

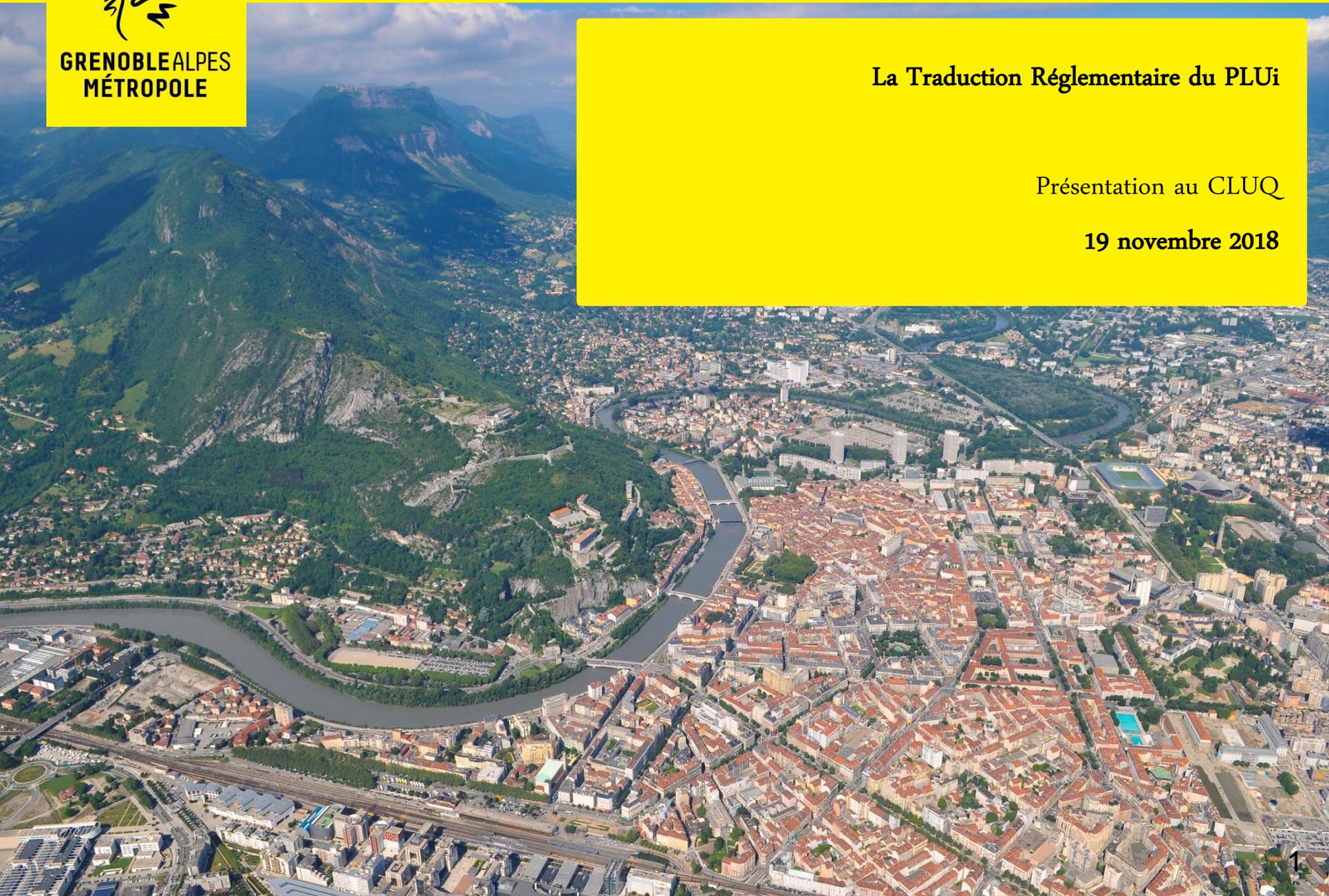


**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

La Traduction Réglementaire du PLUi

Présentation au CLUQ

19 novembre 2018





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

1

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Introduction

1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

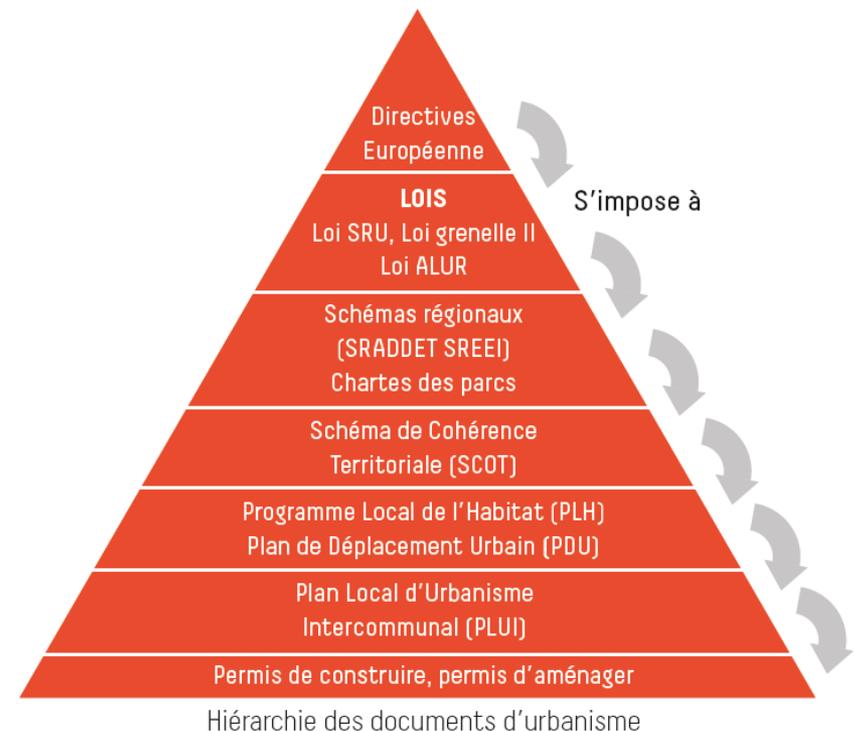
Le PLUI, c'est quoi ?

