

2021

CONCERTATION SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLUI

Cahier de concertation

 **GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE**





Ludovic Bustos, *Vice-Président de Grenoble Alpes Métropole chargé de la stratégie foncière, de l'urbanisme et du PLUi*

Grenoble-Alpes Métropole est depuis le 1er janvier 2015 compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme. L'édification du premier PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) a permis aux élus métropolitains et communaux de nos 49 communes d'enrichir leurs anciens plans d'urbanisme par une vision stratégique métropolitaine et de les mettre à jour au regard des enjeux de la transition écologique qui doivent désormais guider notre action.

Une vaste concertation des habitants a permis aux élus d'élaborer une vision partagée et cohérente des éléments que les futures constructions devront respecter. Le PLUI a ainsi été élaboré en étroite collaboration avec chaque commune avant d'être approuvé par le conseil métropolitain en décembre 2019.

Cette démarche ambitieuse et volontariste est partie de la réalité des habitants et de la diversité des territoires qui composent notre Métropole, du plus rural au plus urbain. Elle a permis de faire émerger de grandes orientations et d'établir ainsi les règles d'urbanisme qui guideront les édifications des années à venir.

La préservation des terres naturelles et agricoles, la bonne prise en compte des risques naturels et technologiques, la protection des paysages, des ressources en eau et de la biodiversité, le développement de la nature en ville, la bonne répartition des logements sur le territoire, le confortement des bourgs-centre, des villages et des centralités de quartier, la promotion de la qualité de l'air, la préservation des fonciers économiques productifs, l'adaptation au réchauffement climatique et bien sûr la lutte contre celui-ci... tous ces sujets ont fait l'objet d'avancées majeures dans le PLUI qui permettent à notre territoire de disposer d'un document d'urbanisme moderne et innovant.

En prenant en compte ces grands enjeux d'avenir, le PLUI propose un développement économique harmonieux et durable, des modes de transports performants, de l'habitat diversifié et des aménagements favorisant la qualité de vie. Nous avons également tenu, et c'est une nouveauté importante que permet ce PLUI, à apporter un soin particulier à la prise en compte des paysages de notre territoire, qu'ils soient urbains, ruraux ou montagnards.

Je voudrais enfin vous dire que le PLUI est un document vivant, qui sera amené à évoluer au fil du temps à travers ses modifications, qui auront lieu à un rythme régulier. Ce travail sera systématiquement réalisé en étroite collaboration avec vos élus communaux. Lors de chacune de ces modifications, un temps de concertation permettra à chacun d'entre vous qui souhaite apporter sa contribution d'être entendu.

1. Le PLUI : un document stratégique pour le territoire métropolitain	6		
1 - A. Qu'est-ce qu'un PLUI?	7		
1 - B. Pourquoi un PLUI?	7		
1 - C. Les modalités de collaboration avec les communes	7		
1 - D. Le cadre général : Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi	7		
1. Une Métropole montagne forte de ses diversités	8		
2. La qualité de vie, moteur de l'attractivité de la Métropole	9		
1 - E. Le PLUI : un document évolutif	11		
1.E.1. De quoi est composé le PLUI	11		
1.E.2. Les procédures de modification	11		
2. Présentation du projet de modification n° 1 du PLUI	12		
2 - A. Présentation générale de la modification n° 1 du PLUI	13		
2 - B. Présentation du projet de modifications apportées aux règlements écrits et aux documents graphiques	14		
		2.B.1. Modifications apportées aux règlements écrits	14
		2.B.2. Modifications apportées au plan de zonage	18
		2.B.3. Modifications apportées au plan des risques naturels et anthropiques	19
		2.B.4. Modifications apportées au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale	19
		2.B.5. Modifications apportées en matière de mixité sociale	20
		2.B.6. Modifications apportées au plan des formes urbaines	21
		2.B.7. Modifications apportées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique	22
		2.B.8. Modifications apportées au plan des secteurs de plan masse	24
		2.B.9. Les modifications apportées à l'atlas des emplacements réservés	24
		2 - C. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles	25
		3. Présentation des modifications envisagées par commune et GRANDALPE	26

Pourquoi une concertation

Une forte ambition participative

Grenoble-Alpes Métropole s'inscrit depuis sa création dans la tradition participative qui caractérise son territoire. La participation citoyenne est aujourd'hui un enjeu fort, porté par la majorité métropolitaine, avec l'élaboration participative d'un « pacte de citoyenneté métropolitaine ». Ce pacte composé d'une charte de la participation et d'une délibération cadre sur la politique de participation citoyenne de la Métropole constituera le socle participatif de ce nouveau mandat. Avec ce pacte, la Métropole s'engage à associer la population de son territoire à l'élaboration de ses grandes politiques publiques et à la conception de ses projets d'aménagement dans le cadre de dispositifs allant au-delà de stipulations réglementaires.

Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrivent dans cette forte culture de l'association des habitants et des acteurs.

Concertation préalable sur la Modification n° 1 du PLUi

La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP », prévoit de soumettre à la concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

La première modification du PLUi fait l'objet d'une analyse environnementale qui doit aboutir à l'actualisation du dossier d'évaluation environnementale (tome III du rapport de présentation du PLUi). Par conséquent, le conseil métropolitain a délibéré le 12 mars 2021, pour l'engagement d'une concertation préalable et a défini ses objectifs et ses modalités (délibération en annexe du présent cahier).

Pour la modification n° 1 du PLUi, la participation du public se déroulera du lundi 3 mai au lundi 3 juin, pour une durée de 4 semaines, aux jours et heures d'ouverture au public des 49 communes et du siège de Grenoble-Alpes Métropole. Dans le contexte actuel lié à la crise sanitaire du COVID-19, les horaires d'ouverture des mairies et de la Métropole sont susceptibles d'évoluer.

Le processus de concertation préalable a pour objectifs de :

- fournir au public une information claire sur le dossier de modification n° 1 du PLUi
- offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier
- permettre l'échange des points de vue.

Les modalités de concertation adoptées par délibération du Conseil métropolitain sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier de présentation dans toutes les communes de la Métropole et au siège de la Métropole
- Un recueil des avis est ouvert afin que le public puisse consigner ses observations. Il accompagne le dossier de présentation.

Le dossier peut être consulté et téléchargé pendant toute la durée de la concer-



© cweller

tation, 7 J/7 J et 24 heures/24 sur la plateforme participative de Grenoble-Alpes Métropole (<http://participation.lametro.fr>), notamment sur un des postes informatiques tenus à disposition du public dans chaque commune de la Métropole, ainsi qu'au siège de Grenoble-Alpes Métropole, aux jours et heures d'ouverture au Public.

Afin de permettre au public de participer :

- Des réunions grand public sont organisées en visio conférence afin de tenir compte des mesures sanitaires en vigueur. Ces réunions auront lieu le 11 et 26 mai de 18 heures à 19 h 30. Le lien de connexion sera disponible sur le site...
- Le public peut formuler ses observations et propositions :

Dans les carnets de concertation mis à disposition dans les mairies et au siège de Grenoble Alpes Métropole pendant les horaires d'ouverture

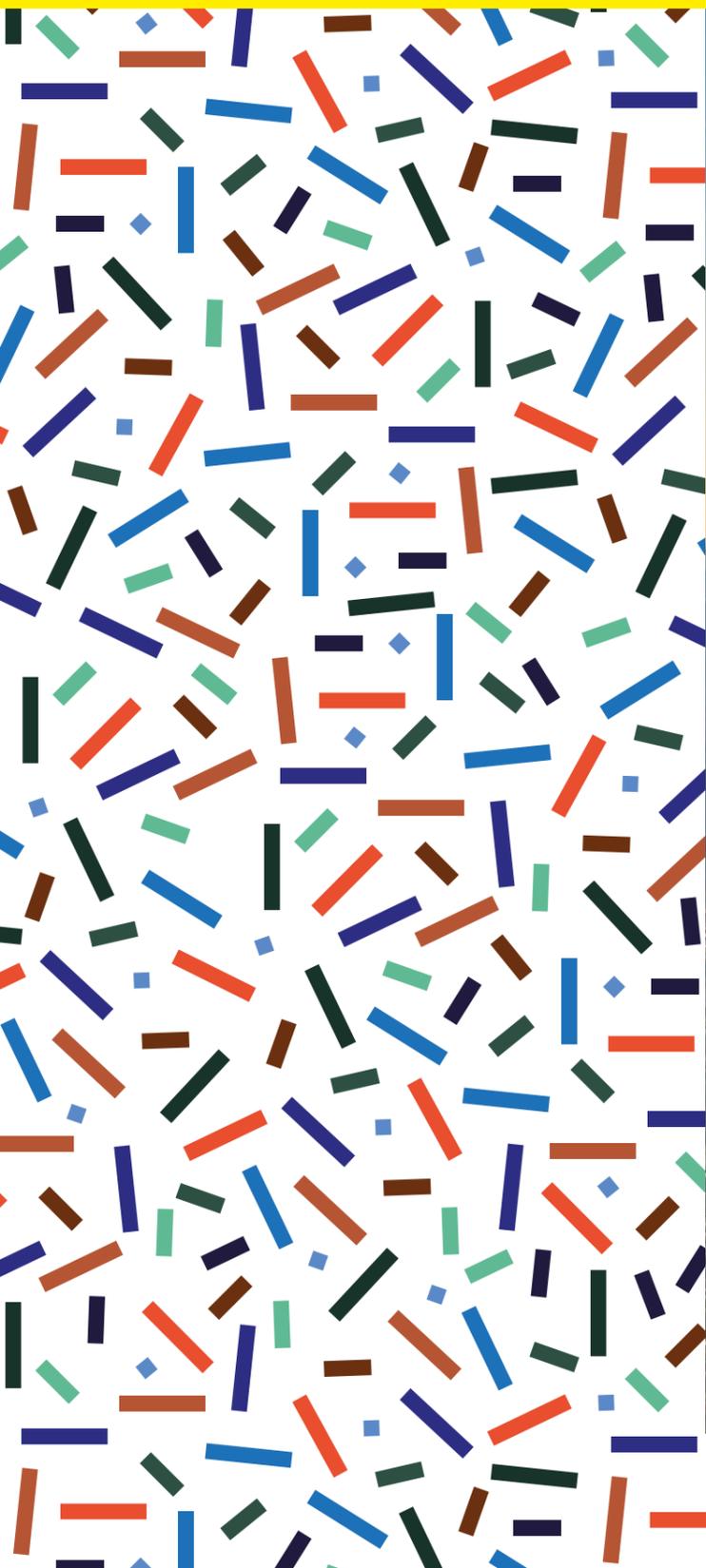
Par voie dématérialisée sur la plateforme participative de Grenoble Alpes Métropole <https://participation.lametro.fr/>

Par courrier en mentionnant l'objet suivant « Concertation préalable à la modification n° 1 du PLU intercommunal » ; à l'attention de : Monsieur le Président de Grenoble- Alpes Métropole - Le Forum - 3 rue Malakoff - CS 50 053, 38031 Grenoble CEDEX 01.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil métropolitain et joint au dossier d'enquête publique, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale. Cette concertation préalable n'a pas pour rôle de se substituer à l'enquête publique pour laquelle un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête sera nommée par le tribunal administratif.

1.

Le PLUI : un document stratégique pour le territoire métropolitain



© Pierre Jayet

1 - A. Qu'est-ce qu'un PLUI ?

En France, l'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles, que l'on retrouve dans un document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme. À l'échelle d'une intercommunalité, il s'agit du Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le PLUI est un document de planification qui s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large. Le PLUI doit être compatible avec les documents « de rang supérieur ».

Le PLUI doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- du Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- du Plan Air-Énergie-Climat Territorial (PCAET).

Dans le respect de ces documents cadres, un PLUi définit un projet politique d'urbanisme et d'aménagement pour le territoire qui est décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Sur la base de ce projet, il vient fixer :

- Les règles précises d'occupation des sols (zones urbaines, zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'activités économiques, ...)
- Les règles de constructibilité (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs, ...)
- Des intentions d'aménagement sur des secteurs de projet ou des thématiques transversales (Paysage et biodiversité, Risques, Qualité de l'air)

Le PLUI s'impose à tous : particuliers, administrations et entreprises. C'est sur la base de ses règles que les maires délivrent les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

La Métropole est compétente en matière de document d'urbanisme, les maires quant à eux restent compétents pour la délivrance des autorisations du droit des sols.

1 - B. Pourquoi un PLUI ?

La Métropole est devenue compétente en matière de document de planification depuis la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles de janvier 2014. Suite à son approbation en décembre 2019 par le conseil métropolitain, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique sur les 49 communes du territoire de la Métropole.

Le PLUi permet de traiter un grand nombre d'enjeux qui dépassent les frontières communales et sont relatifs aux paysages, aux espaces agricoles, naturels et forestiers, aux risques, au climat, aux déplacements, à l'offre de logements ou encore aux activités économiques.

L'élaboration du PLUi, et en particulier le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, a donc été l'occasion de construire une vision commune du futur du territoire métropolitain et un projet stratégique de territoire pour favoriser un développement équilibré du territoire et respectueux des identités de chacun.

Après 4 ans d'élaboration, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est entré en vigueur le 28 janvier 2020.

Les documents du PLUi sont consultables sur le site de la métropole à l'adresse suivante

<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/646-les-documents-du-plui.htm>

1 - C. Les modalités de collaboration avec les communes

Le fort taux d'adhésion des communes, illustré par une approbation du projet de PLUi avec un vote favorable à plus de 89 % du Conseil métropolitain, **témoigne du travail de proximité réalisé avec les communes : plus de 1 000 réunions de travail en communes, celles-ci ayant débattu à deux reprises sur le PADD (en 2016 et 2018).**

Des livrets communaux, élaborés conjointement avec les communes, ont permis de préciser les éléments de diagnostic et l'expression spatialisée des orientations du PADD à l'échelle communale, ce qui a permis de définir un projet de territoire dans le respect des caractéristiques propre à chaque commune.

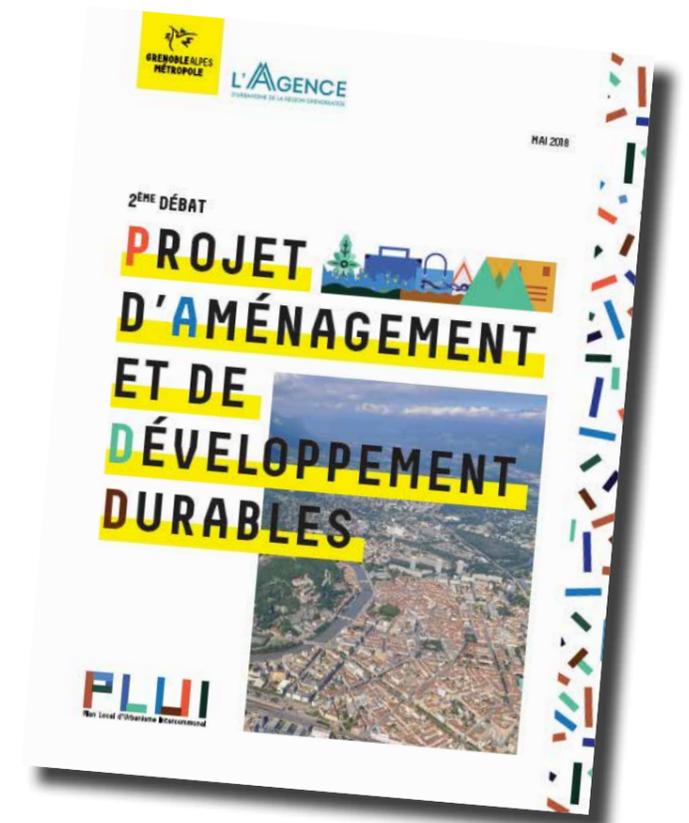
Ce partenariat se poursuit pour les modifications du PLUi, tant avec les services techniques des communes qu'avec les élus. Ainsi le projet communal et son évolution se construisent grâce à une stratégie territoriale partagée, le PLUi étant un outil au service de la diversité des communes et des territoires de la Métropole.

1 - D. Le cadre général : Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi définit les grandes orientations en termes d'aménagement pour le territoire de la Métropole pour les 12 années à venir. Il est le fruit d'un large travail participatif qui s'est déroulé lors de l'élaboration du PLUi avec l'ensemble des élus métropolitains et les représentants des communes.

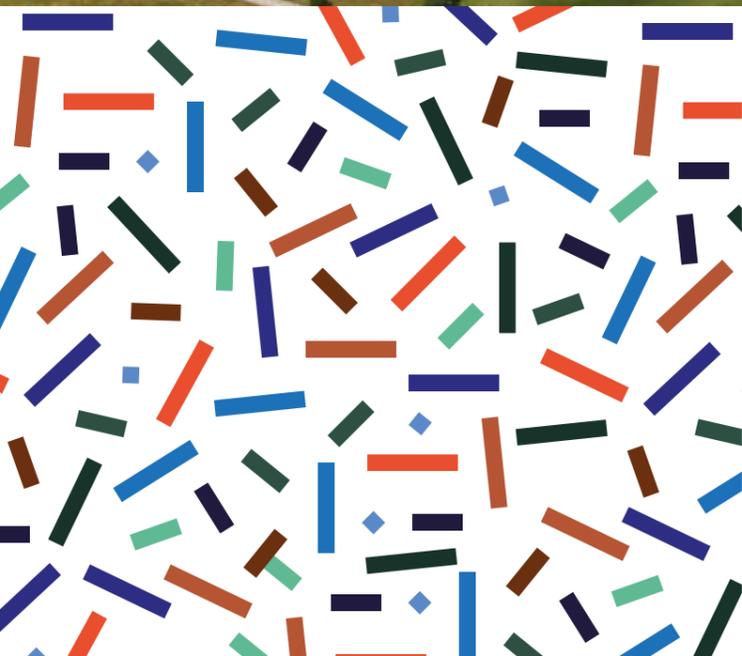
C'est le document central du PLUi, l'ensemble des documents réglementaires traduisent les orientations données par le PADD.

