

2021

**CONCERTATION SUR  
LA MODIFICATION N° 1  
DU PLUI**

**Réunion du  
11 mai 2021**

 **GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE**





## Déroulé de la Soirée

---

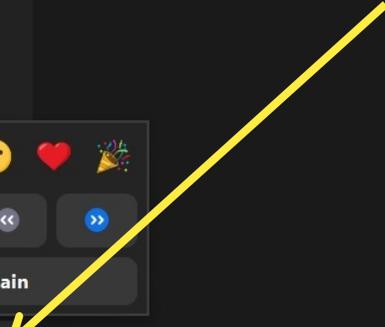
1. Introduction
2. Présentation de la modification
3. Temps d'échange

Virginie Tawil Iv...

Bastien Dalmasso

Poser sa question  
via le chat

Demander la parole  
en levant la main



Cliquer pour rejoindre  
l'audio

Rejoindre l'audio Vidéo

Participants 3 Discussion

Écran partagé Enregistrer

Réactions

Reactions menu containing icons for clapping hands, thumbs up, laughing face, neutral face, heart, and party popper. Below these are buttons for 'Lever la main' (hand icon), a green checkmark, a red X, and left/right navigation arrows.

Quitter



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**1**

# **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

---

# 1. PLUI

## Le PLUI, c'est quoi ?

**Le PLUI, un document de planification qui s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large**

- **Le PLUI n'est pas le seul** document de planification territorial.
- Il existe une politique globale d'aménagement du territoire et **une hiérarchie** entre les documents de planification.
- Le PLUI **doit être compatible avec les documents** « de rang supérieur », c'est-à-dire qu'il ne doit pas contredire leur dispositions.

**Le PLUI doit être compatible avec les dispositions :**

- 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).



# 1. PLUI

## Le PLUI, c'est quoi ?

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 Intercommunal (PLUI).

Le PLUI fixe **les grands objectifs de développement** du territoire à long terme (Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire, PADD) et détermine les règles pour les atteindre :

- des règles précises d'occupation des sols et de construction qui sont à respecter dans les permis de construire : hauteur maximum, alignement des façades, emprise des bâtiments, emplacement des espaces verts, des stationnements, etc....) ;
- des intentions d'aménagement sur des secteurs à enjeux, notamment sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

# 1. PLUI

## Le PLUI, un document évolutif

### **S'adapter à la diversité et la dynamique du territoire**

- Nouveautés réglementaires, actualités des projets, évaluation des outils du PLUI sont autant de motifs qui conduisent la Métropole à faire évoluer la règle d'urbanisme.

### **Des évolutions régulières**

- Une modification simplifiée début 2021
- Une 1<sup>ère</sup> modification en 2021
- Une modification annuelle en moyenne

# 1. PLUI

## La concertation préalable

### Pourquoi une concertation ?

- Pour associer les habitants et les acteurs à la vie du PLUI
- Pour respecter les obligations réglementaire de la récente lois « accélération et de simplification de l'action publique (ASAP).

### Comment participer :

#### 3 réunions

- Vendredi 7 /05 de 17h30 à 19h : réunion sur le secteur de l'hôpital de la Tronche
- Mardi 11 /05 de 18h à 19h30
- Mercredi 26/05 de 18h à 19 h30

11/05/2021

#### En ligne

- Sur la plateforme participative
- [participation.lametro.fr](https://participation.lametro.fr)

#### En papier

- Dans les registres installés dans chaque mairie et au siège de la Métropole
- Par courrier

# 1. PLUI

## La concertation préalable

### Le calendrier

- Une concertation du 3 mai au 3 juin 2021
- Un bilan de la concertation
- Une enquête publique conduite par une commission d'enquête nommée par le tribunal administratif.

**Entrée en vigueur  
du PLUI**

28 janvier 2020

**Concertation sur la  
modification n°1**

03 mai au 03 juin 2021

**Mise à disposition sur  
la modification  
simplifiée n°1**

22 février au 22 mars  
2021

**Enquête publique  
sur la  
modification n°1**

novembre 2021



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**2**

# **Architecture du PLUI**

---

# 1. PLUI

## Le PADD, un projet politique de territoire sur lequel s'appuie la règle d'urbanisme

### 3 objectifs stratégiques

- 1** Lutter contre le changement climatique et engager la transition énergétique
- 2** Conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi
- 3** Renforcer la cohésion sociale territoriale

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

- 1** Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espaces
- 2** Construire une métropole polycentrique et de proximité
- 3** Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- 4** Construire une métropole résiliente