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

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

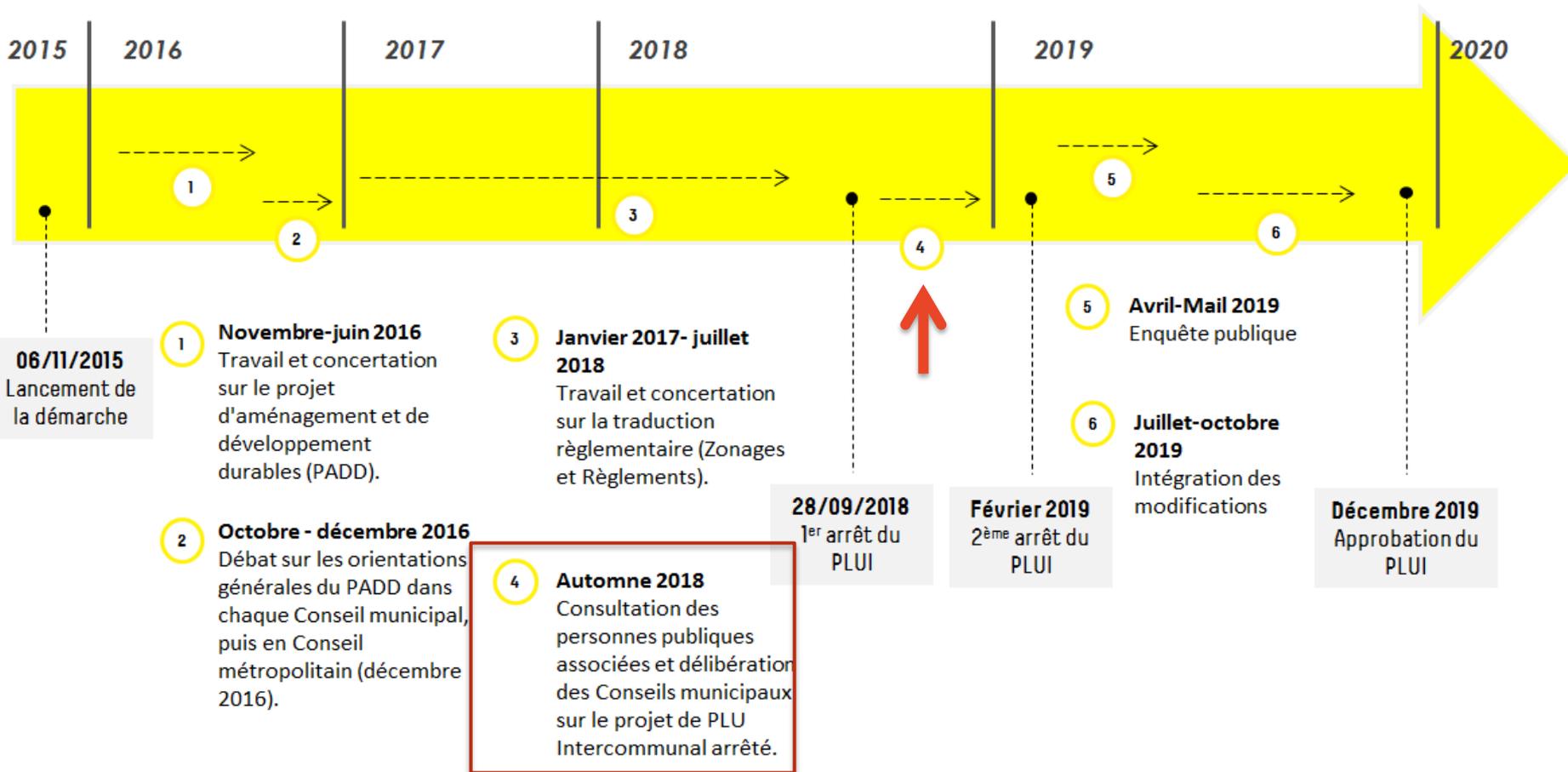
Le PLUI fixe **les grands objectifs de développement** du territoire à long terme et détermine dans le même temps les règles pour les atteindre :

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



1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'élaboration du PLUI : Où en est-on ?



Enquête publique

→ Pour l'enquête publique :

- L'enquête publique sera organisée au printemps 2019 (avril-mai).
- Avis des Personnes Publiques Associées et des Communes versées au dossier soumis à enquête publique.
- 25 points d'enquête répartis sur 23 communes (trois points sur Grenoble).
- Les éventuelles modifications apportées au PLUi, interviendront à l'issue de l'enquête publique.



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

2

**ARCHITECTURE DU
PLUI**

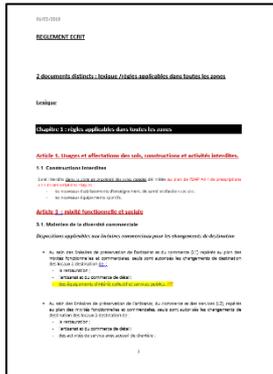
A- Organisation du PLUI

LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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



LE REGLEMENT ECRIT

Les vocations, les règles d'aménagement et de construction

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage
Les prescriptions graphiques

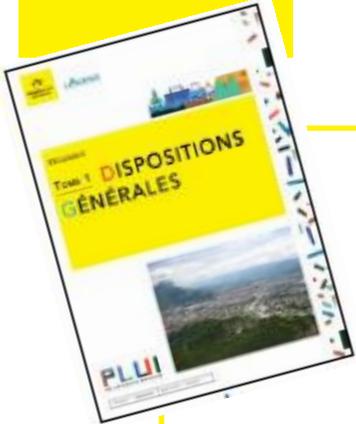
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielles
OAP thématiques

DES ANNEXES

Rapport de conformité

Rapport de compatibilité



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

>> Décomposé en 10 chapitres qui s'appliquent de manière concomitante

- 1.1: Les **dispositions générales** applicables à toutes les zones
- 1.2: Le **règlement des risques naturels** pour les territoires non couverts par un PPRI ou PPRN approuvé (auquel sont annexés les 2 documents « type » qui ont servi de modèle à la rédaction de ce règlement)
- 1.3: Le **règlement du patrimoine**, qui précise les dispositions applicables aux éléments recensés au titre des patrimoines bâti, paysager ou écologique
- 2: Le **règlement des zones urbaines mixtes** (UA, UB, UC, UCRU, UD)
- 3: Le **règlement des zones urbaines spécifiques** (UE, UV, UZ)
- 4: Le **règlement des zones à urbaniser** (AU indicé, AU strict)
- 5: Le **règlement des zones agricoles et naturelles** (A, AL, N, NL) qui inclue les règlements des STECAL (secteurs de tailles et de capacités limitées en zone A ou N)
- 6.1 et 6.2: **La liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation**
- 6.3: La liste des éléments recensés au titre des patrimoines bâti, paysager et écologique