Il est articulé autour de deux parties : une partie sur l'organisation du territoire et une deuxième partie thématique portant sur les enjeux en matière d'économie, de transport, d'habitat et d'environnement.





© Thierry Chenu



construction de logements doit être réalisée dans l'enveloppe urbaine actuelle par renouvellement urbain ou densification des unités foncières déjà bâties ou non bâties.

Construire une métropole polycentrique et de proximité

Afin d'assurer l'équilibre territorial de la Métropole, le PADD a défini une organisation du territoire en trois niveaux : celle de la proximité, celle du bassin de vie (pluricommunal) et celle du grand territoire (centralité métropolitaine). Cette organisation doit permettre de :

- structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- conforter et valoriser les centralités pluri-communales
- développer un réseau de centralité et d'axes métropolitains

Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines

Porte d'entrée des Alpes, la Métropole grenobloise bénéficie d'un paysage de grande qualité : ses vues sur les massifs montagneux environnants sont une caractéristique assez unique, une toile de fond montagnarde qu'il s'agit de valoriser tout autant que les paysages de proximité qui font la qualité de vie au quotidien : la présence de l'eau, la protection du patrimoine bâti et écologique font l'objet d'une attention particulière dans le PLUi.

Construire une métropole résiliente

Le territoire de la Métropole est fortement impacté par les risques naturels et technologiques. Dans un tel contexte, Grenoble-Alpes Métropole doit réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des aléas naturels et technologiques. Cela se traduit par un projet de « métropole résiliente » qui conjugue, dans une optique globale d'adaptation du territoire aux risques, un triple impératif de sécurité de ses habitants, de réduction des dommages, et d'un retour rapide et facilité à une situation normale.

1. Une Métropole montagne forte de ses diversités

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

La Métropole a la volonté de limiter la consommation foncière par la protection des terres agricoles et naturelles et en privilégiant le renouvellement urbain. Ainsi, la Métropole a pour objectifs de réduire de 35 % sa consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport aux dix dernières années et s'est donnée comme objectif de limiter la surface la surface artificialisée à 37 ha/an en moyenne. **Pour l'agriculture**, le PLUi préserve les terres agricoles et naturelles en augmentant les surfaces classées en zones agricoles en moyenne de 150 ha sur l'ensemble du territoire métropolitain.

De plus, en matière de limitation de l'étalement urbain, plus de 50 % de la

2. La qualité de vie, moteur de l'attractivité de la Métropole

Économie & Universités: Pour une Métropole qui encourage l'innovation et l'emploi



© Christian Morel

Renforcer l'attractivité économique de la Métropole

La Métropole souhaite conforter la diversité de son tissu économique par sa capacité d'accueil d'entreprise et accroître la performance du modèle de développement économique de la Métropole. Le PLUi s'est fixé pour objectifs :

- d'assurer une offre foncière équilibrée et suffisante pour des entreprises,
- de développer des sites stratégiques de rayonnement métropolitain,
- d'affirmer la ou les vocations des zones d'activités.

Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire

La Métropole souhaite préserver les équilibres de l'armature commerciale de son territoire et le commerce de proximité. Pour cela, elle privilégie le développement de commerces et de services diversifiés au sein des centralités urbaines et confirme et stabilise la place des pôles commerciaux de rayonnement « métropolitain » et la modernisation des pôles commerciaux à rayonnement régional.

Affirmer le positionnement touristique « Grenoble, une métropole au cœur des Alpes » par une offre adaptée

Le PADD s'appuie sur le schéma de développement touristique afin de réaffirmer la place du tourisme d'affaire, le soutien aux sites emblématiques de la Métropole et le développement de la place de la montagne dans l'offre touristique métropolitaine.

Conforter les activités agricoles et sylvicoles

La Métropole dispose de terres agricoles de plaine qui permettent le maintien d'une activité agricole de qualité. Le PADD affirme le confortement de ces espaces agricoles stratégiques de plaine. Il protège également les espaces agricoles de coteaux, notamment par la limitation du développement des hameaux et du mitage des espaces agricoles. Ainsi, ce sont 150 hectares de terrains qui ont été reclassés en agricole dans le PLUi

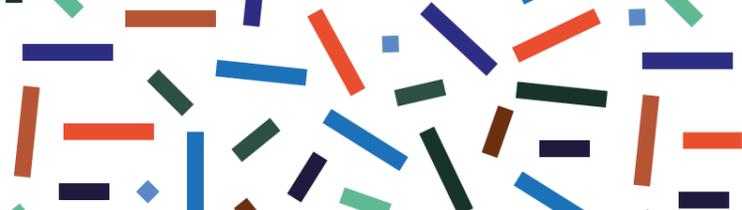
Assurer un déploiement équilibré du numérique

Assurer un déploiement équilibré du numérique au service du territoire, de ses habitants et de ses entreprises

Une Métropole ne saurait penser son développement sans une présence forte des capacités numériques. Ainsi, la Métropole permettra le déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile privé ou professionnel sur l'ensemble du territoire.



© Guillaume Rossetti / Grenoble Alpes Métropole



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Transports et déplacements : Pour une Métropole apaisée assurant une mobilité efficace et adaptée aux besoins des territoires

Les réponses apportées en matière de mobilité trouvent leur pertinence dans la prise en compte, de la diversité du territoire qui intègre montagnes, vallées, zones urbaines, périurbaines ou rurales. Le PLUi tient compte également du taux d'équipements des ménages en voiture individuelle qui varie selon ses territoires mais aussi

de la nécessaire complémentarité entre les modes de déplacement. Le PADD permet ainsi, en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains, de :

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité,
- Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise,
- Améliorer le fonctionnement et l'intégration urbaine des grandes voiries,
- Améliorer les connexions avec les grands réseaux de transports régionaux, nationaux et internationaux.

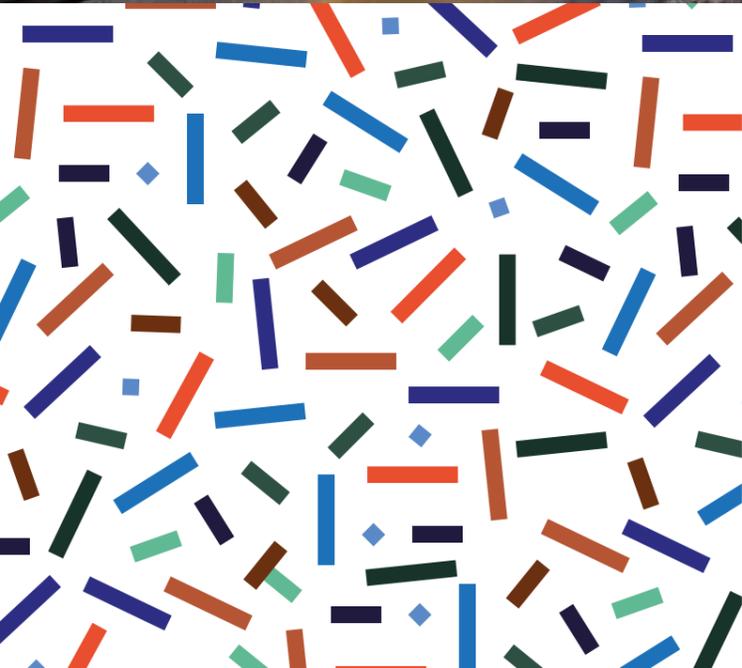
Habitat, Politique de la ville & Cohésion sociale – Pour une métropole solidaire

La Métropole souhaite renforcer l'offre de logements sociaux pour permettre aux ménages les plus modestes de se loger, et faciliter pour chacun l'accès à un logement de qualité correspondant à ses besoins. Pour cela, le PADD décline deux orientations principales :

- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire,
- Valoriser la place des quartiers prioritaires et des équipements comme des atouts pour imaginer la Métropole de demain.

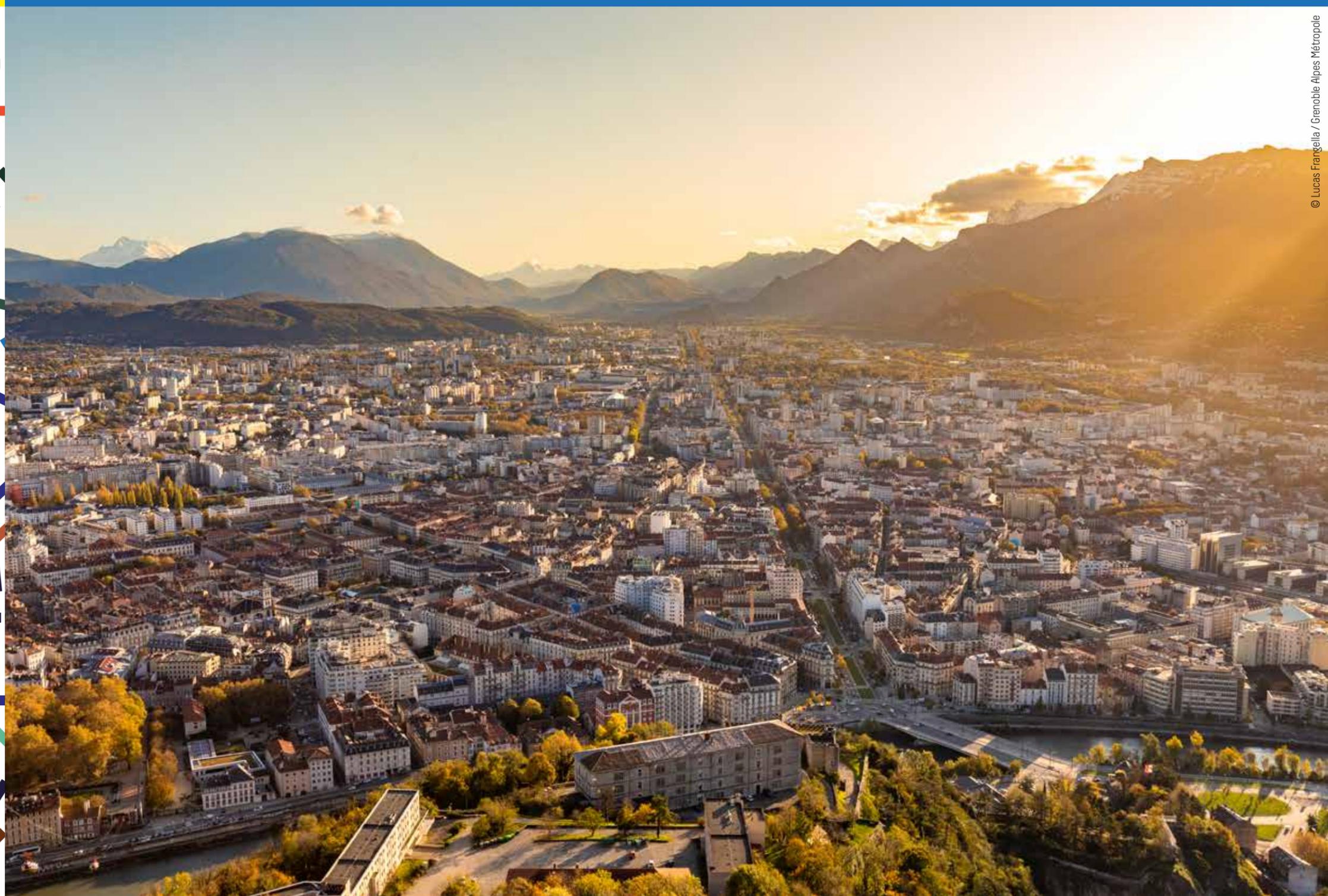


© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole



2.

Presentation du projet de modification n° 1 du PLUI



2 - A. Présentation générale de la modification n° 1 du PLUI

La première modification de droit commun du PLUI a été l'occasion de relancer un travail technique avec les communes quelques mois après l'approbation du PLUI. Ce travail a permis d'une part, d'ajuster et de préciser des éléments qui n'avaient pu être suffisamment traités au moment de l'élaboration du PLUI, d'autre part de prendre en considération les projets en cours et les nouvelles réflexions données par les nouvelles équipes d'élus communaux en place depuis les élections municipales.

Le projet de modification n° 1 du PLUI porte sur l'ensemble des pièces réglementaires du PLUI.

La majeure partie des modifications sont mineures et circonscrites à des portions très faibles des territoires communaux. En revanche, certaines de ces modifications peuvent être considérées comme plus significatives dans la mesure où, tout en respectant les orientations du PADD, elles représentent une évolution des règles applicables sur le territoire de certaines communes.

Les objets de la modification du PLUI sont présentés de deux manières. Un premier chapitre détaille les différents objets de la modification pour chaque pièce du PLUI ; un deuxième chapitre présente les points de modification commune par commune.

La concertation porte ainsi sur les modifications apportées aux documents ci-après :

Rapport de présentation

Règlement écrit :

T1.1: les dispositions générales applicables à toutes les zones et le lexique

T1.2: le règlement des risques naturels pour les territoires non couverts par un PPRI ou PPRN approuvé

T1.3: le règlement du patrimoine

T2: le règlement des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UCRU, UD)

T3: le règlement des zones urbaines spécifiques (UE, UV, UZ)

T4: le règlement des zones à urbaniser (AU indicé, AU strict)

T5: le règlement des zones agricoles et naturelles (A, AL, et N, NL) qui inclut les règlements des STECAL (secteurs de tailles et de capacités limitées : zones AL et NL en zone A ou N)

T6.1: la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation

T6.2: la liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

T7: la liste des éléments recensés au titre des patrimoines bâti, paysager et écologique

Règlement graphique :

Plan de zonage.

Plan des risques et prévention des pollutions

Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale

Atlas de la mixité sociale

Atlas des formes urbaines

Plan de l'OAP paysage et biodiversité

Atlas des OAP et secteurs de projet

Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique

Secteur de plan masse

Atlas des emplacements réservés

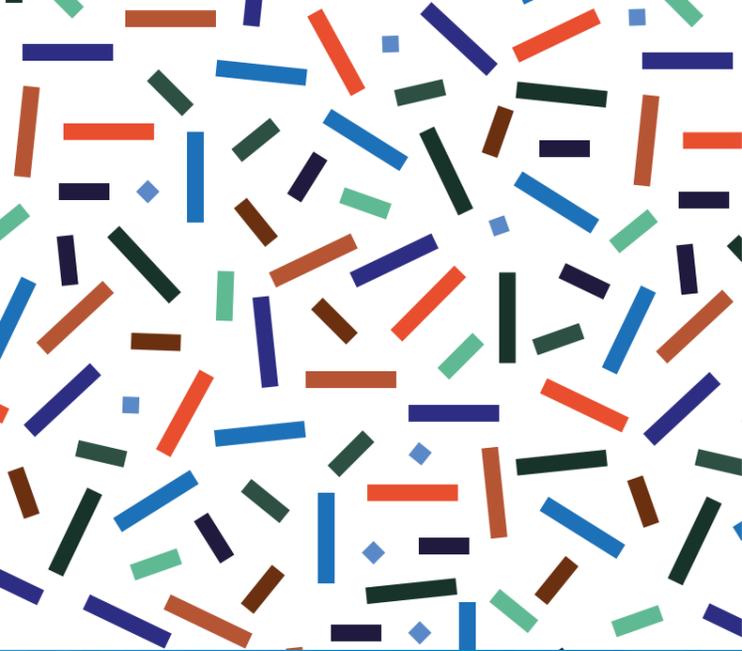
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ANNEXES

L'ensemble des documents du PLUI approuvé est présenté dans le document joint au présent cahier de concertation « guide technique des pièces du PLUI ».

Cette seconde partie présente les documents qui sont modifiés dans le cadre du projet de modification n° 1. Chaque chapitre rappelle les orientations du PADD qui fondent l'outillage réglementaire et sa justification. Les communes faisant l'objet d'une modification dans un de ces documents sont listées pour information, le détail des modifications se trouvant dans la partie communale, commune par commune.



2 - B. Présentation du projet de modifications apportées aux règlements écrits et aux documents graphiques

2.B.1. Modifications apportées aux règlements écrits

Les règles communes et les règlements de zones

Les règles communes et les règlements de zones font l'objet d'un travail continu d'écriture réglementaire afin d'en améliorer l'application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications restent souvent techniques. Elles n'ont en général pas d'incidence sur la caractéristique des zones auxquelles elles s'appliquent, et n'ont pour la plupart pas d'impact sur les droits à construire de la zone.