### 4 piliers pour la qualité de vie

- 1** Pour une métropole qui encourage l'innovation et l'emploi
- 2** Pour une métropole apaisée assurant une mobilité efficace et adaptée aux besoins des territoires
- 3** Pour une métropole solidaire
- 4** Pour une Métropole durable et agréable à vivre

# 2. Architecture du PLUI

## A- Organisation du PLUI

### LE RAPPORT DE PRESENTATION

- diagnostic du territoire
- état initial de l'environnement
- Evaluation environnementale
- Explication des choix du PADD et des règles

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Exprime le projet politique du territoire



### LE REGLEMENT ECRIT

Les vocations, les règles d'aménagement et de construction

### LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage  
Les prescriptions graphiques

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*OAP sectorielles*  
*OAP thématiques*

Rapport de conformité

Rapport de compatibilité

DES ANNEXES

## 2. Architecture du PLUI

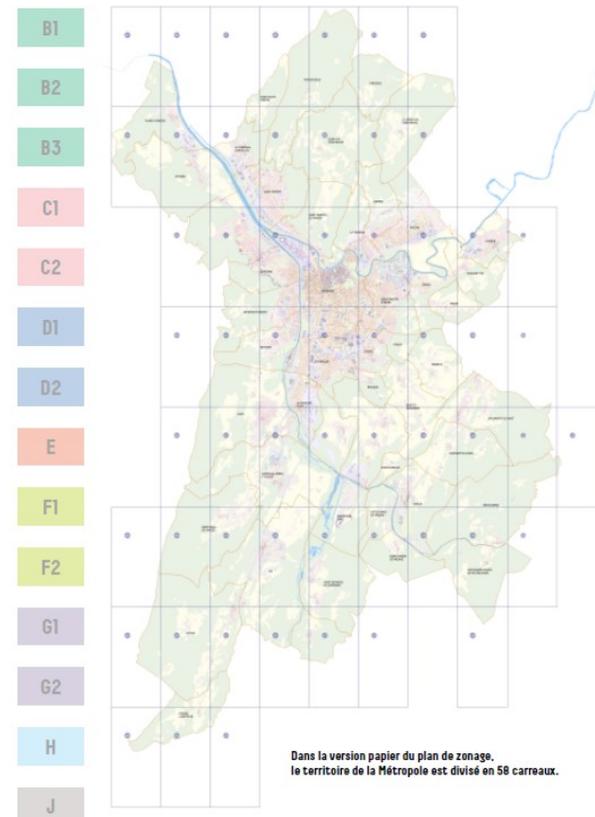
### B- Les plans et atlas du PLUi

Le règlement graphique du PLU est constitué des **15 documents graphiques** suivants qui comportent des éléments en lien avec le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### RÈGLEMENT GRAPHIQUE

<b>A</b>	Plan de zonage	<b>E</b>	Atlas des périmètres d'intensification urbaine
<b>B1</b>	Plan des risques naturels	<b>F1</b>	Plan de l'OAP paysages et biodiversité
<b>B2</b>	Plan des risques anthropiques	<b>F2</b>	Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique
<b>B3</b>	Plan de prévention des pollutions	<b>G1</b>	Atlas des OAP et secteurs de projet
<b>C1</b>	Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale	<b>G2</b>	Secteurs de plan masse
<b>C2</b>	Atlas de la mixité sociale	<b>H</b>	Atlas du stationnement
<b>D1</b>	Atlas des formes urbaines : implantations et emprises	<b>J</b>	Atlas des emplacements réservés
<b>D2</b>	Atlas des formes urbaines : hauteurs		

#### **A** A : PLAN DE ZONAGE



## 2. Architecture du PLUI

### C- Le Règlement écrit



DÉCOMPOSÉ EN 10 TOMES QUI S'APPLIQUENT DE MANIÈRE CONCOMITANTE.

- les **dispositions générales** applicables à toutes les zones
- le **règlement des risques naturels**
- le **règlement du patrimoine**
- le **règlement des zones urbaines mixtes** (UA, UB, UC, UCRU, UD)
- le **règlement des zones urbaines spécifiques** (UE, UV, UZ)
- le **règlement des zones à urbaniser** (AU indicé, AU strict)
- le **règlement des zones agricoles et naturelles** (A, AL, N, NL)
- la liste des **emplacements réservés** et des **servitudes de localisation**
- la liste des **éléments recensés au titre des patrimoines**



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**3**

**Présentation  
générale du projet  
de modification n°1**

# 1. PLUI

## Les différentes modifications

**La modification simplifiée :** Elle ne fait pas l'objet d'une enquête publique et qui peut être utilisée sous certaines conditions :

- Ne pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne pas diminuer les possibilités de construire
- Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Pour la rectification d'une erreur matérielle.