B - Pièces écrites

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

I. Destinations :

précise la nature des constructions

II. Volumétrie et implantation :

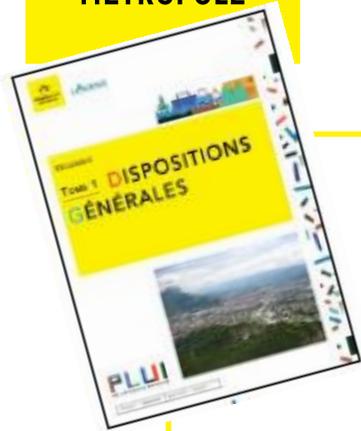
précise l'aspect des constructions

III. Réseaux et desserte :

fixe les conditions d'urbanisation



B - Pièces écrites



LE RÈGLEMENT ÉCRIT: NOMENCLATURE GÉNÉRALE

Zones urbaines mixtes	UA NOYAUX ANCIENS → UA1 : Centre historique de Grenoble UA2 : Centre-bourgs UA3 : Noyaux historiques, hameaux.
	UB FAUBOURG
	UC HABITAT COLLECTIF → UC1 (R+5), UC2 (R+4), UC3 (R+3).
Zones urbaines spécifiques	UD HABITAT INDIVIDUEL → UD1 (en mutation) UD2 (en densification) UD3 (évolution modérée) UD 4 (développement limité).
	UV PARCS URBAINS
	UZ EQUIPEMENTS → UZ1, UZ2 (campus), UZ3 (défense nationale / prison)
	UE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES → UE1 (production et artisanat compatible avec habitat) UE2 (production industrielle) UE3 (production et services) UE4 (activités tertiaires et technologiques)
	AU ZONES A URBANISER → AU indicée (réseaux suffisant en bord de zone + OAP) AU stricte (réseaux insuffisants, nécessite une modification du PLUi)
Zones agricoles et naturelles	A ZONES AGRICOLES → Nk ou Ak (domaines skiables) Ns ou As (sensible inconstructible)
	N ZONES NATURELLES → NI ou AI (STECAL en zones naturelles ou agricoles)



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

2. Architecture du PLUI

B - Pièces écrites

Zonage utilisé sur Grenoble

LE RÈGLEMENT ÉCRIT: NOMENCLATURE GÉNÉRALE

**Zones
urbaines
mixtes**

UA NOYAUX ANCIENS



UA1 : Centre historique de Grenoble

UB FAUBOURG

UC HABITAT COLLECTIF



UC1 (R+5 ou hauteurs variables si Plan des Formes Urbaines)

UD HABITAT INDIVIDUEL



UD2 (en densification)

**Zones
urbaines
spécifiques**

UV PARCS URBAINS

UZ EQUIPEMENTS



UZ1, UZ2 (campus), UZ3 (défense nationale / prison)

UE ZONES D'ACTIVITES
ECONOMIQUES

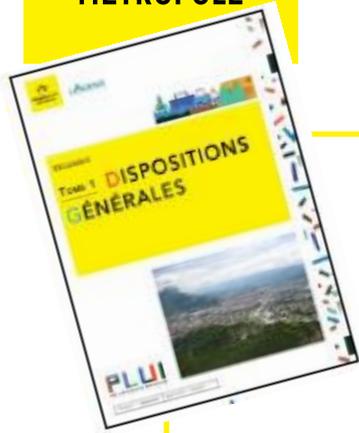


UE1 (production et artisanat compatible avec habitat)
UE2 (production industrielle)
UE3 (production et services)
UE4 (activités tertiaires et technologiques)