Ces modifications permettent essentiellement de préciser l'écriture réglementaire afin de lever des ambiguïtés de compréhension de la règle. Elles touchent la plupart des chapitres du règlement écrit qui est structuré ainsi :

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS

SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 10 - ÉNERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les modifications de zones et d'indices

- La nouvelle zone UZ4 et de nouveaux indices « p » et « y » : Le règlement du PLUI devrait s'enrichir d'une nouvelle zone UZ4, pour permettre l'extension de l'hôpital Nord sur le site de La Tronche dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma directeur du CHU.

Les indices « p » et « y » sont ajoutés ; ils indiqueront des règles de hauteur et d'implantation différentes.



- Un nouvel indice « q » est prévu pour les zones AU indicées, pour indiquer qu'elles peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. (Au lieu d'une seule opération d'ensemble dans les zones AU indicées sans indice.)

Cette nouvelle règle figurera dans le préambule du règlement des zones AU indicées.

- Un nouvel indice « z » est prévu pour autoriser les équipements publics et services publics en UE1 et UE2. La modification de la règle figurera dans les articles 1.1 et 1.2.

- L'indice « x », qui permettait d'autoriser l'agriculture dans les zones urbaines (U) sera supprimé, puisque l'agriculture devrait être autorisée dans ces zones.

Les modifications des articles 1 et 2 (constructions, usages et affectations des sols, activités et installations interdites / autorisées)

- Modifications liées aux indices : voir paragraphe ci-dessus.

- Dans toutes les zones, précisions ajoutées pour autoriser les affouillements et exhaussements pour les usages, affectations des sols, activités et installations et non plus seulement pour les constructions.

- Modification résultant de l'application d'un décret modifiant la liste des destinations et sous-destinations de constructions, dissociant les hôtels des autres hébergements. Des précisions sont apportées dans les STECAL (zones AL et NL).

- Modifications concernant les règles applicables dans les secteurs de captages (intégrées dans les règles communes et en STECAL).

- Dans les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) réservées à l'accueil des gens du voyage, précision ajoutée concernant le caractère des constructions.

- Autorisation des aires de stationnements ouvertes au public dans les zones AU.

- Dans les règles communes, adaptation de la règle concernant les PAPA pour tenir compte de la création de nouveaux projets.

Les modifications de l'article 3 (mixité fonctionnelle, commerciale et sociale)

- Des modifications seront apportées dans les règles communes concernant l'application des linéaires d'activité L1 et L2.

- Il est prévu que les articles 3.1 et 3.2 des règles communes qui sont redondants soient fusionnés et que leur rédaction soit harmonisée

- Un nouveau type de SMS (secteur de mixité sociale) est ajouté dans l'explication de la légende du plan (art 3.3). Ce SMS prévoit l'intégration d'un % maximum de PLS (commune de Corenc)



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

Les modifications de l'article 4 (implantation et volumétrie des constructions et des installations)

- Des précisions concernant la non application du Plan des formes urbaines (PFU) aux installations et concernant l'application du PFU implantation en cas de marge de recul, seront ajoutées dans les règles communes.

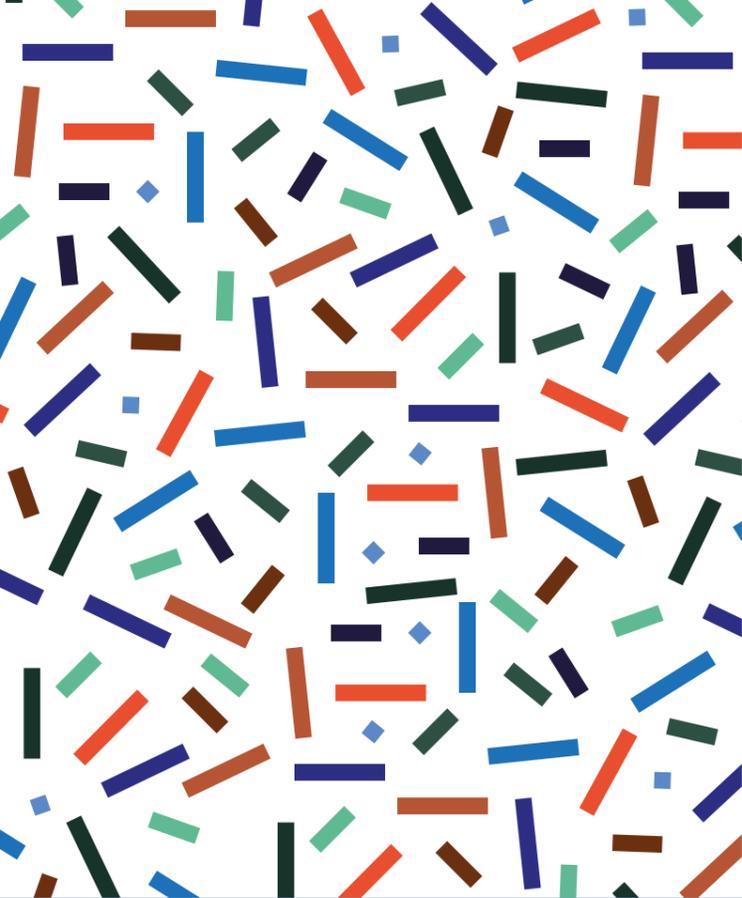
- Dans les zones UA, des précisions seront apportées pour ce qui concerne l'emprise au sol de certaines annexes. Une règle contradictoire relative aux adossements en fond de terrain sera supprimée. Enfin l'article 4.6 (hauteurs) sera complété pour faire écho à l'article 4.1 (implantation par rapport aux voies).

- En zone UB, des ajouts sont prévus pour pouvoir imposer des prospectus par rapport aux limites séparatives.

- Dans les zones UC, une nouvelle règle permettra de s'adosser à un pignon voisin, en fond de terrain.

- Dans les zones UD, plusieurs précisions seront apportées concernant les règles d'implantation en limite, d'implantation dans le prolongement d'une construction existante; l'article 4.2 sera réorganisé pour une meilleure compréhension.

- En zone AU, le nombre d'extensions autorisées par construction par unité foncière sera précisé.



Les modifications de l'article 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère)

- Dans les règles communes, les règles concernant les enrochements et les extensions des murs de clôtures seront modifiées ; des précisions seront apportées pour les sites protégés. Les constructions exemptées de l'application des règles relatives aux pentes de toit seront précisées.
- Dans les zones urbaines mixtes, des règles concernant les percements seront ajoutées. De plus, un renvoi au nuancier des couleurs pour les ravalements de façade sera ajouté.
- Dans les zones économiques (UE), des précisions seront apportées à la règle sur les toitures terrasses.

Les modifications de l'article 6 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, des constructions et de leurs abords)

- Dans les règles communes, des précisions seront ajoutées concernant la pleine terre (nature, mise en œuvre...); les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol seront exonérées de l'application des règles de végétalisation.
- Dans les zones économiques UE, un complément permettra de préciser la règle de compensation de la pleine terre.
- Concernant les ordures ménagères, des règles alternatives pour la collecte des OM dans certains cas spécifiques (mutualisation du point de collecte...) seront ajoutées dans les règles communes.

Les modifications de l'article 7 (stationnement)

- Dans la plupart des zones urbaines mixtes, il sera précisé que les logements sociaux ne sont pas concernés par l'obligation de réalisation de places pour les visiteurs.
- La règle de stationnement évoluera en cas de construction d'une annexe et pour les constructions existantes et les extensions dans les zones UA2, UA3, UD3 et UD4.
- En UCRU3, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés sera supprimée.

Les modifications de l'article 10 (énergie et performances énergétiques)

- Modification du schéma (emprise au sol) et clarification de la notion d'emprise au sol dans le calcul de la production d'ENR.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Les modifications du lexique

- Modification de la définition de l'attique.

Modifications du règlement du patrimoine

FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

La diversité est une richesse autour de laquelle la Métropole souhaite se construire en reconnaissant la valeur que chaque espace lui apporte. Il s'avère par conséquent nécessaire d'affirmer la volonté de réintroduire les valeurs paysagères dans le projet de territoire.

Les orientations du PADD prévoit en matière de paysage et de patrimoine de :

● Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau
- Requalifier les abords des voies rapides urbaines, des entrées de ville
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts

● Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Introduction :

- Harmonisation des termes employés dans le tableau de présentation des catégories avec ceux employés dans le règlement.

Chapitre I : Patrimoine bâti

- Dans le chapitre relatif aux façades et aux éléments de décor, ajout d'une règle pour la préservation des décors en niveau 2.

Chapitre II : Ensembles bâtis homogènes

- Dans le chapitre E. relatif aux noyaux anciens, Hameaux et bourgs ruraux, ajout d'un ensemble homogène à Saint-Martin d'Hères et d'une précision sur les clôtures.
- Dans le chapitre F. Cités ouvrières et quartiers de villas, ajout d'un ensemble homogène avec prescriptions à St-Egrève, et de deux ensembles à Saint-Martin d'Hères.
- Dans le chapitre G Ensembles modernes, ajout de deux ensembles à Saint-Martin d'Hères.

Chapitre III : Parcs

- Modification des titres et clarification des règles pour tenir compte des parcs et jardins privés.

Chapitre IV : Espaces paysagers catégorie K

- Précisions apportées à la règle relative aux espaces naturels afin de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans des sites inscrits.



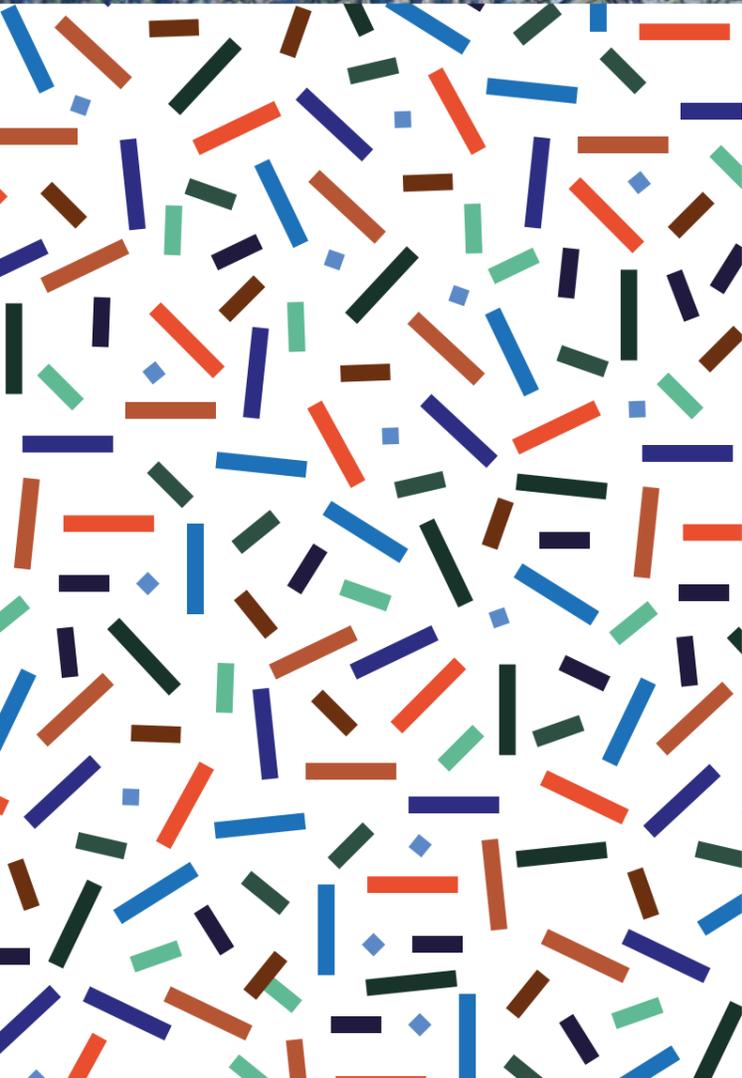
© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Modifications apportées au règlement des risques

La Métropole souhaite que l'urbanisme et les constructions prennent en compte les risques naturels en prévoyant des aménagements adaptés, résistant ou atténuant les phénomènes naturels dangereux et impactants.



© Jean-Pierre Noisillier



Les orientations du PADD

- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
 - Orienter les vocations principales et le choix d'implantation d'équipements sensibles en fonction des risques naturels et technologiques
 - Prévoir des formes urbaines et architecturales compatibles avec les aléas identifiés
 - S'appuyer sur les « infrastructures vertes » pour la gestion des crues
- Renforcer la résilience aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche dans les zones exposées du TRI
- Renforcer la résilience des sites économiques stratégiques soumis au risque d'inondation
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain
- Inscrire les nouvelles opérations d'aménagement dans une logique de résilience

Dans le cadre de cette première modification, il est prévu d'apporter les modifications suivantes au règlement des risques :

Modification pour permettre en zone d'aléas faibles le changement de destination vers des destinations autorisées pour les projets nouveaux (ex. : Bv1 et Bv2 Projets Existants)

Modification concernant les piscines en zones de suffosion

Suppression des références aux aléas « G3im » dans le règlement des risques, ce dernier n'ayant pas été identifié sur le territoire métropolitain

Expliciter le règlement Bg PN et PE sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées traitées

Modification du règlement sur le ruissellement sur versant : suppression d'interdictions identifiées au premier article et ajout de prescriptions supplémentaires dans l'article 3

Intégration de définitions supplémentaire pour faciliter la compréhension du document

Modification de la règle de calcul du RESI (Rapport d'Emprise au sol par rapport à la Surface Inondable) pour en faciliter la compréhension

Ajustement du règlement des risques et du règlement de l'aléa F relatif aux effondrements et à la suffosion pour prendre en compte les évolutions réglementaires relatives aux aléas miniers.

2.B.2. Modifications apportées au plan de zonage

Le plan de zonage du PLUi couvre l'ensemble du territoire. Il comprend des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD), des zones économiques (UE), des zones d'équipements ou spécifiques (UZ), des zones de parcs (UV), des zones agricole et naturelle (A et N). Pour ces dernières zones (UV, A et N), le dossier de modification ne procède à aucune réduction de leur périmètre. Ces zones peuvent être assorties d'indice permettant de moduler le règlement associé à la zone.

Les évolutions de zonage peuvent avoir plusieurs motifs, par exemple :

- Mettre en cohérence le zonage avec les caractéristiques d'un tissu urbain
- Mettre en adéquation le zonage avec l'intention de développement souhaitée sur un secteur
- Ajuster le zonage du fait de la modification d'une autre prescription, les aléas liés aux risques naturels par exemple

Ces modifications de zonage touchent le plus souvent des parties très localisées des territoires communaux et peuvent être considérées comme isolées et sans incidence sur l'équilibre du zonage de la commune et de surcroît de la Métropole.

Près de 67 demandes d'évolution sont proposées. Ces propositions sont présentées dans la dernière partie du document car répondant souvent à un projet localisé qui, bien qu'il s'inscrive dans les grandes orientations du PLUi, trouve son sens à l'échelle du projet et de la déclinaison communale des orientations du PADD.

Communes concernées par les modifications du plan de zonage : Champ-sur-Drac, Claix, Corenc, Eybens, Fontaine, Gières, Grenoble, Le Pont-de-Claix, Meylan, Mont-Saint-Martin, Murianette, Noyarey, Poisat, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Égrève, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Paul-de-Varces, Seyssinet-Pariset, La Tronche, Varces-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Bas, Vif, Vizille.

Il convient de rappeler que certaines demandes communales portant sur le re-classement en zone urbaine de terrains classés en zones agricoles ou naturelles ne peuvent être prises en compte dans le cadre d'une procédure de modification puisque celles-ci relèvent d'une procédure de révision.

2.B.3. Modifications apportées au plan des risques naturels et anthropiques

Le territoire de la Métropole grenobloise est fortement soumis à différents risques, qu'ils soient naturels, technologiques ou miniers. A cet effet, le règlement des risques du PLUi répond à un ensemble d'enjeux de protection et d'adaptation à ces risques. Le PLUi comporte un règlement écrit des risques et des documents graphiques qui s'imposent quel que soit le classement des terrains au plan de zonage.