**La modification de droit commun :** Procédure la plus courante, sous réserve de :

- Ne pas modifier les orientations du PADD
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou faire une évolution de induisant de graves risques de nuisances
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet de procédure d'acquisition foncière
- Ne pas créer une OAP valant création de ZAC

### D'autres procédures existent

(déclaration de projet, DUP valant mise en compatibilité, révision allégée qui sont utilisés pour des objets précis et ponctuellement souvent lié à de gros projet)



## 1. PLUI

# Le projet de modification n°1

### **Des modifications envisagées**

- afin d'améliorer l'application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- pour prendre en considération les projets en cours et les nouvelles réflexions données par les nouvelles équipes d'élus communaux.

### **Des modifications qui s'inscrivent dans les grandes orientations du PADD**

- Des modifications liées à l'évolution de certains projets
- Un grand nombre des modifications mineures : erreurs matérielles, amélioration des documents pour une meilleure lisibilité, ajustement et précision sur le règlement graphique ou écrit

### **Un projet de modification qui porte sur l'ensemble des pièces réglementaires du PLUi**



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**4**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Les formes  
urbaines**

## 4. Les formes urbaines

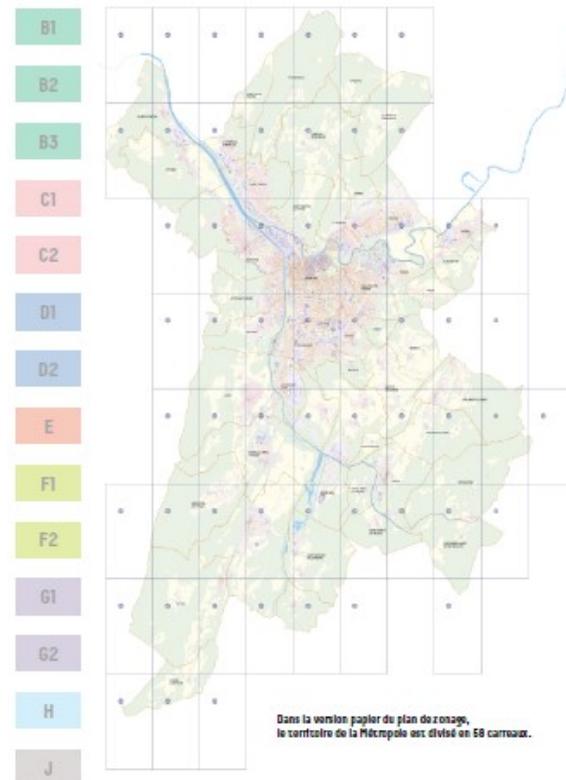
### Rappel des orientations du PADD

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

## 4. Les formes urbaines

# Les formes urbaines

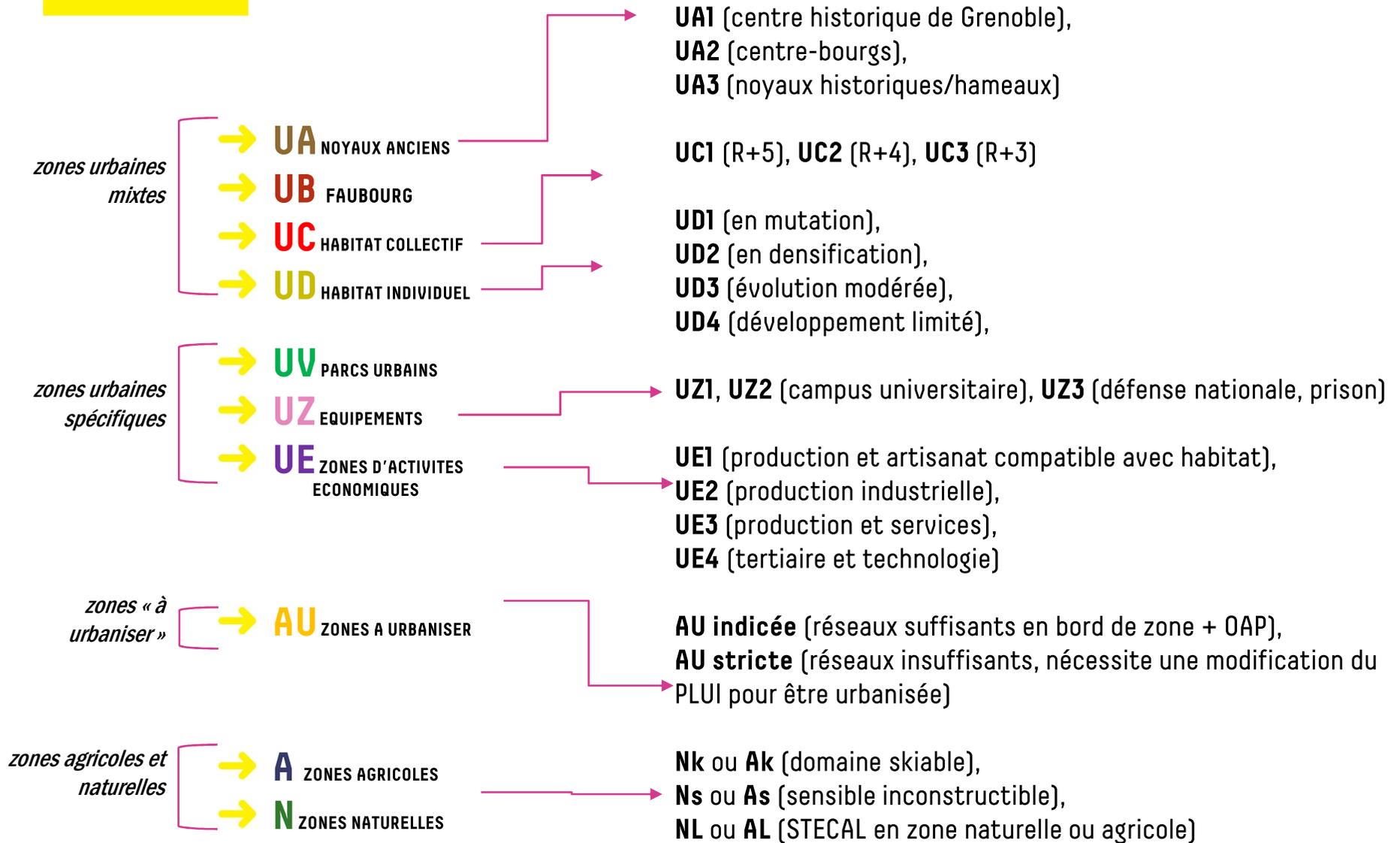
- Les volumétries sont encadrées principalement par les règlements écrits des 34 zones du PLUi et les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP). Ces zones et OAP trouvent leur « spatialisation » sur le territoire :
  - Au plan de zonage (A)
  - Au plan des formes urbaines (D1 et D2)
  - Au plan des OAP et secteur de projet (G1)
  - Au plan des secteurs de plan masse (G2)