**Zones
agricoles et
naturelles**

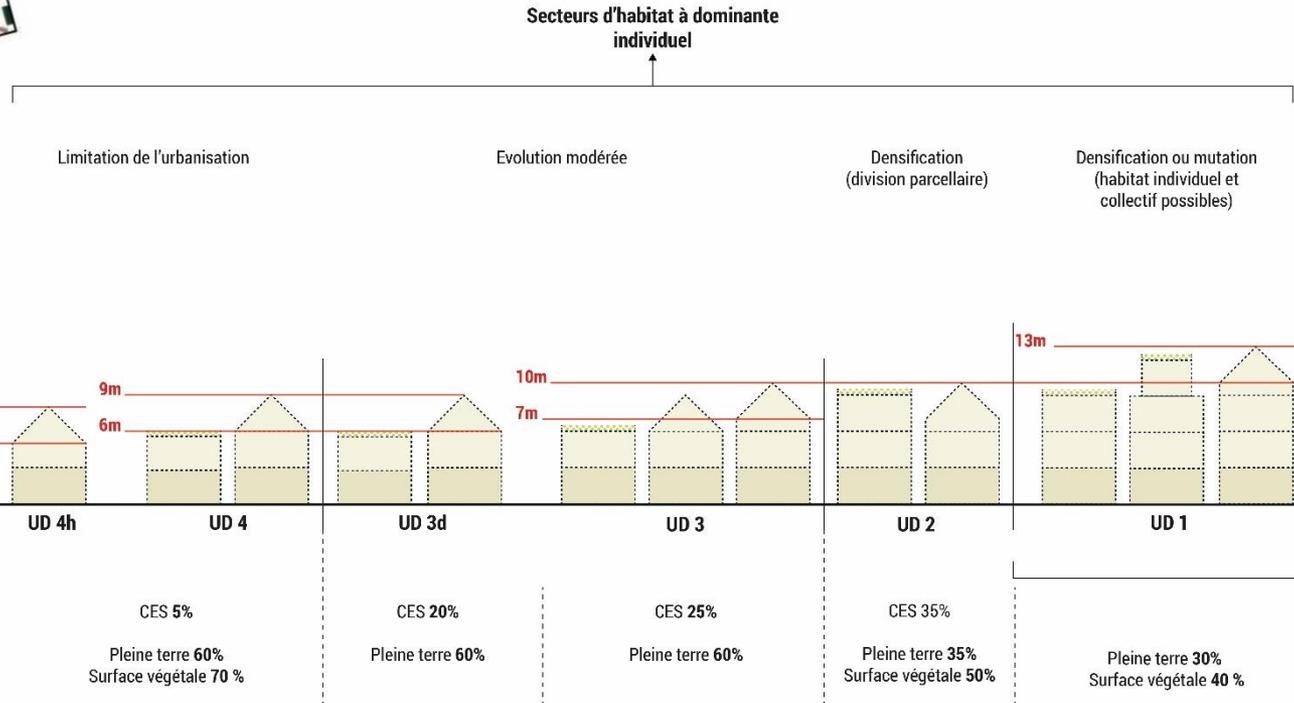
A ZONES AGRICOLES

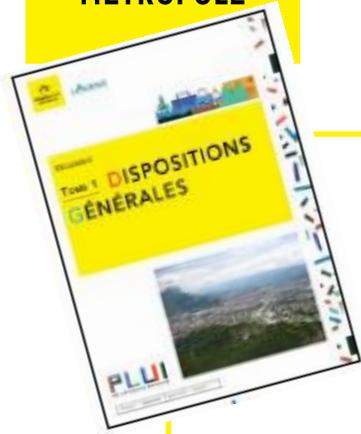
N ZONES NATURELLES



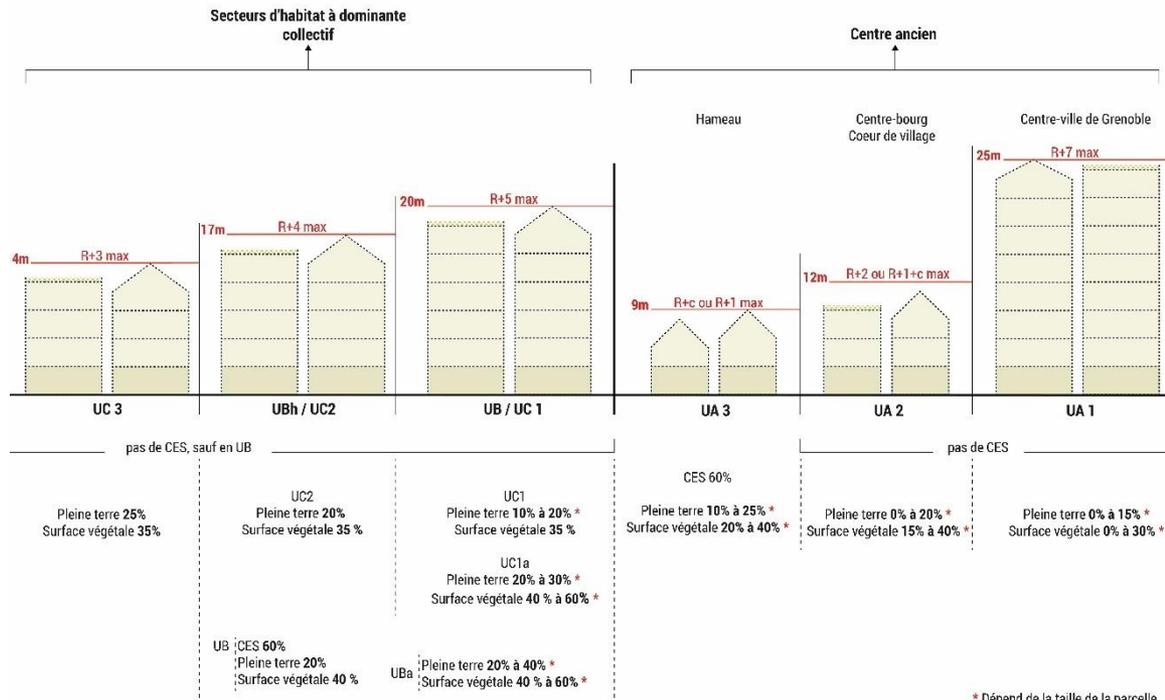
B - Pièces écrites

LE RÈGLEMENT ÉCRIT : NOMENCLATURE GÉNÉRALE





LE RÈGLEMENT ÉCRIT : NOMENCLATURE GÉNÉRALE



* Dépend de la taille de la parcelle

C - Pièces graphiques

opposable
aux ADS

A : Plan de zonage



- Le zonage distingue 34 zones, parfois assorties de 17 indices spécifiques

⇒ Les zones et indices renvoient aux dispositions générales du règlement écrit et dans aux règlements écrit de chacune des zones (chapitres 1.1, 2, 3, 4, 5)

Le plan de zonage comporte également 4 prescriptions particulières :

- Les secteurs de carrière
- Les bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Les secteurs dans lesquels la constructibilité est soumise à des conditions particulières en raison du cumul d'un assainissement autonome et de risques naturels empêchant l'infiltration des effluents
- Les secteurs de performance énergétique renforcée

⇒ Les prescriptions renvoient aux dispositions générales du règlement écrit et aux règlements écrit de chacune des zones (chapitres 1.1, 2, 3, 4, 5)

A : Plan de zonage – Nomenclature du zonage

ZONES URBAINES

CENTRES ANCIENS

-  UA1 : Centre ancien de Grenoble
-  UA2 : Centres bourgs et villages
-  UA3 : Hameaux anciens

TISSUS HÉTÉROGÈNES ET COLLECTIFS

-  UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain
-  UC1 : Habitat collectif en R+5
-  UC2 : Habitat collectif en R+4
-  UC3 : Habitat collectif en R+3
-  UCRU : Renouvellement urbain

TISSUS PAVILLONNAIRES

-  UD1 : Pavillonnaire en mutation
-  UD2 : Pavillonnaire en densification
-  UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée
-  UD4 : Pavillonnaire au développement limité

PARCS URBAINS ET ÉQUIPEMENTS

-  UV : Parcs urbains
-  UZ1 : Équipements collectifs et touristiques
-  UZ2 : Campus universitaire
-  UZ3 : Défense nationale et administration pénitentiaire

ZONES ÉCONOMIQUES

-  UE1 : Activités productives et artisanales
-  UE2 : Activités de production industrielle
-  UE3 : Activités productives et de services
-  UE4 : Activités tertiaires et technologiques

ZONES À URBANISER

STRICTE

-  AU : Zone à urbaniser stricte

AVEC PROJET

-  AUC1 : Zone à urbaniser de type UC1
-  AUC2 : Zone à urbaniser de type UC2
-  AUC3 : Zone à urbaniser de type UC3
-  AUD1 : Zone à urbaniser de type UD1
-  AUD2 : Zone à urbaniser de type UD2
-  AUD3 : Zone à urbaniser de type UD3
-  AUD4 : Zone à urbaniser de type UD4
-  AUE1 : Zone à urbaniser de type UE1
-  AUP : Zone à urbaniser avec règlement spécifique