Rappel du PADD

- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Renforcer la résilience aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche dans les zones exposées du TRI
- Renforcer la résilience des sites économiques stratégiques soumis au risque d'inondation
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain
- Inscrire les nouvelles opérations d'aménagement dans une logique de résilience

Ainsi, dans le cadre de la cette première modification, il est prévu d'apporter les éléments généraux nouveaux suivants :

- Modification du plan B1 des risques naturels pour améliorer sa lisibilité :
 - Agrégation des enveloppes de zones urbanisées et intégration des voiries de desserte ces dernières dans l'objectif de limiter les étiquettes
 - Mise en exergue des limites des zones d'aléas
- Modification de la légende du Plan B1 afin d'intégrer Vizille dans la liste des communes disposant d'un R.111-3, cartes de risques anciennes valant PPRN
- Modification du plan B2 des risques anthropiques afin de préciser le règlement sur les risques miniers :
 - Ajout de zones d'aléas miniers identifiés par l'étude menée par le bureau d'étude GEODERIS pour le compte de l'Etat
 - Ajout des périmètres des concessions minières auxquels se rattache les zones d'aléas
 - Explicitation des zones de travaux identifiées par le porter-à-connaissance du préfet pour le PLUi pour lesquels les zones d'aléas sont inconnues

Communes concernées par les modifications de zonage du plan des risques naturels et anthropiques : Champ-sur-Drac, Séchilienne, Vaulnaveys-le-Bas, Veurey-Voroize, Vizille.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

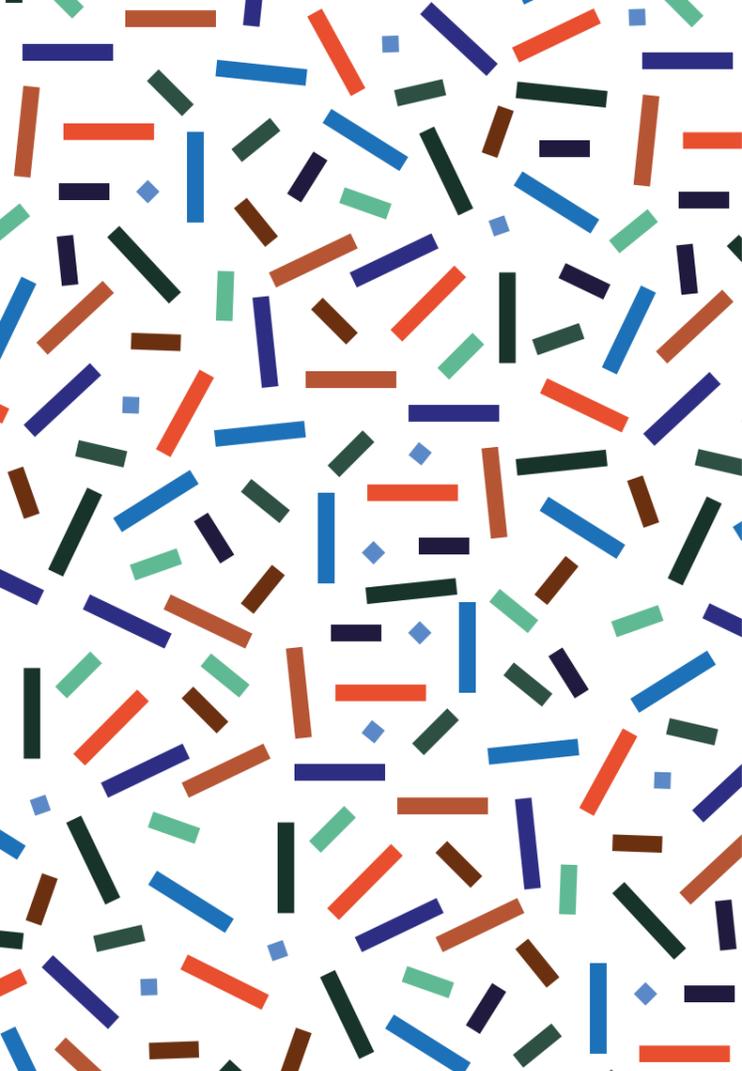
2.B.4. Modifications apportées au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale

Rappel des orientations du PADD

- 1. Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole
 - Commerce de proximité : Conforter en priorité les centre-villes, centres-bourgs et pôles de proximité
 - Commerce de destination : Développer en priorité les centres urbains de Grenoble et de Vizille
- 2. Répondre aux besoins et aux attentes de la clientèle locale et touristique
- 3. Adapter l'offre commerciale aux nouveaux modes de consommation
- 4. Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de l'agglomération grenobloise
- 5. Consolider la place de la Métropole sur le marché du tourisme d'affaires



© Christian Pedrotti et Fabien Louis



Rappel des principes réglementaires

Le PLUi encadre l'implantation des commerces d'assurer la cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et pour répondre aux orientations du PADD. Le PLUi permet ainsi d'identifier les secteurs qui pourront accueillir des commerces de détail et de proximité.

Il comporte plusieurs outils :

I. L'Espace de Développement Commercial (EDC) :

Zone apte à accueillir de grands équipements commerciaux mais pas des commerces de proximités

II. Les Centralités Urbaines Commerciales (CUC)

Zone apte à accueillir des commerces de proximité

III. Les Linéaires Commerciaux :

Ainsi, les modifications portent essentiellement sur l'adaptation limitée des périmètres de Centralités Urbaines Commerciales ou des linéaires commerciaux, afin de permettre la mise en œuvre de projets commerciaux

Communes concernées par les modifications de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale : Corenc, Échirolles, Grenoble, Jarrie, Le Pont-de-Claix, Saint-Égrève, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

2.B.5. Modifications apportées en matière de mixité sociale

Rappel des orientations du PADD

● Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire

- Mettre en œuvre la politique de réhabilitation des logements existants
- Requalifier les centres anciens dégradés
- Mieux répartir les logements locatifs sociaux à l'échelle de la métropole
- Développer une offre nouvelle, diversifier l'offre de logements et encourager l'innovation dans la construction et la réhabilitation
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants. Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations (personnes âgées, étudiants,...)
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le PLUi doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé en 2018. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a défini des objectifs de production de logements et fixé des objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune, tenant compte du renouvellement constant des demandes de logements sociaux et des obligations relatives à la loi SRU.

Pour rappel, les objectifs de construction de logements sont à apprécier sur une durée de 6 ans dans le PLH et sur une durée de 12 ans dans le PLUi (2019-2030). Les procédures de modification permettent ainsi d'adapter le document aux nouveaux enjeux et aux plus récentes études menées sur le territoire de la Métropole.

Rappel législatif

La loi ALUR (2014) fixe un objectif de 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants pour celles se trouvant dans le périmètre de l'aire urbaine (les communes se situant hors de ce périmètre comme Vif et Vaulnaveys-le-Haut ont un objectif de 20 %)

Le PLUi a l'obligation de donner aux communes concernées la capacité de



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

respecter la loi SRU et doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les objectifs de mixité sociale sont différenciés dans le PLUi en fonction de la situation des communes par rapport à leur objectif de mixité sociale :

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

6 communes concernées : Échirolles, Fontaine, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Le Pont-de-Claix, Vizille

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

3 communes concernées : Grenoble, Eybens, Domène

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

6 communes concernées : Gières, La Tronche, St Égrève, Varcès, Seyssins et Jarrie

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

7 communes concernées : Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Corenc, Claix

Les communes de moins de 3 500 habitants (pour lesquelles les obligations de la loi SRU ne s'appliquent pas mais pour lesquelles le PLH, en accord avec ces communes, peut fixer des objectifs)

27 communes concernées

Le PLUi mobilise deux outils pour permettre aux communes d'atteindre leur objectif :

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cet outil permet de réserver un terrain pour un programme de logements sociaux. Toute autre construction est donc empêchée. En contrepartie les propriétaires disposent d'un droit de délaissement.

LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Il s'agit de périmètres délimités sur lesquels un pourcentage minimal d'un type de logements sociaux doit être respecté (logement social, accession sociale, logement en accession libre). Un seuil de déclenchement de production de logements sociaux est indiqué selon les catégories de communes présentées plus haut.

Suite à l'approbation du PLUi en décembre 2019 les communes dont le rattrapage en matière de logements sociaux est conséquent (communes déficitaires et en carence) ont pu travailler avec la Métropole pour évaluer la capacité des outils du PLUi à répondre à la production de logements sociaux prévus par le PLH. Certaines communes déficitaires en logement social, ont lancé des réflexions et des approches foncières et urbaines permettant d'identifier des sites potentiels de construction de logements sociaux et les conditions de leur mise en œuvre

à court, moyen, long terme. Les conclusions de ces études seront traduites dans le PLUi.

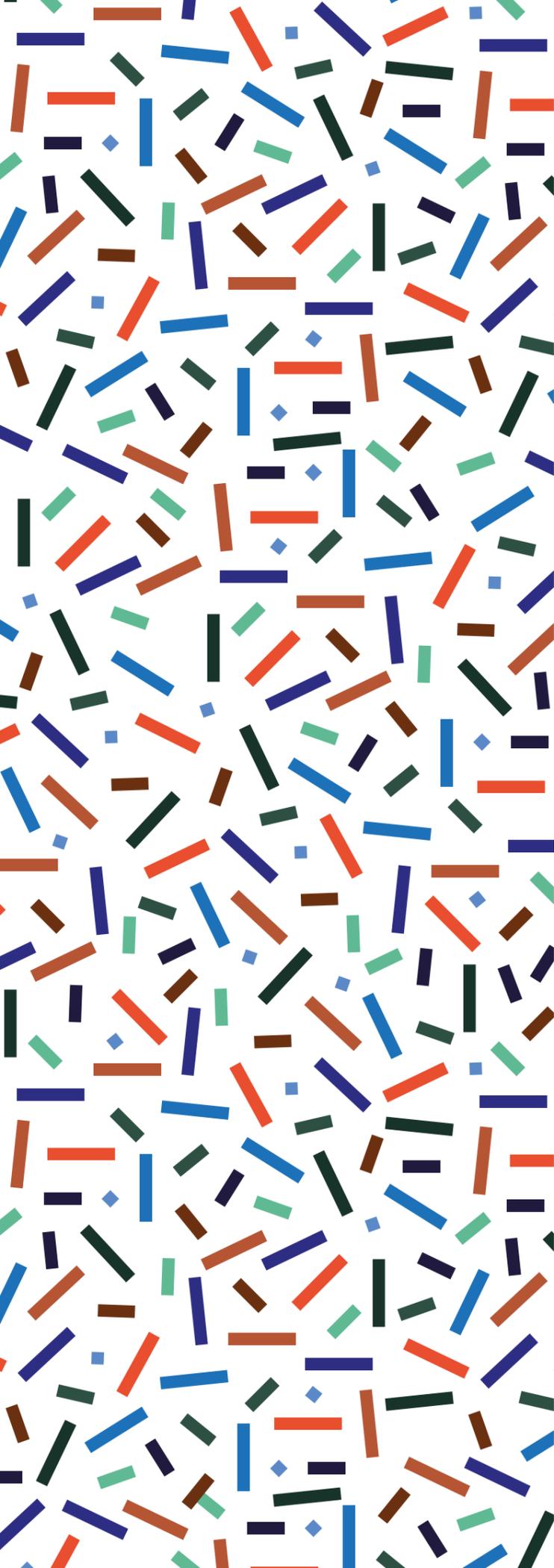
Les autres communes non déficitaires, ou non astreintes à la loi SRU, ont également des objectifs de mixité sociale qui ont été définis en adéquation avec leurs enjeux de territoire et de projets.

Les modifications apportées aux outils de la mixité sociale portent sur l'augmentation du pourcentage de logements sociaux et la création d'emplacements réservés pour mixité sociale, l'intégration d'un pourcentage maximal de logements type PLS (prêt locatif social), pour les communes en carence.

Pour les autres communes, des modifications de seuil de déclenchement et de pourcentage de logements sociaux attendus, ou l'ajout de secteurs de mixité sont apportés pour mieux correspondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux de la commune.

Communes concernées par les modifications du plan de la mixité sociale : Bresson, Claix, Corenc, Échirolles, Eybens, Grenoble, Le Pont-de-Claix, Meylan, Noyarey, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varcès-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Haut.





2.B.6. Modifications apportées au plan des formes urbaines

Des règles alternatives aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux règles de hauteur et de surfaces végétalisées ont été édictées afin de contribuer à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole ;
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale ;
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain ;
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux ;
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains ;
- Requalifier les abords des voies structurantes et des entrées de villes ;
- Valoriser les entités paysagères ;
- Garantir l'offre de foncier économique [...] par l'optimisation foncière et la densification des sites existants ;
- Adapter la Métropole au changement climatique ;
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques.

Ainsi, le PLUi par le plan des formes urbaines a défini **des règles alternatives** en matière :

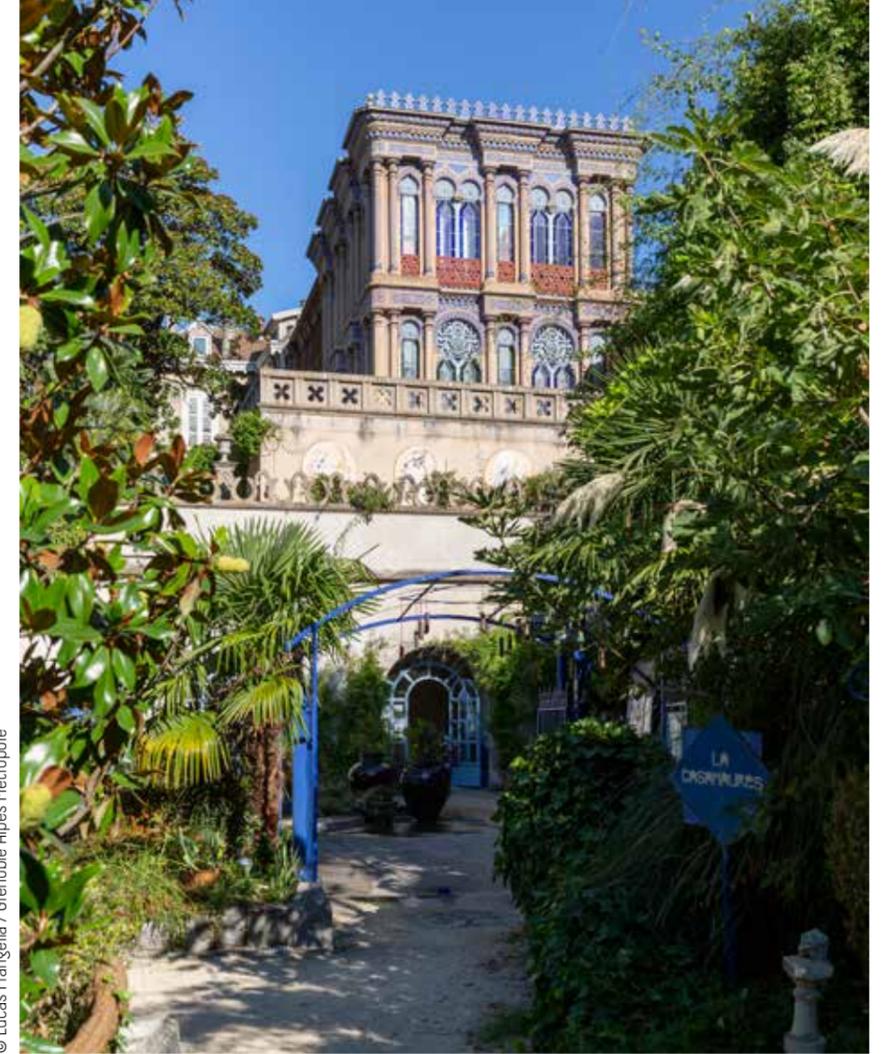
D'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 4.1 du règlement écrit) dans le document graphique D1 dénommé Plan des Formes Urbaines : implantations et emprises. C'est également par ce plan que le coefficient de pleine terre peut être modulé pour prendre en compte le contexte d'un projet.

De hauteur (article 4.6 du règlement écrit) dans le document graphique D2 dénommé Plan des Formes Urbaines : hauteurs. Il s'agit de la hauteur maximale.

Les règles inscrites sur ces deux plans s'imposent par rapport aux règles écrites des règles communes et règlements de zones.

Il est proposé d'ajuster certaines prescriptions de ce plan afin de les adapter aux intentions de projet localement.

Communes concernées par les modifications du plan des formes urbaines : Corenc, Échirolles, Eybens, Fontaine, Grenoble, Jarrie, Le Pont-de-Claix, La Tronche, Meylan, Noyarey, Saint-Martin-d'Hères, Sarcenas.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

2.B.7. Modifications apportées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau
- Requalifier les abords des voies rapides urbaines, des entrées de ville
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Le PLUI donne les outils pour protéger et valoriser ces éléments qui sont au cœur de notre qualité de vie. Il vise à :

- Conforter les vues et le grand paysage
- Protéger le patrimoine bâti des édifices remarquables aux patrimoines du quotidien

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les parcs et jardins, les grands espaces boisés et aquatiques.
- Protéger la biodiversité et la trame verte et bleue du territoire.

RAPPEL : Sauf erreur matérielle, la suppression d'éléments de patrimoine ne peut intervenir dans le cadre d'une modification, elle relève d'une procédure de révision (simplifiée ou générale) ou d'une déclaration de projet.

Les catégories de patrimoines protégés

à le PLUI comporte 8 typologies de patrimoine :

1 / Le patrimoine bâti

Cette catégorie concerne l'ensemble des bâtiments, recensés à titre individuel, et fait l'objet de 3 niveaux de protection qui dispose d'un règlement adapté :

Niveau 1 : « intéressant »

Il s'agit pour beaucoup de bâtiments simples ou d'éléments de patrimoine de proximité comme des bassins, lavoirs, glaciers, fours, fontaines, portes, ou des haies bocagères, des arbres isolés, ou vergers,...

L'objectif est la protection de ces éléments de patrimoine local afin qu'ils ne soient ni démolis (la démolition peut être autorisée) ni dégradés.

Niveau 2 : « remarquable »

Le niveau 2 ou « remarquable » s'applique à des bâtiments (immeubles, fermes, usines...), éléments bâtis ou végétaux (arbres isolés, haies, terrains cultivés, ...) dont la qualité architecturale ou la participation à l'ambiance et à l'organisation urbaines, reflètent la richesse et la diversité historique et culturelle du territoire.

Le règlement permet de les réhabiliter, de les faire évoluer et de les transformer et ce en cohérence avec leur architecture d'origine. Ils peuvent être au besoin adaptés en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité ou reconvertis pour faire l'objet d'une nouvelle affectation mais leur démolition est interdite.