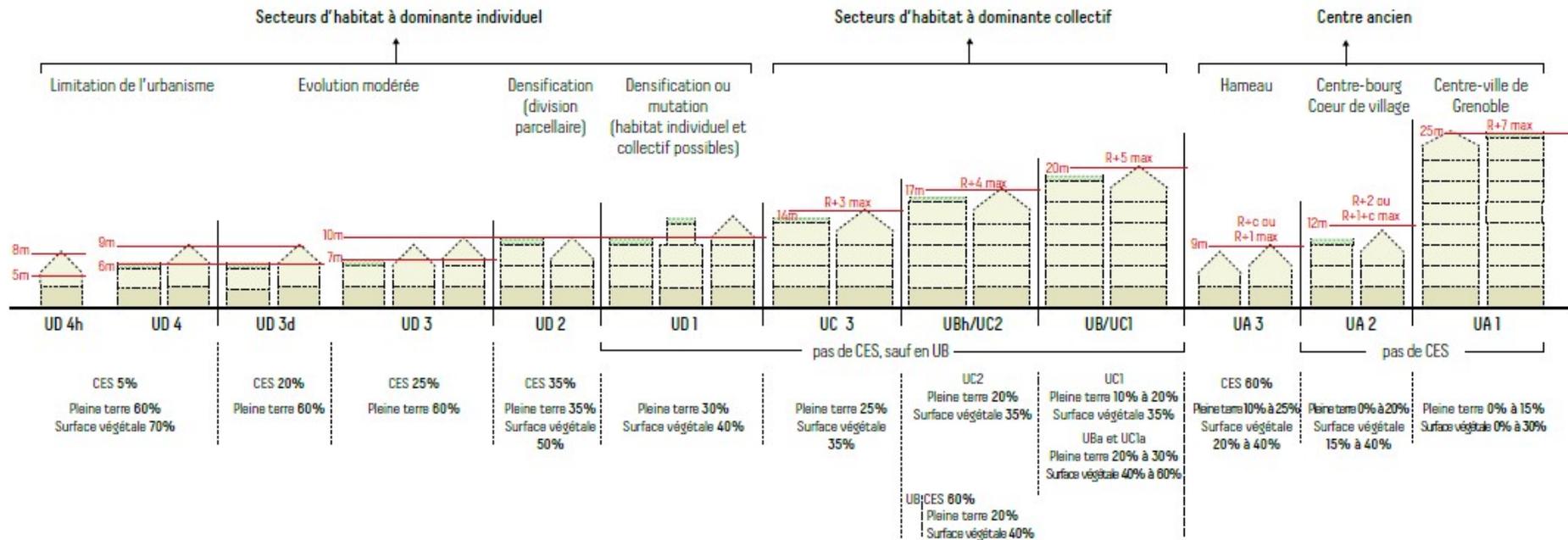
# 4. Les formes urbaines

## caractéristiques des zones



# 4. Les formes urbaines

## Volumétrie par zone





## 4. Les formes urbaines

### Modification du règlement graphique

#### **Les modifications envisagées au Plan de zonage (A) :**

Les évolutions de zonage envisagées peuvent avoir plusieurs motifs :

- 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

Ces modifications de zonage sont souvent très localisées sur les territoires communaux et sans incidence sur l'équilibre du zonage de la commune et de surcroît de la Métropole.

- **Les communes concernées :** Champs-sur-Drac, Claix, Corenc, Eybens, Fontaine, Gières, Grenoble, Le Pont-de-Claix, Meylan, Mont-Saint-Martin, Murianette, Noyarey, Poisat, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Egrève, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Paul-de-Varces, Seyssinet-Pariset, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Bas, Vif, Vizille.



## 4. Les formes urbaines

### Modification du règlement graphique

#### **Les modifications envisagées à l'atlas des formes urbaines :**

- Ajustement de certaines prescriptions de ce plan afin de les adapter aux intentions de projet localement.
- **Communes concernées** : Corenc, Échirolles, Eybens, Fontaine, Grenoble, Jarrie, Le Pont-de-Claix, La Tronche, Meylan, Noyarey, Saint-Martin-d'Hères, Sarcenas.

#### **Les modifications envisagées au Plan des secteurs de plan masse :**

- Modifications suite à l'avancée des études opérationnelles sur les projets.
- **Communes concernées** : Grenoble, La Tronche.

## 4. Les formes urbaines

### Modification du règlement écrit

#### **Les modifications envisagées des zones et d'indices**

- Nouvelle zone UZ4 et nouveaux indices « p » et « y » pour permettre l'extension de l'hôpital nord