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES AGRICOLES

-  A : Agricole
-  AL : STECAL en zone agricole

ZONES NATURELLES

-  N : Naturelle
-  NL : STECAL en zone naturelle

A : Plan de zonage – Indices spécifiques du zonage

Indices	Objet
a	Secteurs d'habitat collectif avec végétalisation renforcée
b	Locaux industriels des administrations autorisés
c	Mixité fonctionnelle (restauration, hôtellerie, campings autorisés)
d	Secteurs de densité plus faible
e	Secteurs réservés aux entrepôts et commerces de gros
f	Restauration interdite
g	Hébergement autorisé
h	Secteurs avec hauteurs limitées
j	Jardins partagés
k	Domaines skiables
m	Secteurs où l'implantation en limite est restreinte
n	Commerce de gros interdit
r	Opération réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements
s	Secteurs à protéger (strictes)
t	Hébergement touristique et hôtelier autorisé sans restriction
u	Bureaux autorisés sans limitation de surface
v	Secteurs réservés aux gens du voyage



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

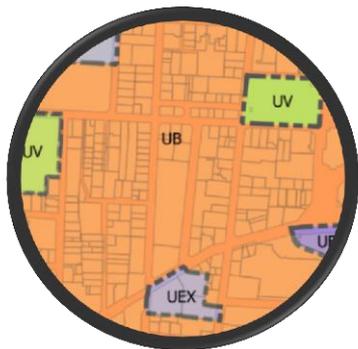
3

Zooms sur Grenoble

Zonage, règlement, OAP Paysage : quelle articulation ?

1/ Zonage et règlement

> Définit la règle générale de constructibilité dans la zone de mon projet (hauteur, implantation, espaces verts, stationnement...)



2/ Atlas des Formes Urbaines

> Éventuellement, définit des règles alternatives en termes de hauteur et d'implantation pour tenir compte du contexte environnant.



3/ OAP Paysage

> Définit des principes qualitatifs en matière d'implantation, de volumes bâtis, de végétalisation... au regard des caractéristiques paysagères du secteur.



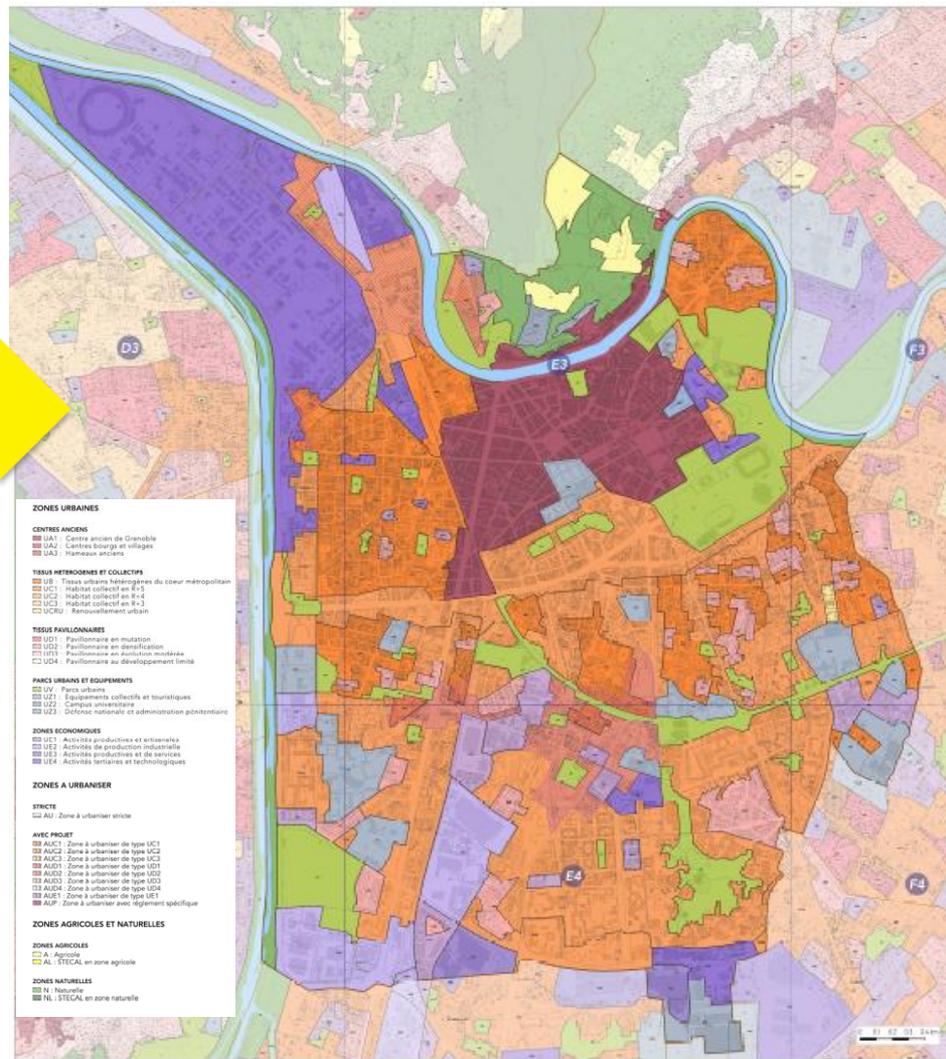
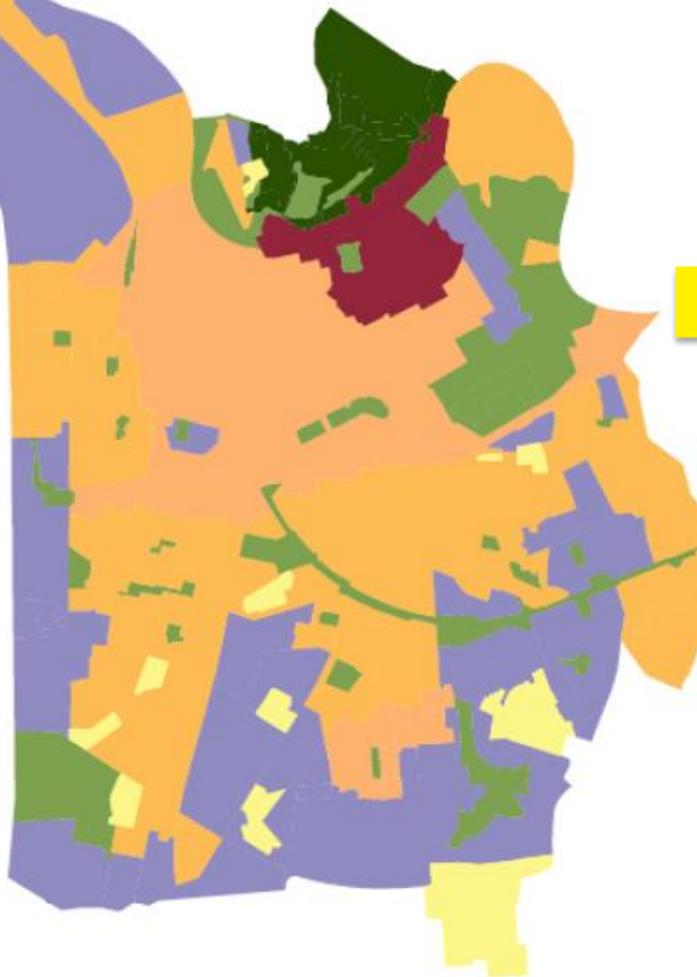