Niveau 3 : « exceptionnel »

Le patrimoine exceptionnel est constitué d'éléments isolés ou d'ensembles, publics ou privés, de caractère monumental, ou constituant, par leur caractère unique, des points de repère particulièrement forts dans le paysage.

Les éléments de niveau 3 présentent des qualités esthétiques et techniques indéniables, les démarquant nettement du tissu bâti local.

Le règlement interdit leur démolition, permet de préserver leur caractère architectural originel et d'en corriger les erreurs éventuelles qui ont pu altérer ses caractéristiques intrinsèques.

2 / Les parcs

Deux niveaux de protection ont été retenus dans le PLUI :

Le niveau 1 autorise et encadre des projets de construction au sein du parc, en donnant des règles qui doivent permettre de respecter les caractéristiques essentielles du lieu dans lequel un nouveau projet pourra s'implanter.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Le niveau 2 ne permet pas de projet de construction au sein du parc identifié afin de préserver son intégrité.

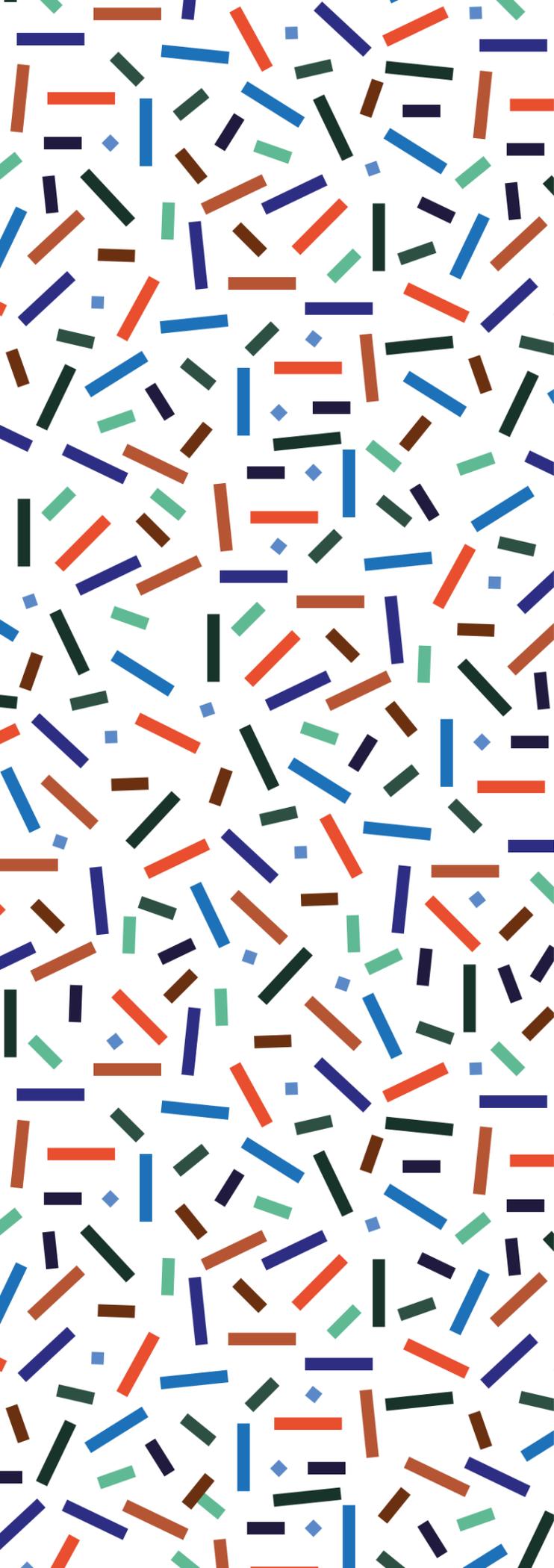
3 / Les espaces paysagers

Ils se situent tant en milieu urbain que dans des communes plus périurbaines ou rurales. Ils comprennent des espaces publics, des espaces naturels et naturels ordinaires

4 / Le patrimoine de proximité

Ces éléments constituent un patrimoine important, notamment très présent dans l'espace public, aussi bien en milieu urbain que rural. Ils témoignent de l'histoire de la commune et constituent des repères identitaires et culturels auxquels les habitants identifient un lieu, une commune.

Il s'agit des fours, des fontaines, des croix, des monuments aux morts, ... mais aussi des sculptures et œuvres d'art.



5 / Les ouvrages

Le PLUi protège les canaux et les ouvrages d'art comme les ponts par exemple.

6 / Patrimoine végétal

Le patrimoine végétal est omniprésent sur le territoire, apprécié pour sa qualité paysagère ou écologique, en milieu urbain comme en milieu rural. Afin de proposer un outil réglementaire efficace, le PLUi soumet toute coupe ou abattage d'un élément protégé à déclaration préalable. De même la suppression d'un arbre recensé doit être compensée par la plantation d'un arbre « équivalent » en termes de houppier (ou couronne : ensemble du branchage et du feuillage situé au-dessus du tronc) et de port.

7 / Le patrimoine cultivé

En complément du patrimoine « végétal » qui concerne des arbres et ensembles d'arbres ou de haies, certains espaces à vocation agricole (vergers, jardins, ...) ont été recensés, pour lesquels une prescription s'attache à préserver leur caractère tout en y permettant la pérennité de l'activité agricole. Ils sont concernés par des règles générales, sans distinction de niveaux.

8 / Les Zones humides

Les zones humides recensées au niveau départemental par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) et dont l'inventaire a été mis à jour par la Métropole en 2017 (voir tome III du rapport de présentation – État Initial de l'Environnement), font l'objet d'une protection au titre de leur intérêt écologique. Les deux niveaux de protection proposés distinguent :

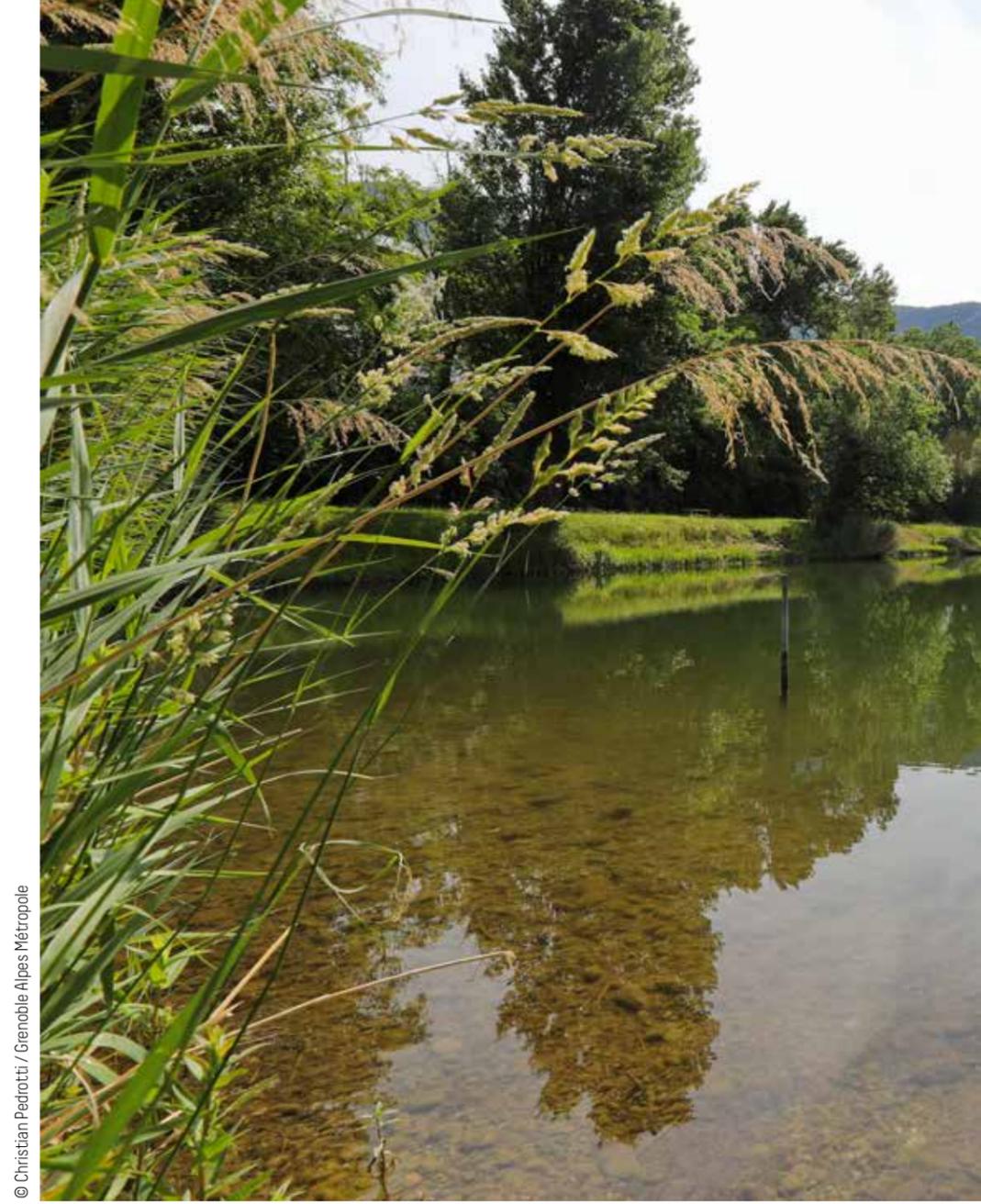
L'espace de bon fonctionnement (espace nécessaire à l'alimentation en eau de la zone humide)

Le périmètre de la zone humide tel que délimité par le CEN puis par la Métropole est protégé en niveau 2 : toutes les installations et constructions qui ne sont pas en lien avec le fonctionnement de la zone sont interdites, à quelques exceptions près (réhabilitation, serres-tunnels et tunnels agricoles).

De nombreuses communes, ainsi que des habitants, ont demandé l'ajout d'éléments de patrimoine, tant bâti (élément de petits patrimoines, monuments aux morts, ensembles homogènes, ... que végétal (parcs et jardins, arbres isolés,...)

De plus, la modification est l'occasion de corriger une erreur matérielle par la réintégration de la trame des cours d'eau, présente au moment de l'arrêt sur le plan F2 du patrimoine et qui n'apparaît plus dans le dossier approuvé.

Communes concernées par des modifications du patrimoine bâti, paysager et écologique : Champ-sur-Drac, Corenc, Domène, Échirolles, Eybens, Gières, Grenoble, Herbeys, Le Pont-de-Claix, Le-Sappey-en-Chartreuse, La Tronche, Meylan, Notre-Dame-de-Mésage, Saint-Égrève, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Varcis-Allières-et-Risset, Vizille.



© Christian Pedrotti / Grenoble Alpes Métropole

2.B.8. Modifications apportées au plan des secteurs de plan masse

Certains secteurs de projet font l'objet de plan spécifique qui indique l'encadrement précis des volumétries et implantations de chaque construction. Ce sont les secteurs de plan masse (plan G2). Trois secteurs de la Métropole sont encadrés par ces dispositions : une partie de la ZAC Flaubert à Grenoble (ex IUFM), le secteur Langevin à Saint-Martin-d'Hères et le Cadran Solaire à La Tronche.

Ces modifications sont apportées suite à l'avancée des études opérationnelles sur les projets.

Communes concernées par des modifications des secteurs de plan masse : Grenoble, La Tronche.

2.B.9. Les modifications apportées à l'atlas des emplacements réservés

La mise en œuvre de certains projets nécessite parfois de préserver le foncier de toute nouvelle construction qui pourrait venir empêcher la réalisation future du projet. C'est pourquoi, le code de l'urbanisme met à disposition des outils



permettant de préserver le foncier dans l'attente de leur mise en œuvre. Il s'agit :

Des **emplacements réservés** « réservés aux voies et ouvrages publics [...] » ;

Des **emplacements réservés** « réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier » ;

Des **emplacements réservés** « réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Le Code de l'urbanisme donne également la possibilité de définir des emplacements réservés pour la mixité sociale. Ces emplacements réservés sont traités dans le chapitre relatif à la mixité sociale.

De nombreuses communes, ou la Métropole ou encore des propriétaires privés, ont demandé le retrait, l'ajout ou l'ajustement des tracés des emplacements réservés.

Communes concernées par des modifications d'emplacements réservés : Bresson, Champ-sur-Drac, Claix, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Gières, Grenoble, Le Gua, Le Pont-de-Claix, Meylan, Notre-Dame-de-Commiers, Noyarey, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Paul-de-Varces, Seyssins, Varces-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Haut, Vif.

2 - C. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles

La loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme rénové) de 2014 permet la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques. Le PLUi a créé trois OAP thématiques qui portent sur le paysage et la biodiversité, les risques et la résilience et la qualité de l'air.

Ces OAP s'appliquent dans un régime de compatibilité, et non de conformité comme le règlement. Elles sont opposables aux tiers et doivent être la porte d'entrée pour l'élaboration du projet puisqu'elles permettent de donner le contexte dans lequel s'inscrit tout projet ainsi que les orientations d'aménagement.

Les OAP sectorielles quant à elles permettent de déterminer des objectifs sur des secteurs identifiés comme stratégiques. Ces orientations s'imposent aux projets d'aménagement également dans un rapport de compatibilité.

- Chaque OAP comporte des éléments de diagnostic concernant l'intégration du projet dans son environnement,
- Les orientations sont écrites mais sont souvent complétées par des schémas illustratifs qui traduisent visuellement les orientations (accès, paysage, dessertes, implantations des bâtiments)
- Ces OAP sont complémentaire aux autres outils du PLUi (Plan des formes urbaines, Emplacements réservés, Secteurs de mixité sociale, Identification des éléments patrimoniaux remarquables, etc.)

Les OAP figurent dans un recueil « OAP sectorielles » qui présente les OAP du territoire métropolitain.

Ces modifications sont pour la plupart mineures, elles consistent en la prise en compte des études de projet qui permettent de préciser le périmètre de l'OAP, des éléments concernant les accès, la protection des vues ou d'espaces verts, les implantations des constructions ou d'ouvrages spécifiques.

Communes concernées par des créations ou modifications d'OAP sectorielles : Bresson, Claix, Échirolles, Eybens, Grenoble, Jarrie, Le Gua, Le Pont-de-Claix, La Tronche, Murianette, Notre-Dame-de-Mésage, Poisat, Saint-Égrève, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Varces-Allières-et-Risset, Vif.

3.

Présentation des modifications envisagées par commune et GRANDALPE



Certaines propositions d'évolutions du PLUi font suite à l'évolution d'un projet ou à des réflexions menées sur le territoire de la commune. Elles trouvent leur justification à l'échelle du projet et dans la déclinaison communale des orientations du PADD de la Métropole. C'est pourquoi, afin de mieux appréhender ces propositions, elles sont présentées par commune. Le projet GRANDALPE fait l'objet d'une présentation spécifique se trouvant à la fin de ce document.



© DR

Bresson

À Bresson, les modifications envisagées portent sur :

- Un ajustement de l'OAP_1 « Panatière » ; ce dernier consiste en l'inscription d'un cône de vue depuis l'espace public sur la maison bourgeoise ainsi que des ajustements sur les espaces d'implantations et l'ajout d'orientations d'aménagement ayant vocation à renforcer les dispositions paysagères et architecturales du projet.
- Un ajustement des règles de mixité sociale sur l'ensemble de la commune dans le but d'augmenter le seuil de déclenchement à 5 ou à 10 selon les secteurs (contre 3 et 5 ultérieurement) et dans l'objectif de réduire le taux de mixité sociale de 30 à 20 %.
- La modification d'emplacements réservés : des servitudes de pré-localisation d'équipement sont remplacées par des emplacements réservés sur le secteur de Panatière et dans la plaine agricole. Un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de la République est transformé en servitude de pré-localisation d'équipements en vue de permettre la sécurisation des traversées piétonnes depuis Panatière.
- L'ajout d'une autorisation de changement de destina-

tion pour un bâtiment agricole aujourd'hui désaffecté situé en zone agricole afin de permettre son évolution.



© ©Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Brié et Angonnes

Aucune modification spécifique à la commune de Brié-et-Angonnes ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



© ©Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Champ-sur-Drac

À Champ-sur-Drac, les modifications envisagées portent sur :

- Des corrections d'erreurs concernant les risques naturels sur le tracé du ruisseau chemin des Gonnardières au niveau de l'école et sur le plan des risques naturels au niveau du passage du Pavillon.
- La modification du zonage pour passer en zone UD3 une parcelle ayant un accès uniquement sur le passage du Pavillon.
- La correction d'une protection patrimoniale sur le four à pain du hameau de la Combe (erreur de localisation) et l'ajout de nouvelles protections patrimoniales sur la fontaine de la rue du 8 mai 1945, le monument aux morts, la stèle Félix Rosa Marin et l'ensemble constitué

du bassin, de la fontaine et de la pierre à carder du hameau de la Combe.

- La suppression d'un emplacement réservé chemin des Artisans suite au renoncement de la Métropole.



© ©Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Champagnier

Aucune modification spécifique à la commune de Champagnier ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Claix

À Claix les propositions de modifications portent sur :

- La suppression de 5 emplacements réservés, destinés à la collecte des ordures ménagères, jugés non indispensables.
- La modification d'un emplacement réservé pour un giratoire destiné à la collecte des ordures ménagères, situé rue des cimentiers.
- La création d'un emplacement réservé pour la continuité du cheminement piéton, situé rue du Beau Dunois.