- Nouvel indice « q » pour les zones AU indicées pour indiquer qu'elles peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
- Nouvel indice « z » pour autoriser les équipements publics et services publics en UE1 et UE2
- Nouvel indice « x » pour autoriser l'agriculture dans les zones urbaines

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

- 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
- En zone UA : précisions concernant l'emprise au sol de certaines annexes; suppression d'une règle contradictoire; complément de l'article 4.6 (hauteurs) pour faire écho à l'article 4.1 (implantation par rapport aux voies).
- En zone UB : ajouts pour pouvoir imposer des prospects par rapport aux limites séparatives.
- En zone UC : ajout d'une règle pour permettre de s'adosser à un pignon voisin en fond de terrain.
- En zone UD : précisions concernant les règles d'implantation en limite, d'implantation dans le prolongement d'une construction existante ; réorganisation de l'article 4.2 pour une meilleure compréhension.
- En zone AU : précision concernant le nombre d'extensions autorisées par construction par unité foncière



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**5**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Le Patrimoine**

## 5. Le patrimoine

### Le patrimoine



#### FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

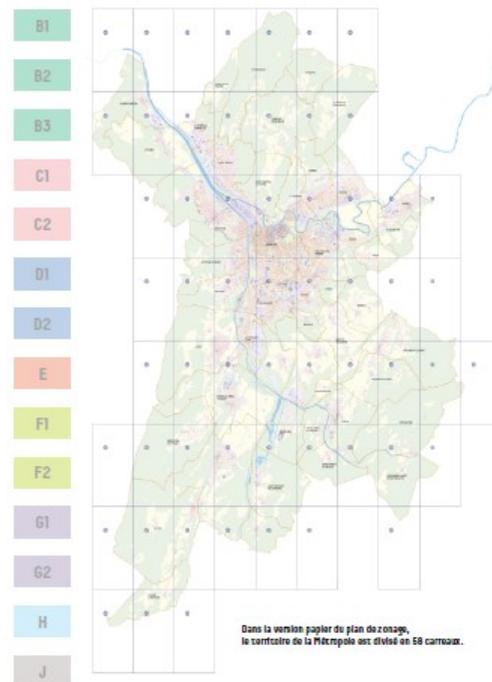
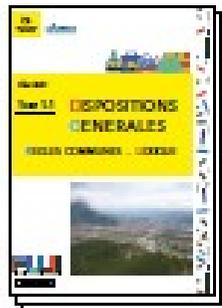
La diversité est une richesse autour de laquelle la Métropole souhaite se construire en reconnaissant la valeur que chaque espace lui apporte.