Zonage PLU / Zonage PLUI sur Grenoble

Plan de zonage PLU actuel

Légende

- ZONE PLUI
- N
- N1
- N-av
- UP
- UP-av
- UM-A
- UM-E
- UE-A
- UE-B
- UE-F
- UE-F-z
- UE-F-zc
- UM-E-1
- UM-C
- UE-C
- UM-B
- UM-F-1a
- UM-F-1b
- UM-F-1c
- UM-F-2
- UM-F-3
- UM-F-4
- UE-E
- UE-D
- UM-D



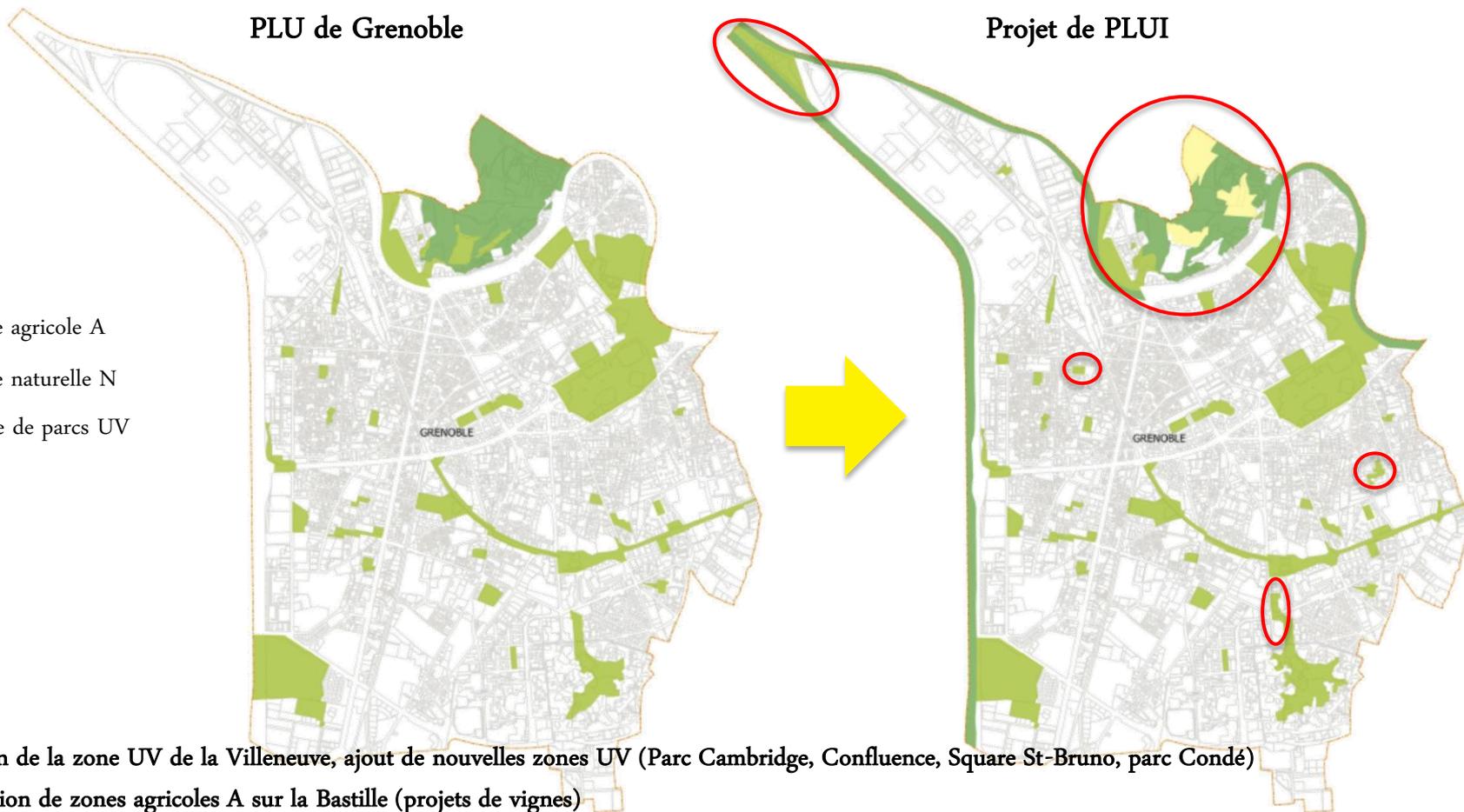
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones naturelles N, agricoles A et de parcs UV

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

-  Zone agricole A
-  Zone naturelle N
-  Zone de parcs UV



- > Extension de la zone UV de la Villeneuve, ajout de nouvelles zones UV (Parc Cambridge, Confluence, Square St-Bruno, parc Condé)
- > Instauration de zones agricoles A sur la Bastille (projets de vignes)
- > Réduction de la zone N et UV de la Bastille sur les secteurs déjà urbanisés (IGA/Dolomieu >> UZ1, Rabot >> UZ2, limite avec la Tronche >> UD3/UA2)

Schéma des règles de zone

Zones naturelles N, agricoles A et de parcs UV

PLU de Grenoble

Zone N - Naturelle



Toute construction



Hmax = 8m



Non réglementé

Zone N1 – Naturelle (Tourisme)



Toute construction sauf :
Commerces, bureaux, liés
À activité touristique ou
mise en valeur du site