- La modification du zonage dans l'OAP 7 « Entrée nord du bourg ». Des parcelles de la zone AUD1 qui ne seront pas intégrées à l'opération d'ensemble sont réintégréées dans le zonage UD1.
- La modification du règlement de la zone AUD1 : Un indice (q) est ajouté à la zone AUD1 de l'OAP 7 « Entrée nord du bourg » pour indiquer la possibilité de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- La création d'une servitude de localisation pour la création d'une voie entre la rue des Pérouses et la rue Beyle Stendhal.
- La création d'une servitude de localisation pour une voie reliant la rue du Beau Dunois et la voie traversante prévue entre la rue des Pérouses et la rue Beyle Stendhal.
- La création d'une servitude de localisation pour un cheminement piétonnier reliant l'allée des chaumes et la voie traversant, prévue entre la rue des Pérouses et la rue Beyle Stendhal.
- La modification du zonage de l'OAP 8 « Croix Blanche » : Les parcelles bâties de la zone AUD1 sont réintégréées dans le zonage UD1.



© DR

Corenc

La commune de Corenc a lancé une étude urbaine à l'échelle de son territoire suite à l'approbation du PLUi en décembre 2019. L'objectif de cette étude est de définir les grands principes d'aménagement pour le territoire communal. Commune déficitaire en logements locatifs sociaux, l'une des priorités de l'étude est de définir une stratégie de rattrapage plus efficace que les règles actuelles du PLUi en matière de mixité sociale et plus adapté aux enjeux d'intégration urbaine des projets sur le bas de la commune. Ainsi, plusieurs

résultats de ce travail seront intégrés à la modification n° 1 du PLUi.

Les modifications envisagées sur la commune de Corenc portent notamment sur les règles de l'atlas C2 de mixité sociale :

- Les secteurs de mixité sociale situés sur le bas de la commune de Corenc (allée de la Piscine et avenue de l'Eygala) seraient renforcés pour que les opérations de trois logements et plus intègrent au moins 50 % de logements locatifs sociaux financés en PLUS, PLAI, et PLS (au lieu de 35 % de logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI actuellement).

Le secteur de mixité sociale oblige également à la réalisation d'au moins 40 % des logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI. La possibilité de réaliser 10 % maximum par opération de logements financés en PLS pourrait être introduite dans ce type de secteur renforcé, pour répondre à une certaine demande présente sur la commune.

- Certains emplacements réservés de mixité sociale existants seraient modifiés (programmes, emprise) et l'un d'eux, avenue Louis-Bonnet Eymard, est supprimé suite à la réalisation d'une opération de logements sociaux antérieure à l'approbation du PLUi.

- Plusieurs emplacements réservés de mixité sociale seraient ajoutés sur la commune obligeant à la création de programmes minimums de logements dont une part minimale de logements locatifs sociaux. Ils seraient situés :

- à l'angle du chemin de la Tour des Chiens et de la route de Chartreuse ;
- autour de l'allée des Écureuils ;
- sur le site des Oiseaux, au 29 avenue de l'Eygala ;
- chemin de la Revirée ;
- sur le secteur de la Banque, à l'angle du chemin de la Revirée et de l'avenue de Chamrousse ;
- à l'angle des avenues Marius Cottier et du Grésivaudan ;
- à l'angle de l'avenue de l'Eygala et de l'allée Verte (sur la commune de La Tronche).

Les autres demandes de modification sur la commune de Corenc portent sur :

- L'ajout d'une règle de pleine terre minimum de 60 %

sur les zones « UD1 » et « UD2m » de Corenc sur le plan DI des formes urbaines (implantations, emprises). Cet ajustement réglementaire a pour objectif de participer à l'amélioration de l'insertion urbaine et paysagère des programmes et à une meilleure gestion des eaux pluviales dans les opérations.

- Le changement de zonage de l'école maternelle « Village » en perspective de travaux.

- L'adaptation du zonage afin d'autoriser la restauration dans le parc de Montfleury (classé actuellement au plan de zonage en zone dédiée aux équipements collectifs « UZ1 »).

- Les ajouts de classement en EBC de deux arbres isolés remarquables, situés chemin des Résistants.



© DR

Domène

Les modifications envisagées sur la commune de Domène portent sur :

- L'ajustement d'un emplacement réservé de voirie au profit d'un cheminement piéton-cycle (entre la rue Jean Marietta et la rue Jules Ferry)

- La suppression d'un emplacement réservé qui n'est plus d'actualité, le long de la rue Hector Berlioz

- L'ajout d'une protection Patrimoniale d'un espace paysager attenant à une maison historique doménoise (située le long de la route de Savoie).



© DR

Échirolles

À Échirolles, les modifications envisagées portent sur :

- La modification du zonage du Centre de Formation des Apprentis, situé rue de la Paix, aujourd'hui classé en UC1 et UE2 dans l'objectif de l'intégrer intégralement à la zone UE2 en mobilisant l'indice « z » pour permettre l'implantation et l'évolution des établissements publics.

- La modification du zonage pour intégrer les maisons situées sur l'avenue Grugliasco et sur la rue des Glières en zone UD2 plutôt qu'en zone UC1, correspondant davantage à la forme urbaine existante.

- La modification du zonage afin de permettre le classement en zone UV du parc Croix de Verrine et la mise à jour du périmètre d'intensification en fonction.

- La suppression de sur-hauteurs sur le cours Jean Jaurès au droit de maisons protégées en raison de leur caractère patrimonial.

- La correction de divers points mineurs : ambiance paysagère identifiée dans l'OAP 15, ajout d'objets répertoriés mais manquants dans l'inventaire du patrimoine.

- La modification de plusieurs aspects relatifs aux emplacements réservés :

- La correction du destinataire de l'ER_11 au profit de la ville d'Échirolles,
- Le rattachement de l'ER_1 à la rue Normandie-Niemen,
- La suppression de l'ER_15, aujourd'hui réalisé,
- Ajout d'une servitude de prélocalisation sur l'avenue Grugliasco pour en permettre l'élargissement dans

l'objectif de prévoir une voie cycle ou de transports en communs

■ L'ajout d'emplacements réservés et de servitudes de pré-localisation d'équipements dans le secteur de la rue Tremblay et du Rondeau dans l'objectif de localiser les secteurs sur lesquels nous avons identifiés des enjeux de mobilité

- L'harmonisation du tracé des murs inscrits au titre du patrimoine en cohérence avec les autres communes du territoire métropolitain.

- La modification du secteur de mixité sociale sur le secteur Ouest d'Echirolles afin d'étendre le secteur de mixité sociale interdisant le logement social à l'Ouest de la rue du 19 mars 1962 du fait de la proximité immédiate du quartier de la Luire, quartier prioritaire de la politique de la ville.

- Le reclassement de de la parcelle AP526 et du tracé de voirie adjacent dans le secteur de Village 2

- La mobilisation du plan des formes urbaines dans le secteur Tremblay-Rondeau afin d'encadrer les évolutions éventuelles à venir avec la couverture de la rocade.



© DR

Eybens

À Eybens, les modifications envisagées portent sur :

- La modification du zonage dans le secteur Nord de la commune en limite avec Grenoble dans le but de classer les maisons identifiées le long de l'avenue Jean Jaurès, en zone UD2 correspondant au tissu de maisons individuelles contre UC1 (collectif) préalablement. Le périmètre d'intensification est modifié de facto.

- L'utilisation du plan des formes urbaines pour réduire la hauteur maximum sur différentes parcelles

identifiées en entrée de ville au Sud de la rocade. La hauteur envisagée est de 17 m maximum, contre 20 m aujourd'hui.

- L'ajustement du zonage économique en vue d'ajouter un indice « z » à la zone UE2, située en limite de la rocade afin de permettre l'accueil et l'extension de bâtiments d'intérêt général (locaux sportifs et techniques des collectivités) aujourd'hui existants.

- La modification des règles de mixité sociale sur la commune, afin de renforcer le taux de logements sociaux, jusqu'à 40 %, dans les opérations au Sud de la rocade en vue d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'échelle communale. En outre, il est envisagé de supprimer certains emplacements réservés de mixité sociale en les intégrant notamment dans le droit commun relatif au taux de mixité sociale.

- L'ajout d'un emplacement réservé/servitude de pré-localisation d'équipement en vue de la création d'un arrêt supplémentaire pour la ligne C4 engendrant par ailleurs un déplacement du lieu de retournement des bus.

- L'élargissement de l'emplacement réservé ER_26 pour faciliter l'alignement sur l'avenue d'Echirolles.

- L'ajout envisagé d'un arbre remarquable au titre du patrimoine végétal de la commune à l'avenue de Poisat.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

Fontaine

À Fontaine, les modifications envisagées portent sur :

- L'évolution de plusieurs emplacements réservés :

- Ajustement de l'emprise de plusieurs emplacements réservés situés rue Barbusse, rue Gabriel Péri, rue d'Alpignano, rue Docteur Valois.

- Réduction de l'emprise de la servitude de localisation SL_1_FTN afin d'exclure les parcelles maîtrisées par la commune.

- Suppression de la servitude de localisation SL_3_FTN compte tenu de l'abandon du projet de cheminement piéton.

- Division de certains emplacements réservés pour en améliorer la lisibilité.

- Suppression d'un emplacement réservé rue Babeuf.

- Modification du bénéficiaire d'un emplacement réservé destiné à la création d'un parking relai.

- Une modification de zonage dans le secteur des Buissonnées afin de classer en zone UD1 un ensemble de petites parcelles d'habitat individuel.

- La mobilisation du plan des formes urbaines pour inscrire une marge de recul et réduire la hauteur maximale à 14 mètres sur le tènement de l'église Saint François d'Assise.

- La mobilisation du plan des formes urbaines pour réduire la hauteur maximale à 14 mètres sur certaines parcelles situées de part et d'autre du boulevard Joliot Curie, à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue du Vercors et dans le secteur Joffre-Saint-Nizier.

- La mobilisation du plan des formes urbaines pour moduler le coefficient de pleine terre et le coefficient de végétalisation dans les parcelles situées entre la rue Eugène Charbonnier et l'avenue Ambroise Croizat, et pour matérialiser une marge de recul le long de l'avenue Ambroise Croizat, au droit de l'arrêt de tram Charles Michels.

- L'inscription au plan des formes urbaines de marges de recul avenue Aristide Briand et d'une ligne d'implantation dans la partie Sud du boulevard Joliot-Curie.



© DR

Gières

Les demandes de modification sur la commune de Gières portent sur :

- L'adaptation du plan de zonage A sur le secteur urbain situé autour de la rue de l'Isère, secteur à enjeux autour d'une route relativement étroite. Le changement de zonage s'effectue au profit de zones moins denses de façon à adapter la densité à la réalité du terrain et de ses contraintes (reclassements de secteurs en « UD1 »), afin de mieux tenir compte des caractéristiques de l'organisation des tissus anciens (reclassements en « UA2 »), de préserver certains secteurs pavillonnaires (reclassements en « UD3 »), de permettre le développement de l'école (reclassée en « UZ1 »), la préservation du parc de la Salette (reclassé en « UV »).

- L'ajout d'une marge de recul sur le tènement situé sur la Place le long de la rue de l'Isère, afin d'éviter une nouvelle construction à l'alignement en cas de mutation.

- L'ajout d'une protection sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique de « parc d'accompagnement » (de niveau 1) sur le cœur d'îlot vert sur le tènement non bâti situé sur la Place entre la rue de l'Isère et l'allée du Rachais, afin de le préserver.

- La rectification de deux erreurs matérielles relatives au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique et à la liste T7 associée des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Grenoble

À Grenoble, les modifications envisagées portent sur :

Le règlement graphique

- Les modifications du zonage :

- Il est proposé de modifier le zonage de la rue Robespierre en séparant les maisons individuelles de la zone économique et en les classant en zone UD2 ;
- Il est proposé de modifier le zonage de l'îlot P sur le secteur de Vigny Musset, correspondant à l'angle Nord-Ouest de l'avenue Marie Reynoard en l'intégrant à la zone urbaine mixte voisine UC1au ;

- Il est proposé de modifier le zonage dans le secteur du marché d'intérêt national en supprimant l'indice « e » correspondant aux entrepôts et au commerce de gros sur le secteur de la cantine centrale de Grenoble et sur le Nord de l'îlot du MIN afin de permettre l'installation d'une station de Gaz Naturel de Ville (GNV). La centralité urbaine commerciale est mise en cohérence pour ce dernier point ;

- La modification du périmètre d'intensification :

- Un ajustement du périmètre d'intensification est proposé sur le sud de l'avenue Jean Perrot afin de le mettre en cohérence avec les évolutions proposées sur Eybens, de fait, les parcelles non concernées ici seraient intégrées au périmètre F3.

- La modification d'une centralité urbaine commerciale (CUC)

- Il est proposé d'étendre la CUC de la place Huillier afin de conforter le pôle de proximité de quartier.

- Les emplacements réservés et localisation d'équipement :

- Il est proposé de supprimer une partie de l'emplace-

ment réservé ER_103, en conformité avec la délibération métropolitaine;

- Il est en outre, proposé de supprimer l'ER_69 situé sur l'actuel site de General Electric afin de permettre sa restructuration;
- Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé donnant sur la rue du Marais afin de permettre la réalisation d'une venelle piétonne;
- Il est proposé de remplacer l'ER59 rue Ampère par une ligne d'implantation.
- Il est proposé d'ajouter une localisation d'équipement pour un cheminement piéton permettant de relier la rue Maurice Gignoux au chemin de montée à la Bastille.

Les secteurs d'aménagement :

- Sur le secteur de projet Flaubert :

- Il est proposé un ajustement léger du schéma du plan masse ainsi qu'une mise à jour de la légende en vue de préciser certaines notions et définitions sur les questions de hauteurs et de structures notamment.
- Il est proposé de modifier le destinataire des servitudes de pré-localisation d'équipements afin de les mettre au profit de la Métropole, compétente pour la réalisation de celles-ci.

- Sur le secteur de l'Esplanade :

- Ajout d'une ligne d'implantation en recul de 2 m Boulevard de l'Esplanade
- Ajout au PFU implantations et emprises sur une partie de ce secteur pour les variations des surfaces végétalisées, permettant de mettre en cohérence les règles de la zone avec les orientations de l'OAP de l'Esplanade.

- Sur le secteur de l'Ilot Diderot-Vercors :

- Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de traduire spatialement les enjeux qualitatifs de restructuration de l'ilôt et ces objectifs de protection de la trame végétale existante et de la préservation du patrimoine bâti du tissu de faubourg notamment
- Ajout et suppression d'emplacements réservés pour aménager les espaces publics, ajuster la largeur des rues
- Suppression d'un PFU hauteur sur la rue Mayen pour

baisser les hauteurs sur rue

- Ajout de protections patrimoniales sur des immeubles, des espaces végétalisés et des arbres.
- Sur le secteur de projet Abbaye :
- Il est proposé de ne pas réglementer le stationnement des véhicules pour les constructions neuves en zone UCRU3.

La protection du patrimoine :

- Protection du patrimoine végétal :

- Il est proposé d'ajouter un certain nombre d'éléments au titre du patrimoine végétal, notamment des arbres, dans les secteurs Saint-Bruno/Berriat, Bajatière et Abbaye, quai Jongking.

- Protection du patrimoine bâti :

Il est proposé d'ajouter une protection sur des immeubles bâtis rue Thiers et rue Buffon.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Herbeys

À Herbeys les modifications envisagées portent sur la protection du patrimoine végétal existant ou à développer sur le territoire communal.

Cela concerne le repérage de :

- boisements dans les combes de ruisseaux;
- arbres situés le long de sentiers et apportant un couvert végétal au-dessus des chemins;
- arbres d'alignements pas nécessairement en bordure de chemins;
- bois à protéger;
- arbres remarquables à protéger.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Jarrie

À Jarrie les modifications envisagées portent sur :

- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en substitution du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement (PAPA) inscrit route du Mollard (PAPA6). Cette OAP permettra de préciser les conditions d'urbanisation qualitative du terrain.

- L'indication dans le document DI « Atlas des formes urbaines – implantations et emprises », d'une ligne d'implantation obligatoire dans le secteur Clémenceau. Il s'agit d'organiser l'éventuelle urbanisation de la seule dent creuse du secteur (règlement des dents creuses issu du plan de prévention des risques technologiques de Jarrie - PPRT) de façon cohérente et ordonnée avec les implantations déjà existantes dans la rue.



© DR

La Tronche

La commune de La Tronche a lancé une étude urbaine sur une partie de son territoire suite à l'approbation

du PLUi. Les éléments de cette étude seront intégrés à une procédure de modification ultérieure. L'essentiel des modifications envisagées sur la commune de La Tronche portent sur le site du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) et du tènement attenant de l'Université Grenoble-Alpes (UGA). En effet, le Centre Hospitalier Universitaire de Grenoble-Alpes a élaboré un nouveau schéma directeur. Le PLUi doit donc être actualisé pour permettre d'une part la construction d'un nouveau bâtiment d'hospitalisation fortement liaisonné avec l'IGH Michallon et d'autre part pour mieux tenir compte des enjeux du secteur en termes d'usages du sol et de mixité des fonctions, de végétalisation, d'aménagements, etc.