#### Rappel des orientations du PADD

- **Placer la richesse des paysages au coeur 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 patrimoine

- Les orientations du PADD sur le patrimoine sont traduites principalement à travers le plan du Patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) et le règlement du patrimoine

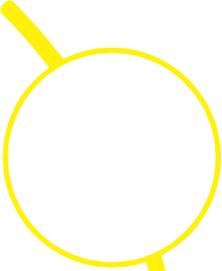


## 5. Le Patrimoine

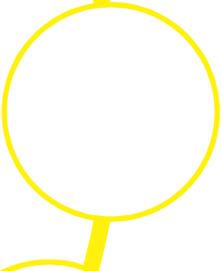
### Le patrimoine

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

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



**Niveau 1 : « patrimoine de proximité »** : bassins, lavoirs, glaciers, fours, fontaines, portes, ou des haies bocagères, des arbres isolés, ou vergers,...



**Niveau 2 : « patrimoine remarquable »** : bâtiments 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.



**Niveau 3 : niveau de protection élevé, « patrimoine exceptionnel »** : 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.

#### **Le PLUI comporte 8 typologies de patrimoine :**

- Le patrimoine bâti
- Les parcs
- Les espaces paysagers
- Le patrimoine de proximité : Recensement des arbres et définition d'espace boisé classé (EBC).
- Les ouvrages
- Le patrimoine végétal
- Le patrimoine cultivé
- Les Zones humides

## 5. Le Patrimoine

### Le Plan du Patrimoine bâti, paysager et écologique (F2)

#### Les modifications envisagées :

- **Ajout d'éléments de patrimoine**, tant bâti (élément de petits patrimoines, monuments aux morts, ensembles homogènes, ... que végétal (parcs et jardins, arbres isolés,...)
- **Corrections d'erreurs matérielles** (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, recalage d'une protection, etc.)
- **Communes concernées par des modifications** : Champ-sur-Drac, Corenc, Domène, Échirolles, Eybens, Gières, Grenoble, Herbey, Le Pont-de-Claix, Le Sappey-en-Chartreuse, La Tronche, Meylan, Notre-Dame-de-Mésage, Saint-Egrève, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Varcis-Allières-et-Risset, Vizille.

## 5. Le Patrimoine

### Le règlement écrit patrimoine

- **Les modifications envisagées :**
  - **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.
  - **Dans le chapitre le chapitre sur les Ensembles bâtis homogènes :** ajout d'un ensemble homogène à Saint-Martin d'Hères et d'une précision sur les clôtures.
  - **Dans le chapitre le chapitre sur les 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 sur les 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.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**6**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Risques**

## 6. Les risques

### Les risques



#### 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.

#### Rappel des orientations du PADD

- Faciliter la mise en oeuvre 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



## 4. Règlement graphique

### Le Plan des risques naturels (B1) et anthropiques (B2)

#### **Les modifications envisagées aux plans des risques naturels et anthropiques :**

- Modification du plan B1 des risques naturels pour améliorer sa lisibilité
- Modification du plan B2 des risques anthropiques afin de préciser le règlement sur les risques miniers : Ajout de zones d'aléas miniers par une 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

### Le règlement risques

#### Les modifications envisagées :

- 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)
- Suppression des références aux aléas « G3im » dans le règlement des risques
- 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
- 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.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**7**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Mixité  
fonctionnelle et  
commerciale**

## 7. La mixité fonctionnelle et commerciale

### La mixité fonctionnelle et commerciale

→ Le PLUI doit respecter la loi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

→ Le PLUI fixe également des objectifs inscrits dans le PADD :

1. conforter en priorité le commerce de proximité dans les centres des bourg, des quartiers et des villages.
2. renouveler l'attractivité commerciale du centre-ville de Grenoble,
3. moderniser et intégrer les pôles commerciaux de périphérie dans le tissu urbain
4. de limiter le développement des centres commerciaux de périphérie.

**En matière de commerce, le PLUI peut :**

Agir sur ...

#### **La localisation des commerces**

Zonage, linéaire  
commerciaux, périmètre  
de centralité

Agir sur ...

#### **Le type d'activités**

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

Agir sur ...

#### **La taille des commerces**

Taille maximale / minimale  
de surface de vente

Agir sur ...