Hmax = 16m



Non réglementé

Zone UP – Parcs urbains



Toute construction sauf :
Équipements publics
liés au caractère
de la zone



Hmax = 33m



Non réglementé

Projet de PLUI

Zone N et Ns – Naturelle et Naturelle stricte



Toute construction
activités forestières et
agricoles + équipements
publics (sauf en Ns)



Hmax = 12m



Non réglementé

Zone A et As – Agricole et agricole stricte



Toute construction
sauf activités agricoles
et équipements publics
(sauf en As)



Hmax = 12m



Non réglementé

Zone UV – Parcs urbains



Toute construction sauf :
Équipements publics
restauration



H < L
Hmax = 15m



80% esp verts
70% pleine terre
+ dérogations

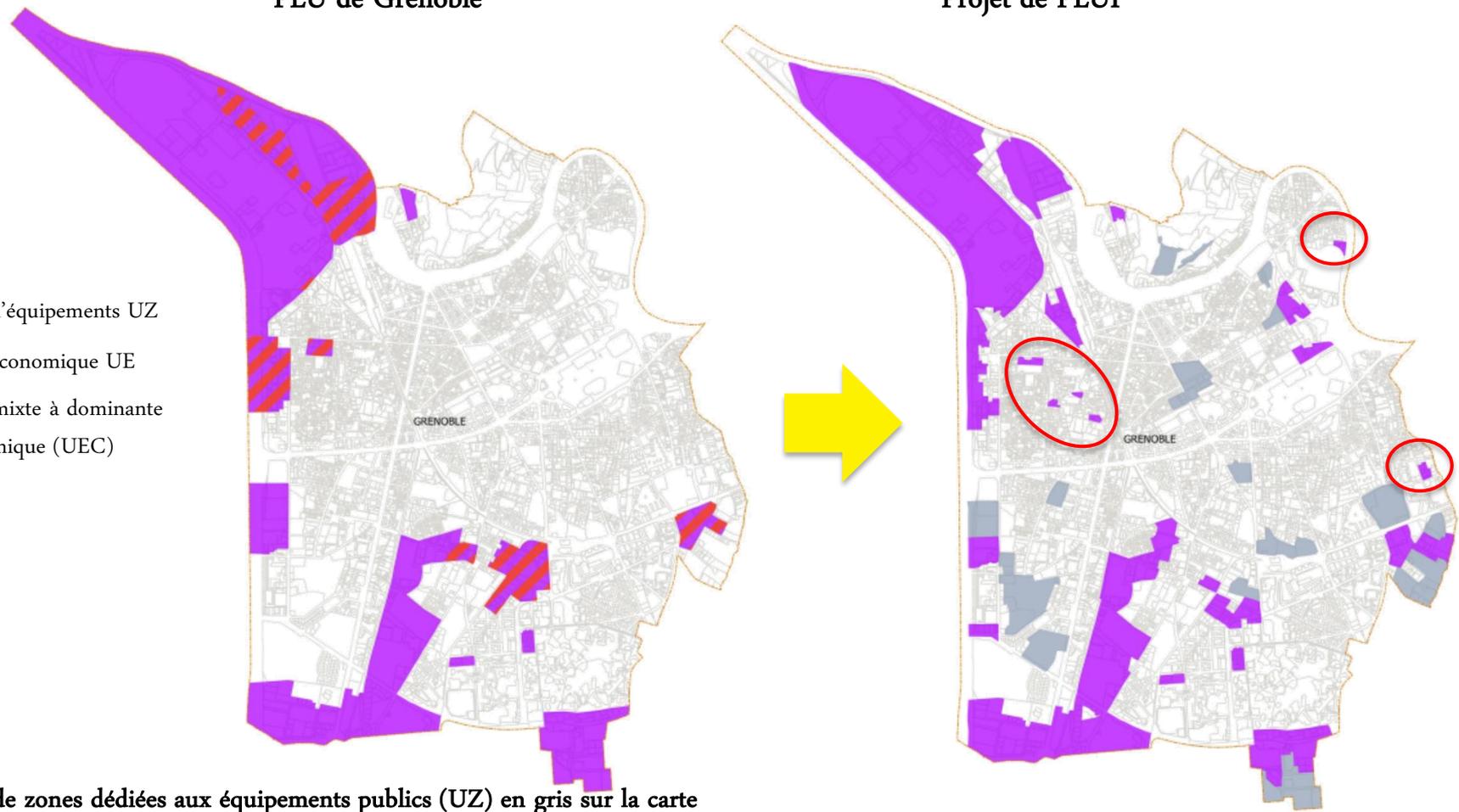
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones économiques UE et d'équipements UZ

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

-  Zone d'équipements UZ
-  Zone économique UE
-  Zone mixte à dominante économique (UEC)



- > Création de zones dédiées aux équipements publics (UZ) en gris sur la carte
- > Création de petites zones dédiées aux activités économiques dans les tissus de faubourgs pour y préserver les activités existantes

Schéma des règles de zone

Zones économiques UE et d'équipements UZ

PLU de Grenoble

Zone UE-A - Activités technologiques

 Habitat – Artisanat
Commerces > 300 m² SV  PFU  10 % esp verts

Zone UE-E - Zone tertiaire

 Habitat – Artisanat
Commerces > 1500 m² SV  PFU  10 % esp verts

Zone UE-B - Activités industrielles

 Habitat – Artisanat
Commerces > 300 m² SV  PFU  10 % esp verts

Zone UE-C - Zone économique mixte

 Néant  PFU  10% esp verts
Pour habitat :
40 à 60% esp verts
20 à 30% pleine terre

Zone UE-D - Grand'Place

 Habitat
Artisanat nuisant  PFU  10 % esp verts

Zone UE-F - Zone à vocation économique variée

 Habitat
Commerces > 1500 m² SV  PFU  10 % esp verts

Projet de PLUI

Zone UE4 Zone tertiaire et technologique

 Habitat, industrie
nuisante  H max : 20 m
et PFU  20 % pleine terre

Zone UE1 - Activité productive et artisanale

 Habitat, équipements
publics, industrie
nuisante, bureaux  H max : 15 m
et PFU  20 % pleine terre

Zone UE2 - Activités industrielles et productives

 Habitat, équipements
publics, bureaux  H max : 20 m
et PFU  20 % pleine terre

Zone UE3 - Zone d'activités productives et de service

 Habitat, industrie
nuisante  H max : 20 m
et PFU  25 % esp vert
15 % pleine terre