Le projet de modification du PLUi prévoit :

- La création d'une nouvelle zone sur le plan de zonage A intitulée « UZ4 » spécifique au site du CHU-UGA tenant compte de la mixité et de la spécificité des fonctions présentes, des hauteurs différenciées nécessaires internes au site et tenant compte des zones urbaines mixtes environnantes. La création du zonage UZ4 dédiée est cohérente avec le PADD qui identifie les secteurs d'activités spécialisés métropolitains, comme par exemple le campus.

- L'ajout d'une hauteur maximale de 41 m au plan des formes urbaines D2 (hauteurs) inscrite sur le seul bâtiment Jean Roget du site UGA pour permettre sa réhabilitation et sa mise aux normes.

- L'ajout d'une marge de recul le long du quai Fortuné Ferrini afin d'interdire toute construction et permettre un aménagement qualitatif le long du quai.

- L'ajout d'une règle minimum de pleine terre augmentée à 28 % sur la partie « UGA » sur le plan DI des formes urbaines (implantations, emprises).

- Les ajouts de plusieurs protections patrimoniales de type « espace de nature ordinaire » sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique afin de préserver les espaces de pleine terre existants sur le site du CHU.

- L'ajout d'alignements d'arbres historiques à préserver sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, sur le site du CHU.

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur le périmètre du site du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) et du tènement attenant de l'Université Grenoble-Alpes

(UGA) afin de traduire par un schéma d'aménagement les intentions d'aménagement et de végétalisation du site.

Une rectification matérielle au plan du patrimoine :

- La suppression des parking de la protection du parc de la Poste.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Le Fontanil-Cornillon

Aucune modification spécifique à la commune du Fontanil-Cornillon ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



© DR

Le Gua

Au Gua, les modifications envisagées portent sur :

- Des emplacements réservés et des servitudes de localisation :
- Suppression de l'ER 6 GUA initialement prévu pour l'élargissement d'une voie et la sécurisation des piétons. Celle-ci se fera dans l'emprise actuelle de la voie.

- Modification du périmètre et de l'objet de la SL 1 GUA au Plantier-Bas, afin d'accueillir un parking public et désengorger l'avenue du Vercors.
- Modification de l'objet de la SL 2 GUA pour créer une voie menant au futur stationnement.
- Une création d'OAP à Prélénfrey, sur la parcelle AH10, en plein cœur du village, afin d'encadrer le projet en prenant en compte la présence de nombreux risques et les problématiques d'assainissement.
- Des adaptations portant sur le zonage :



© DR

Le Pont-de-Claix

Au Pont-de-Claix, les modifications envisagées portent sur :

- Des corrections et ajustements sur le secteur de la ZAC des Minotiers pour tenir compte des évolutions du projet d'aménagement urbain et des travaux déjà réalisés avec notamment :
- L'actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Villancourt-Les Minotiers ;
- L'actualisation des servitudes de localisation.
- Des ajustements sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Papeteries pour tenir compte des évolutions du projet d'aménagement.
- La modification du zonage sur les rues d'Alsace et de Paris. Le changement envisagé vise à étendre la zone UD2 afin de préserver l'habitat pavillonnaire existant qui participe à la diversité de l'offre de logements sur la commune.
- La réduction d'un secteur de mixité sociale inversée sur le secteur Iles de Mars/Saint-André pour permettre

la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

- Une actualisation des centralités urbaines commerciales et des linéaires de mixité commerciale et fonctionnelle pour mieux faire correspondre la règle du PLUi avec les capacités de développement commercial sur la commune. Les changements envisagés portent sur les secteurs des Minotiers, de l'ancien collège des Iles de Mars, du pôle Arc-en-ciel et de la rue de Stalingrad.
- L'ajout de nouvelles protections patrimoniales sur :
 - La maison Blandin Matignon et ses arbres remarquables environnants ;
 - L'œuvre d'art « Hommage » place Salvador Allende ;
 - La maison bourgeoise et son parc attenant situés rue de Verdun.
- La suppression du plan F2 des protections du patrimoine bâti, paysager et écologique d'un ancien canal d'irrigation qui traverse la commune du sud vers le nord, à l'ouest du cours Saint-André. Ce canal figurait sur le plan à l'arrêt du PLUi alors qu'il est totalement busé et inutilisé.



© Denis Michel / Grenoble Alpes Métropole

Le Sappey-en-Chartreuse

Au Sappey en Chartreuse la modification envisagée porte sur :

- La correction d'une erreur matérielle sur le plan de patrimoine concernant une étiquette et la correction de la dénomination du bâtiment de la Cure.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

Meylan

La commune de Meylan a lancé une étude urbaine en parallèle de l'élaboration du PLUi et poursuit cette étude suite à l'approbation du document d'urbanisme. L'objectif de cette étude est de définir les grands principes d'aménagement pour le territoire communal. Commune déficitaire en logements locatifs sociaux, l'une des priorités de l'étude est de définir une stratégie de rattrapage plus efficace que les règles actuelles en matière de mixité sociale du PLUi mais surtout plus adapté aux enjeux d'intégration urbaine des projets sur la commune. Le calendrier de la procédure de modification n° 1 du PLUi de la Métropole permet de proposer l'intégration de certains points d'ajustements réglementaires sur des premiers secteurs étudiés.

Les modifications sur la commune de Meylan portent notamment sur les règles de l'atlas C2 de mixité sociale :

- La modification de certains emplacements réservés de mixité sociale existants (programmes, emprises).
- L'ajout de plusieurs emplacements réservés de mixité sociale sur la commune de plusieurs types : certains obligent à la création de programmes minimums de logements dont une part minimale de logements locatifs sociaux, d'autres intègrent des obligations de production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et/ou PLS pour des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, handicapées...). Ils sont situés :
 - sur le secteur Bas Charlaix nord (chemin de Sirland) ;
 - sur le secteur Bas Charlaix centre (chemin de Beauséjour) ;
 - sur le secteur Bas Charlaix sud (chemin de Beauséjour et avenue des 4 chemins) ;

- sur le secteur de la Ferme Rovarey (chemin du Monarié);
- sur la propriété Fournier/Rivoire (avenue des 7 Laux);
- sur le secteur La Vie Claire (avenue du Grésivaudan).

Les autres modifications envisagées sur la commune de Meylan portent sur :

- Le reclassement sur le plan de zonage de plusieurs secteurs pavillonnaires du bas de Meylan en zones « UD2 » et « UD3 » au lieu du zonage actuel essentiellement « UC1a ». Ces adaptations du zonage s'effectuent au profit de zones moins denses de façon à adapter la densité à la réalité du terrain.

Ces modifications de zonage ne sont envisageables qu'en concordance avec les modifications proposées en termes de mixité sociale sur la commune de Meylan. Le PLUi doit démontrer qu'il rend possible la réalisation des logements sociaux demandée par la loi SRU. C'est pourquoi il a été préféré l'ajout d'emplacements réservés pour réalisation de logements sociaux, dispositif qui s'avère plus efficace que la mutation des tissus pavillonnaires dans le diffus.

- L'ajout d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPA) sur un secteur délimité le long de l'avenue du Granier sur le plan G1 des OAP et secteurs de projet. L'inscription d'un « PAPA » au document d'urbanisme implique que les constructions y sont interdites pendant une durée maximum de 5 ans, le temps pour la commune d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du secteur délimité.

- L'ajout de plusieurs protections sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique, situées :

- allée des Vernes;
- chemin de Rochasson (3 éléments);
- chemin de la Taillat;
- chemin de Maupertuis;
- chemin de Malacher (au sud de l'A41);
- allée des Moscaries;
- au sud de la déchetterie, le long de la Chantourne;
- chemin du Monarié;

chemin de l'Ile d'Amour, le long des berges de l'Isère.

- La modification du zonage pour autoriser la recons-

truction d'une salle polyvalente en lieu et place de la salle Decibeldonne.

- L'augmentation du minimum de pleine terre demandée sur une partie de la zone d'activités d'Inovalée afin que les projets prennent mieux en compte l'ambiance et les spécificités paysagères et végétales du secteur.

- La suppression d'emplacements réservés qui ne sont plus d'actualité situés chemin de Charlaix, et l'ajout d'une servitude de localisation pour cheminement doux en lien avec les projets en cours sur le chemin de Malacher.



© DR

Miribel-Lanchâtre

À Miribel-Lanchâtre, les modifications envisagées portent sur :

- Un complément apporté à la justification de la zone As, maintenue afin de préserver la ressource en eau et la structure agricole.



© Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Mont-Saint-Martin

À Mont Saint Martin la modification envisagée portent sur :

- La suppression de la trame d'interdiction au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme appliquée sur tous les hameaux de la commune. Cette trame d'inconstructibilité a été appliquée sur Mont Saint Martin du fait d'un risque de déficit de la ressource en eau sur la commune, identifié lors de l'élaboration du PLUi. Depuis, des travaux ont été réalisés et le Schéma Directeur de l'Alimentation en Eau Potable réalisé en 2019 atteste que le rapport entre la ressource en eau potable et le besoin est plus favorable qu'il ne l'était auparavant. Aussi, après une analyse de la capacité constructible des hameaux de Mont Saint Martin, il est proposé de retirer cette trame sur les secteurs U de la commune. Néanmoins, le PLUi prévoit des possibilités de développement des hameaux très limitées car l'alimentation en eau potable reste contrainte sur ce secteur de la métropole.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Montchaboud

Aucune modification spécifique à la commune de Montchaboud ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

Murianette

La commune de Murianette a lancé une réflexion globale autour du développement urbain et de l'affirmation de son centre-bourg. Les éléments de cette étude seront intégrés à une procédure de modification ultérieure.

Dans l'attente, les modifications envisagées sur la commune portent sur :

- La modification de l'OAP 37 des Besses; notamment de son schéma d'aménagement afin de prendre en compte les réflexions plus récentes de la commune sur le secteur
- La modification du zonage « UD1 » des parcelles situées au-dessus de la mairie au profit d'un classement « UD2m ».



© DR

Notre-Dame de Commiers

À Notre-Dame-de-Commiers, les modifications envisagées portent sur :

- La modification d'emplacements réservés : suppression d'un emplacement réservé pour une aire de stationnement chemin de la gare/chemin du Four suite à l'abandon du projet et actualisation d'emplacements réservés pour l'élargissement du chemin des Pauttats.



© Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Notre-Dame de Mésage

La commune de Notre-Dame de Mésage ne dispose pas de points significatifs de modification qui concernent son territoire (erreurs matérielles uniquement). La commune prévoit d'engager des réflexions sur ces secteurs de projet qui pourront être intégrées dans une procédure de modification ultérieure.



© DR

Noyarey

À Noyarey, les modifications envisagées portent sur :

- Un ajustement des règles de mixité sociale applicables sur la commune, se traduisant par :
 - Une augmentation du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale (SMS) principal de 5 à 10 logements et une réduction de son périmètre afin d'exclure les secteurs strictement pavillonnaires,
 - Une augmentation du seuil de déclenchement du secteur de mixité sociale Nord-Eyrard de 5 à 10 logements et une réduction de son périmètre.
- La modification de plusieurs emplacements réservés :
 - Suppression de l'emplacement réservé ER_3_NOY destiné à la réalisation d'un équipement communal, le terrain ayant fait l'objet d'une acquisition par la commune.
 - Remplacement des emplacements réservés ER_12_NOY et ER_17_NOY par une servitude de localisation d'équipement destinée à la création de cheminements piétons au niveau du parc des Biches entre la rue Léon Porte, la rue Abbé Cuchet et l'EHPAD.
 - Rectification d'une erreur matérielle sur l'étiquette d'un emplacement réservé. La partie Nord de l'ER_18_NOY destiné à l'élargissement de l'avenue Saint-Jean a été affectée de l'étiquette ER_19_NOY.
- La suppression de la ligne d'implantation matérialisée au Plan des formes urbaines (PFU) sur certaines sections de l'avenue Saint-Jean.
- L'identification au plan de zonage d'une ancienne grange, située lieu-dit du Poyet, au titre des bâtiments dont le changement de destination est autorisé en zone agricole afin de favoriser la réhabilitation du bâti rural traditionnel.

- La modification du périmètre de l'espace préférentiel de développement, afin de retirer les zones de risques naturels et les zones A et N, et afin d'intégrer des secteurs déjà équipés en services de proximité de sorte que cette offre puisse être pérennisée voire confortée localement. Cette évolution emporte également une adaptation du périmètre de l'espace de développement commercial.

- L'instauration d'une trame d'interdiction au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme sur les zones UD4 des hameaux d'Ezy et de Trucherelle, compte tenu du risque de déficit de la ressource en eau potable de ces secteurs uniquement alimentés par les sources d'Eyrard.



© Vianney Thibaut / Grenoble Alpes Métropole

Poisat

À Poisat, les modifications envisagées portent sur :

- La modification de l'OAP_45 « Les Hauts du Château » : il s'agit ici de modifier les accès envisagés sur le site ainsi que modifier et/ou de compléter les orientations d'aménagements autour des questions d'implantations, d'imperméabilisation de préservation patrimoniale et d'insertion paysagère.
- Modification du zonage de l'OAP_45 en changeant la zone AUD2 existant aujourd'hui en zone UD2 afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.



© Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Proveysieux

Aucune demande de modification spécifique à la commune de Proveysieux n'est envisagée dans la présente procédure de modification n°1 du PLUi.



© Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Quaix-en-Chartreuse

À Quaix en Chartreuse les modifications envisagées portent sur :

- L'identification d'une grange, située dans le hameau du Charpen, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- L'adaptation du zonage d'un petit secteur situé dans le hameau de La Jars, dont les parcelles renferment les caractéristiques du tissu ancien du village. Le changement de zonage de UD3 en UA2 vise à adapter le zonage aux caractéristiques de ce secteur.



© DR

Saint-Barthélémy de Séchilienne

La commune de Saint-Barthélémy de Séchilienne ne dispose pas de points de modification qui concernent son strict territoire, les études de projets de la commune nécessitent un calendrier plus long que celui de la procédure de modification n° 1 du PLUi.



© Christian Pedrotti et Fabien Louis

Saint-Égrève

À Saint-Égrève les modifications envisagées portent sur :

- L'adaptation du zonage sur de petits secteurs, situés en bordure de zones naturelles ou en zones de risque, ou parce qu'ils présentent des problèmes d'accès ou de circulation. Pour tous ces secteurs, situés avenue de la Monta, rue du Néron, rue des Clapières et dans le quartier Prédieu, le changement de zonage s'effectue au profit d'une zone moins dense de façon à adapter la densité à la réalité du terrain et de ses contraintes. On passe ainsi de UD2m à UD3 pour 3 secteurs, et UC1 à UD2m pour le dernier.

- Des modifications de zonage dans le secteur de la Biolle en vue de classer une parcelle en zone de parc (près de l'étang) et pour une autre parcelle de supprimer de l'indice « e » (correspondant aux entrepôts et au commerce de gros) afin de répondre aux besoins de l'entreprise Vicat dans le cadre de la rénovation des outils de production.

- Une modification de zonage dans le secteur des équipements du quartier Fiancey : le secteur classé UZI va passer en partie en zone UV, en tant qu'extension du parc.

- L'extension d'un espace de développement commercial (EDC) en zone d'activité pour permettre le redéploiement d'entreprises.

- Les orientations d'aménagement (OAP) sectorielles :

- La modification d'une OAP (OAP Haut-Monta) pour revoir à la baisse le programme des constructions et laisser davantage de place à la partie végétalisée ;
- La suppression de l'OAP sectorielle n° 61 (l'OAP Fiancey), dans la mesure où le programme des constructions et aménagements prévus est réalisé.

- L'ajout de protections patrimoniales sur des coulées vertes ou espaces naturels (avenue de la Monta, partie du parc du collège Barnave, extension du parc de Fiancey). Le classement en ensembles homogènes d'un lotissement de villas (Baticoop).

- La suppression d'un fuseau d'intensification urbaine couvrant partiellement un lotissement afin de préserver son unité en termes de volumes (quartier Prédieu).



© Thierry Chenu / Ville de Grenoble

Saint-Georges-de-Commiers

À Saint-Georges-de-Commiers, les modifications envisagées portent sur :

- L'adaptation de l'emplacement réservé pour mixité sociale rue de la gare/montée de la Peyrela pour permettre la sortie d'une opération sur un tènement contraint et aujourd'hui inoccupé tout en garantissant la production de quelques logements locatifs sociaux.

- L'adaptation de l'emprise de la servitude de localisation pour la réalisation du parking-relais à la gare (mise en correspondance avec le zonage du PLUi).

- La suppression d'un emplacement réservé et l'extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bas de Surville » et du zonage AUD2 rue de l'église à Saint-Pierre afin de garantir un aménagement cohérent et de qualité sur l'ensemble du secteur, notamment en matière d'accès à la zone de projet et d'enjeu de mise en valeur de l'église classée monument historique.



© DR

Saint-Martin-d'Hères

À Saint-Martin-d'Hères, les modifications envisagées portent sur :

- La mise en cohérence du zonage entre Saint-Martin-d'Hères avec Eybens et Poisat dans le but de rapprocher les tissus pavillonnaires de leur classement sur Poisat et Eybens et de reclasser une parcelle en zone économique.

- Il est proposé de faire davantage correspondre le zonage du PLUi avec le tissu pavillonnaire existant aujourd'hui classé en UD1. Il est donc proposé un reclassement des zones UD1 en zone UD2, occasionnellement en UC1 ou UD3.