#### **l'intégration urbaine et paysagère**

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

## 7. La mixité fonctionnelle et commerciale

### La mixité fonctionnelle et commerciale

#### Quelques définitions

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

#### LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



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



#### LE COMMERCE DE NON-PROXIMITÉ

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

## 7. La mixité fonctionnelle et commerciale

### La mixité fonctionnelle et commerciale

#### Le PLUI et le Commerce : les outils et la règle

##### 1. Les linéaires commerciaux

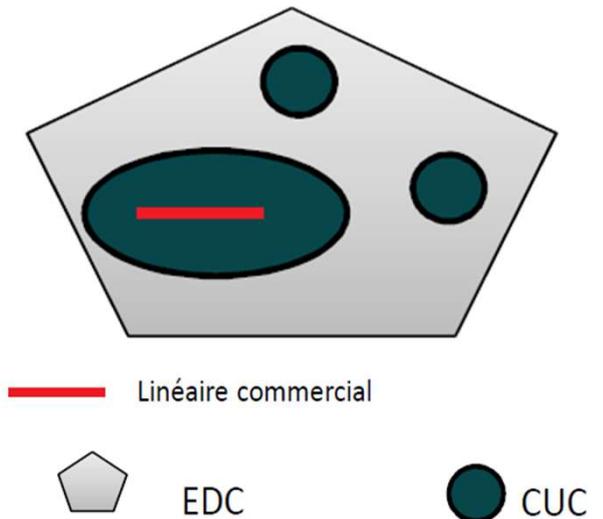
- Linéaires de type 1 : oblige à l'implantation de commerce en RDC
- Linéaires de types 2 : oblige à l'implantation de commerce et d'activités en RDC

##### 2. Les Centralités Urbaines et Commerciales (CUC)

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

##### 3. Les Espaces de Développement Commercial (EDC)

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



## 7. La mixité fonctionnelle et commerciale

### L'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)

- Les modifications envisagées portent essentiellement sur **l'adaptation limitée** des périmètres de Centralités Urbaines Commerciales et 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-Egrève, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**8**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Mixité sociale**

## 8. La mixité sociale

### La 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 oeuvre 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

## 8. La mixité sociale

### La mixité sociale

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

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

#### > LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

#### > LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

- Délimitent des périmètres → un % minimal d'un type de logements doit y être respecté
  - Type de logement = *logement social, accession sociale, logement en accession libre*
  - Uniquement sur les opérations à partir de trois logements

## 8. La mixité sociale

### La mixité sociale

---

**Afin de s'adapter à la diversité des situations communales, le PLUI identifie cinq cas de figure.** Chaque cas de figures dispose de ses règles propres

**1**

#### **COMMUNES AYANT REMPLI LEURS OBLIGATIONS**

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

→ Permettre le renouvellement et la diversification du parc social

**2**

#### **COMMUNES SE SITUANT ENTRE 20 ET 25 %**

*27 communes concernées*

→ Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux

## 8. La mixité sociale

### La mixité sociale

**3**

**COMMUNES SE SITUANT  
ENTRE 20 ET 25 %**

*3 communes :*  
**GRENOBLE, EYBENS,  
DOMÈNE**

**4**

**COMMUNES SE SITUANT  
ENTRE 15 ET 20 %**

*6 communes :*  
**GIÈRES, LA TRONCHE, ST  
EGRÈVE , VARCES,  
SEYSSINS ET JARRIE**

**5**

**COMMUNES DISPOSANT  
DE MOINS DE 15%**

*7 communes :*  
**MEYLAN, SASSENAGE,  
SEYSSINET-PARISSET, VIF,  
VAULNAVEYS-LE-HAUT,  
CORENC, CLAIX**

- Produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux
- diversifier l'offre sociale existante en privilégiant les petites opérations de logements, dans les secteurs moins bien pourvus en logements locatifs sociaux

## 8. La mixité sociale

### L'atlas de la mixité sociale (C2)

#### Modifications envisagées :

- **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
- Modifications de seuil de déclenchement et de pourcentage de logements sociaux attendus, ou l'ajout de secteurs de mixité pour mieux correspondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux de la commune, pour les autres communes
- **Communes concernées par les modifications** : Bresson, 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.

## 8. La mixité sociale

### Le règlement écrit

---

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

- Ajout d'un nouveau type de SMS (secteur de mixité sociale) dans l'explication de la légende du plan (art 3.3). Ce SMS prévoit l'intégration d'un % maximum de PLS (Prêt Locatif à Usage Social) (commune de Corenc)



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**9**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Emplacements  
réservés**

## 4. Règlement graphique

### 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.
- **Emplacements réservés ou des servitudes de localisation** permette outils de préserver le foncier dans l'attente de leur mise en oeuvre.

