieur.



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

7

OAP SECTORIELLES

OAP SECTORIELLES

- Le PLUI propose des outils adaptés à la richesse et à la diversité des projets.
- Les OAP sectorielles précisent les principes d'aménagement à respecter sur les secteurs de constructions futures.
- Ces OAP visent à définir les orientations en matière d'accès, de préservation du paysage ou d'implantation des bâtiments afin de bien prendre en compte la spécificité des lieux..

Une OAP sectorielles qu'est-ce que c'est ?

L'OAP détermine des objectifs sur des secteurs identifiés comme stratégiques.

- Elles s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité, qui devront démontrer qu'ils ne remettent pas en cause les objectifs de l'OAP.
- Les orientations sont écrites et souvent complétées par des schémas illustratifs (accès, paysage, dessertes, implantations des bâtiments)

OAP SECTORIELLES

Comment sont présentées les OAP sectorielles ?

1. Les orientations d'aménagement en matière de :
 - Aménagement, paysage
 - Transport, déplacement, stationnement
 - Habitat, économie, équipement
 2. Les éléments éventuels de programmation (temporalité de réalisation)
-

Comment sont structurées les OAP sectorielles ?

Toutes les OAP sont regroupées dans un livret. Il comprendra :

- **Un préambule.**
- **Les livrets de polarité et de centralité**
 - 1. polarité Nord-Ouest – 2. Polarité Nord-Est – 3. Centralité Sud - 4. L'axe Lesdiguières
- **Les OAP de secteurs**
 - Les orientations générales s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles
 - Les OAP sectorielles (classée par communes)