- La modification du zonage de l'Est de la zone économique des Glairons afin de passer de l'UE3 à l'UE4 et de mieux coller aux attendus en termes de développement économique.

- Le renforcement des caractéristiques patrimoniales de la commune. A cet effet, il est proposé de retenir 43 bâtiments au titre de la conservation du patrimoine dans l'optique de pouvoir les valoriser. En parallèle, il est proposé que la cité de la Ceriseraie soit classée en tant qu'ensemble homogène du fait de ses caractéristiques architecturales uniques. En outre, il est proposé de compléter les attendus architecturaux pour les autres ensembles classés à savoir la cité Cayrier, la cité Portail Rouge, le Vieux Village et l'ensemble moderne de la Renaudie.

- L'ajustement des règles de hauteurs dans certains secteurs. De fait, il est proposé de mobiliser le plan des formes urbaines pour réduire les hauteurs sur l'ilot situé entre la rue Flora Tristan et l'avenue Jean Jaurès.

- La suppression de l'emplacement réservé pour la

mixité sociale situé sur la rue Langevin afin de l'intégrer au secteur de mixité sociale de droit commun.

- La suppression de la bande d'implantation imposant l'alignement sur l'avenue A. Croizat afin de prendre le temps d'étudier ce point dans l'optique d'éviter l'effet canyon éventuel.

De manière générale, concernant les secteurs de projets, plusieurs évolutions sont envisagées :

- Rival : il est proposé d'étendre l'OAP à certaines parcelles en contact immédiat de celle-ci afin de les intégrer à la réflexion ;

- Rival : il est proposé de modifier le zonage de l'OAP, et de passer d'une zone AUC1 à une zone UCRU10 disposant de nouvelles règles. A cet effet, il doit être créé une nouvelle zone UCRU10 qui permettra un règlement spécifique et adapté au secteur de projet ;

- Rival : il est proposé de modifier le taux de mixité sociale et de ramener ce dernier à 15 % contre 25 % aujourd'hui du fait de la proximité du quartier Teisseire classé en tant que quartier prioritaire pour la politique de la ville ;

- Rival : il est proposé d'ajuster à la marge le schéma de l'OAP en vue de supprimer une flèche de connexion, rendue impossible aujourd'hui ;

- Péri : il est proposé de modifier la règle de hauteur dans la zone UCRU6 en mobilisant le plan des formes urbaines et permettant des hauteurs pouvant aller jusqu'à R +12. En compensation, il est prévu de modifier le règlement de pleine terre de la zone UCRU6 afin d'augmenter le taux de pleine-terre demandée le faisant passer de 10 à 20 % ;

- Péri : il est proposé de modifier l'OAP_65 afin de modifier le tracé de la rue Grimaud afin de faire coïncider ce dernier avec la réalité physique de la rue ;

- Péri : il est proposé de supprimer les linéaires d'alignements et de reculs sur l'avenue et de privilégier la mise en place d'emplacements réservés à destination de la Métropole.



© DR

Saint-Martin le Vinoux

À Saint-Martin le Vinoux les modifications envisagées portent sur :

- La protection du patrimoine bâti (dans les villages: un complément et correction d'une erreur) et la protection patrimoniale de 3 jardins privés : le long de l'avenue du GI Leclerc, rue P. Sépard et à la Casamaures rue de la Résistance.

- La création et la suppression d'emplacements réservés avenue du GI Leclerc : deux nouveaux ER pour la création d'un parc public et d'un commerce et suppression de l'ER pour la gare du câble.



© Grenoble Alpes Métropole

Saint-Paul-de-Varces

À Saint-Paul-de-Varces, les modifications envisagées portent sur :

- L'ajout sur le plan B3 du périmètre de protection élargi du captage des Eymards de la commune de Villard-de-Lans, débordant sur la commune de Saint-Paul-de-Varces ;

- Des emplacements réservés :

■ l'objet de l'ER 8 SPV est modifié pour réaliser une aire de collecte des déchets et non une aire de retournement pour la collecte des déchets ;

■ L'objet de l'ER 2 SPV, initialement prévu pour réaliser un parcours de santé est modifié pour prévoir un cheminement modes doux le long du Lavanchon ;

■ L'objet de l'ER 16 SPV est également modifié, pour réaliser un cheminement piéton uniquement.

- Des adaptations portant sur le zonage :

■ Sur le lotissement Charbonnier, ajustement du zonage en cohérence avec les cartes d'aléas affinées ;



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Saint-Pierre-de-Mésage

Aucune modification spécifique à la commune de Saint-Pierre de Mésage ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Sarcenas

À Sarcenas la modification envisagée porte sur :

La réduction de la hauteur maximale des constructions dans l'OAP 73 « Village » (suppression au Plan des Formes Urbaines de la hauteur portée à 14 m, pour un retour à la règle commune de la zone UD2 soit 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.



© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole

Sassenage

Aucune modification spécifique à la commune de Sassenage ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



Séchillienne

Aucune demande de modification spécifique à la commune de Séchillienne ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.



Seyssinet-Pariset

À Seyssinet-Pariset, les modifications envisagées portent sur :

- Un ajustement des règles de mixité sociale applicables sur la commune, se traduisant par :
 - Un déplacement de l'emprise de l'emplacement réservé pour mixité sociale sur la parcelle de l'école Chartreuse afin de préserver les espaces verts existants.
 - Une évolution de l'emplacement réservé pour mixité sociale du hameau de Pariset.
 - L'adaptation de l'emplacement réservé pour mixité sociale rue du Vercors afin de permettre la sortie d'opération sur la partie Sud du tènement et son remplacement par un secteur de mixité sociale sur la partie Nord occupée par une activité commerciale.
 - L'ajout d'un emplacement réservé pour mixité sociale à l'angle de la rue de Comboire et de l'allée Eugène Faure.
- Une modification de zonage rue du Vercors, en lien avec l'évolution de l'emplacement réservé pour mixité sociale, afin de permettre une meilleure insertion de la future opération immobilière.
- Une modification de zonage en limite de la zone d'activités des Tuileries afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat adapté à destination des gens du voyage.
- La suppression d'un linéaire de mixité fonctionnelle (L3) avenue du Vercors.



Seyssins

À Seyssins les modifications envisagées portent sur :

- La régularisation d'un emplacement réservé rue de Comboire : Suppression de la mention « parking » au profit « d'accès à l'ENS ».
- La suppression de la servitude de mixité sociale sur le secteur de Castel Montjoie.



Varcès-Allières-et-Risset

À Varcès-Allières-et-Risset, les modifications envisagées portent sur :

- Modification du périmètre du STECAL Alt2 car celui-ci ne correspond pas à l'emprise actuelle du camping. Des ajustements sont également apportés dans le livret communal, précisant que ce STECAL vise à permettre le développement du camping au sein de son périmètre actuel.
- Protection d'éléments patrimoniaux bâtis au niveau du château d'Allières.
- Les emplacements réservés :
 - Création d'un ER afin de sécuriser les piétons et d'assurer la continuité piétonne, route de Fontagneux et

rue Notre Dame de Lachal ;

- Prolongement de l'ER 8-VAR au sud du rond-point de l'Europe, jusqu'à la rue des Plantées, côté Est afin de créer une réelle piste cyclable ;
- Création d'un ER pour prolonger le cheminement piéton existant sur le secteur de la Giraudière Ouest le long de la Marjoëra ;

- Le plan de l'OAP thématique « Paysage et Biodiversité » : Intégration de l'ensemble de la zone urbanisée à l'ouest de la Giraudière Est dans l'ambiance paysagère « Bourgs, villages et hameaux ruraux » (secteur actuellement dans l'ambiance « Vallée, plateaux et pentes agricoles ») ;

- Les OAP sectorielles :

- Modification du périmètre de l'OAP 80 « Giraudière Est ». La phase 1 (zone AUC3) est recentrée sur les parcelles communales pour faciliter l'opération. La partie Sud classée en AU stricte est étendue à certains terrains de surface importante et susceptibles de muter sur les prochaines années, afin de garder en projet cohérent.

En parallèle, adaptation de certaines orientations et schémas de l'OAP en fonction du programme retenu dans l'étude urbaine menée par la commune.

- Sur l'OAP 81 « Bas de Varcès », extension du périmètre afin d'inclure l'ancienne maternité et mener une réflexion globale sur ce secteur.

- L'identification de bâtiments situés en zone agricole sur le secteur Petits Vivons faisant l'objet d'un changement de destination pour permettre une évolution vers de l'habitat.

- La mixité sociale :

- Afin de répondre aux objectifs réglementaires en matière de logement social, renforcement du Secteur de Mixité Sociale sur une partie des parcelles situées en UC3, en cœur de ville, le long de l'avenue Joliot Curie, avec minimum 50 % logements locatifs sociaux à créer à partir de 3 nouveaux logements, dont 40 % logements PLAI ;
- De la même manière, extension du Secteur de Mixité Sociale de la Gresse à l'Autoroute, avec la réalisation d'un minimum 30 % de logements locatifs sociaux dont 40 % logement PLAI dès la création de 3 logements

© DR



Vaulnaveys-le-Bas

À Vaulnaveys, la modification envisagée portent sur :

- La modification du zonage du hameau du lieu-dit les Alloux. L'évolution du zonage consécutive à la levée du risque minier lié à concession minière des Halles, nécessite de revoir le zonage à l'échelle de l'ensemble du lieu-dit et au regard de la loi Montagne, de l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels, et des caractéristiques du site. Le périmètre de la UD3 serait ainsi réduit afin de maintenir le groupe d'habitations au sud au plus près de son enveloppe existante et les autres parcelles seraient classées en zone agricole.

© Christian Pedrotti et Fabien Louis

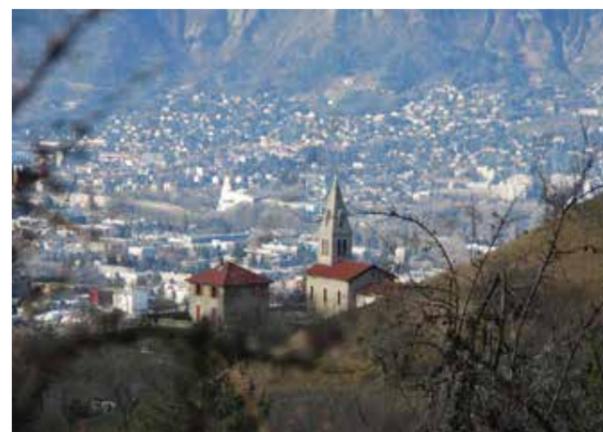


Vaulnaveys-le-Haut

À Vaulnaveys-le Haut, la modification envisagée porte sur :

- La suppression de l'ERS-2 au hameau de Belmont. Après analyse et échanges avec les bailleurs et compte-tenu de la situation et des contraintes, la réalisation de logement social tel qu'initialement prévu sur le site n'est pas envisageable. Aujourd'hui une nouvelle solution est envisagée, suite à la création de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) et la création d'un nouveau dispositif de financement de logements sociaux : opération à bail réel solidaire (BRS). Ce type de montage permet de mieux financer cette opération tout en permettant un type d'accession alternative à des prix inférieurs au marché et de manière pérenne.

© DR



Venon

La commune de Venon ne dispose pas de points de modification qui concernent son territoire. Les études de projets de la commune seront intégrées dans une modification ultérieure du PLUi.

© Lucas Frangella / Grenoble Alpes Métropole



Veurey-Voroize

Aucune modification spécifique à la commune de Veurey-Voroize ne figure dans la présente procédure de modification n° 1 du PLUi.

© Christian Pedrotti et Fabien Louis



Vif

À Vif les modifications envisagées portent sur :

- La réduction du périmètre de l'OAP 93 pour prendre en compte la réalité de l'opération immobilière ;
- L'ajustement du seuil de logements sociaux au sein de l'ERS 1 VIF afin de faciliter la réalisation de logements sociaux, la commune étant astreinte à la loi SRU et en situation de carence.

© Thierry Chenu / Ville de Grenoble



Vizille

À Vizille, la proposition de modifications portent sur :

- La modification du zonage d'un secteur d'habitat à l'est de l'avenue Gabriel Péri. Ce secteur situé à l'entrée nord de Vizille, à proximité immédiate de la gare routière de Chantefeuille présente un potentiel de mutation. Il apparaît qu'un classement en UD2 « d'habitat pavillonnaire en densification modérée » serait pertinent. Il permettra une densification qualitative de ce secteur proche des arrêts de transports en communs, des équipements et des commerces du centre-ville, et qui est l'un des rares secteurs à pouvoir être densifié sans présence de risques naturels.
- Le classement en zone naturelle de la parcelle AD94. En effet, dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 du PLUi, la traduction du risque au Plan B1 de la parcelle AD94 a été corrigée (le terrain relève de la zone RCn et non Bg2). Il convient donc de modifier en conséquence le plan de zonage du PLUi. Au regard de sa situation sur la plaine du plan, c'est-à-dire hors de la zone urbanisée et du fait de son caractère naturel, le classement en zone naturelle paraît adapté.



GRANDALPE

Pour GrandAlpe, les modifications envisagées portent différents points :

- La modification, la création et la suppression d'emplacements réservés :

- Il est proposé la suppression des emplacements réservés ER_6, ER_9 et ER_27 à Eybens, ainsi que de l'ER_16 à Échirolles, ces derniers faisant l'objet d'une maîtrise publique
- Il est proposé une modification de l'emplacement réservé ER_28 à Echirolles afin de le mettre en adéquation avec l'évolution des études en cours et au regard de l'évolution du besoin de la Métropole
- Il est proposé d'ajouter des emplacements réservés sur le site de la gare d'Échirolles afin de consolider la création d'un parvis de la gare et les perméabilités Est/Ouest jusqu'à la rue de Lorraine
- Il est proposé d'ajouter des emplacements réservés et des servitudes de prélocalisation d'équipements dans le secteur du cours de l'Europe afin de permettre l'élargissement de ce dernier sur sa partie Est. Il est également prévu de permettre des perméabilités Nord/Sud, à cet effet, des emplacements réservés ou des servitudes de prélocalisation d'équipements ont été identifiées sur les sites de l'ex-EDF, de la patinoire et entre le futur pôle d'échange multimodal avec le parc Jean Verlhac. Enfin, des emplacements réservés et des servitudes de prélocalisation d'équipement viennent matérialiser la réflexion sur les espaces publics engagée par la Métropole aux abords de Grand'Place.
- Il est envisagé de créer un emplacement réservé pour l'agrandissement de l'entrepôt de la TAG et de relocaliser la rue Mermoz en conséquence. Une servitude de prélocalisation d'équipement est identifiée à cet effet.
- Enfin, il est proposé qu'un emplacement réservé sur pointe Sud de la rue Chanas marque la volonté de la Métropole de recréer de l'espace public dans ce secteur, valorisant notamment la passerelle piétons/cycles et éventuellement le Verderet.

- Modification des OAP :

- OAP_18 « Cours de l'Europe » : C'est ici que la modification propose le plus d'ajustements. De fait, il est proposé d'intégrer les grands sites à l'Est (EDF-KIS) et la rue de Constantine et à l'Ouest, avec le site Allibert

et le quartier Beauvert. Au Sud, il est proposé que l'OAP vienne chercher les abords du quartier des Granges et intègre Alpes Congrès. Par ailleurs, il est également proposé d'indiquer la volonté de la Métropole de mailer et de diffuser la ville parc entre le pôle multimodal de Grand'Place avec les parcs Verlhac et Thorez. Enfin, sur le secteur d'Allibert, il est prévu de sacraliser la volonté de la ville d'Échirolles et de la Métropole de préserver les transitions avec les quartiers habités. De même, l'accès est envisagé depuis l'Ouest, sur la rue L. Blum, enfin un front bâti est imaginé sur le cours de l'Europe. Des ajustements sont également prévus dans la légende en vue d'en faciliter la lecture et d'être plus précis sur les ambitions métropolitaines. Les orientations d'aménagement écrites seront complétées en conséquence.

- OAP_16 « Pôle Gare d'Échirolles » : Il est proposé d'ajuster les mobilités affichées sur le site de l'entreprise Artelia ; dans le même esprit, la diagonale entre la gare et le parc Maurice Thorez est également mise en avant ainsi que la création d'un parvis de la gare.
- OAP_20 « Les Saules-Le Val » : Il est proposé à la modification d'afficher la volonté de disposer d'un rez-de-chaussée actif sur la place des Saules. Il est par ailleurs proposé de modifier la légende en vue d'en préciser le contenu.

- Autres ajustements :

- Zonage : il est proposé la suppression d'un indice « v » au bout de la rue Le Corbusier, à Eybens, destiné aux aires d'accueil des gens du voyage dont la vocation n'est pas inscrite dans le schéma départemental.
- Plan des formes urbaines : la modification du PLUI propose la suppression des surhauteurs sur l'avenue du Gal de Gaule à Eybens. Ces éléments ne rentrant plus dans la logique du projet GrandAlpe.
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement : il est proposé de supprimer le PAPA localisé sur le site Allibert. Les éléments du projet étant aujourd'hui plus précis, ce périmètre n'est plus nécessaire et peut même s'avérer problématiques pour la mise en œuvre de projets urbains temporaires ou transitoires.

Plus d'infos sur
participation.lametro.fr