#### **Les modifications envisagées :**

- **Ajout, retrait ou ajustement** d'emplacements réservés ou de servitudes de localisation
- **Communes concernées** : 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.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**10**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
sectorielles**

### OAP SECTORIELLES

- Le PLUI propose des outils adaptés à la richesse et à la diversité des projets.
- Les 92 OAP sectorielles précisent les principes d'aménagement à respecter sur les secteurs de constructions futures.
- Ces OAP visent à définir les orientation en matière d'accès, de préservation du paysage ou d'implantation des bâtiments afin de bien prendre en compte la spécificité des lieux..

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

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

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

## OAP SECTORIELLES

### Comment sont présentées les OAP sectorielles ?

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

Exemple d'OAP Sectorielle



UN SITE INSCRIT DANS UN ESPACE  
OUVERT OFFRANT DES VUES

 AMBIANCE PAYSAGÈRE  
DE MONTAGNE PASTORALE

 CONTINUITÉ VERTE  
AGRICOLE

 POINT DE VUE SUR LE  
PAYSAGE LOINTAIN

POSITIONNÉ EN ENTRÉE DE VILLAGE  
ET EN LISIÈRE DE HAMEAU

 BÂTI ANCIEN  
IMPLANTÉ DANS LA PENTE

 POROSITÉ VISUELLE

 PLACE DU VILLAGE, BELVEDÈRE

AUX MOTIFS PAYSAGERS  
DE BOCAGE MONTAGNARD

 HAIE BOCAGÈRE ARBUSTIVE STRUCTURANTE

 ESPACE BOISÉ

 JARDINS POTAGERS DE MONTAGNE

 RUISSEAU

#### Les modifications envisagées :

- **Modifications 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 vue ou d'espaces verts, les implantations des constructions ou d'ouvrages spécifiques.
- **Communes concernées**
  - Création d'OAP : Grenoble, Le Gua, La Tronche
  - Suppression d'OAP : Saint-Egrève
  - Modification d'OAP : Bresson, Claix, Échirolles, Eybens, Jarrie, Le Pont-de-Claix, Murianette, Notre-Dame-de-Mésage, Poisat, Saint-Egrève, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Egrève, Sarcenas, Varcis-Allières-et-Risset, Vif.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**1**

**1**

**Projet de  
modification n°1**

---

**Autres  
modifications du  
règlement écrit**

# 11. Modifications du règlement écrit

## Les règles communes

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

- 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
- Des précisions sont apportées dans les STECAL (zones AL et NL).
- Modifications concernant les règles applicables dans les secteurs de captages
- Dans les STECAL (secteurs de taille et de capacité limité) 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.
- Adaptation de la règle concernant les PAPA pour tenir compte de la création de nouveaux projets.

# 11. Modifications du règlement écrit

## Les règles communes

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

- Règles communes : ajouts de précisions concernant la pleine terre (nature, mise en œuvre) ; les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront exonérées de l'application des règles de végétalisation; ajout de règles alternatives pour la collecte des OM dans certains cas spécifiques (mutualisation du point de collecte...)
- Zone UE : complément pour préciser la règle de compensation de la pleine terre.

### **Les modifications envisagées de l'article 7 (stationnement)**

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

### **Les modifications envisagées 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.



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**11**

**Temps d'échange**



Zoom Réunion ID de participant : 320790

A Zoom meeting interface with a dark background. At the top left, there is a green checkmark icon. At the top right, there is a grid icon and the text "Affichage". The main area is divided into two large video tiles. The left tile is titled "Virginie Tawil Iv..." and is highlighted with a yellow border. The right tile is titled "Bastien Dalmasso". Below the tiles, there is another video tile titled "Bastien Dalmasso". At the bottom, there is a control bar with several icons: "Rejoindre l'audio", "Vidéo", "Participants" (with a '3' icon), "Discussion", "Écran partagé", "Enregistrer", "Réactions", and "Quitter". A yellow box with the text "Poser sa question via le chat" has an arrow pointing to the "Discussion" icon. Another yellow box with the text "Demander la parole en levant la main" has an arrow pointing to the "Réactions" icon. A third yellow box with the text "Cliquez pour joindre l'audio" is positioned above the "Rejoindre l'audio" icon. A floating menu is visible over the "Réactions" icon, containing various emojis and a "Lever la main" button with a hand icon.

**Poser sa question via le chat**

**Demander la parole en levant la main**

Cliquez pour joindre l'audio

Reaction menu containing icons for clapping hands, thumbs up, crying face, neutral face, heart, and party popper. Below these are buttons for a green checkmark, a red X, left and right arrows, and a "Lever la main" button with a hand icon.