Zone UZ - Zone d'équipements

 Tout sauf équipements
et activités liés à ceux-ci  H=L
et PFU  35 % esp verts
25 % pleine terre

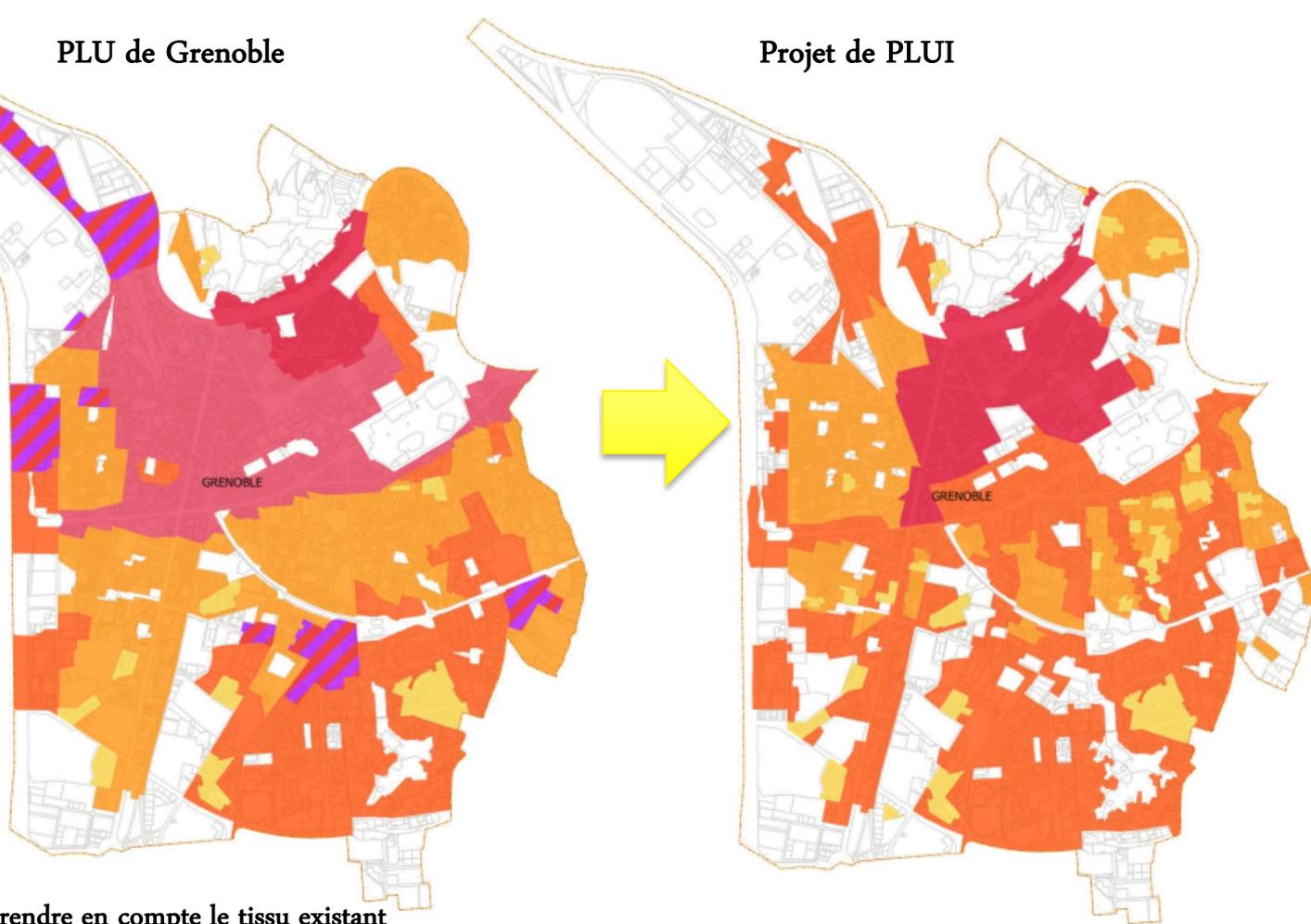
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones mixtes UA, UB, UC, UD

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

-  Centre ancien (UA)
-  Extension du centre ancien (UMB)
-  Zone de faubourgs UB
-  Zone grands ensembles modernes UC
-  Zone pavillonnaire (UD)
-  Zone mixte à dominante économique (UEC)
- 



> Un zonage plus fin pour mieux prendre en compte le tissu existant

Schéma des règles de zone

Zones mixtes UA, UB, UC, UD

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

<p>Zone UM-A – Centre-ville ancien</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>H=L et Hmax = 25m + PFU</p> <p>15 à 25% esp verts</p>
<p>Zone UM-B – Extension 19^{ème} siècle</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>H=L et Hmax = 30m + PFU</p> <p>0 à 25% esp verts 0 à 10% pleine terre</p>
<p>Zone UM-C</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>H=L et Hmax = 30m + PFU</p> <p>40 à 60% esp verts 20 à 30% pleine terre</p>
<p>Zone UM-E – Grands ensembles d'urbanisme moderne</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>H=L et Hmax = 30m + PFU</p> <p>20 à 40% esp verts 10 à 20% pleine terre</p>
<p>Zone UM-D – Habitat pavillonnaire</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>Hmax = 11m + PFU</p> <p>60% esp verts 30% pleine terre</p>
<p>Zone UM-F – Spécifique Vigny-Musset</p> <p>Règles spécifiques pour le projet Vigny-Musset</p>

<p>Zone UA1 – Centre ancien de Grenoble</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>Hmax = 25m + PFU</p> <p>0 à 25% esp verts 0 à 10% pleine terre</p>
<p>Zone UBa – Tissus urbain hétérogènes</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>Bureaux de plus de 1 000m²</p> <p>H=L et Hmax = 20m + PFU</p> <p>40 à 60 % esp verts 20 à 30 % pleine terre</p>
<p>Zone UC1 – Grands ensembles d'urbanisme moderne</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>Bureaux de plus de 2000m²</p> <p>En UC1u : Activités non compatibles avec habitat</p> <p>H=L+2 et Hmax = 20m + PFU</p> <p>35% esp verts 0 à 15% pleine terre</p> <p>En UC1a : 40 à 60% esp verts 20 à 30% pleine terre</p>
<p>Zone UD2 – Habitat pavillonnaire</p> <p>Activités non compatibles avec l'habitat</p> <p>H=L et Hmax = 10m + PFU</p> <p>50% esp verts 35% pleine terre</p>

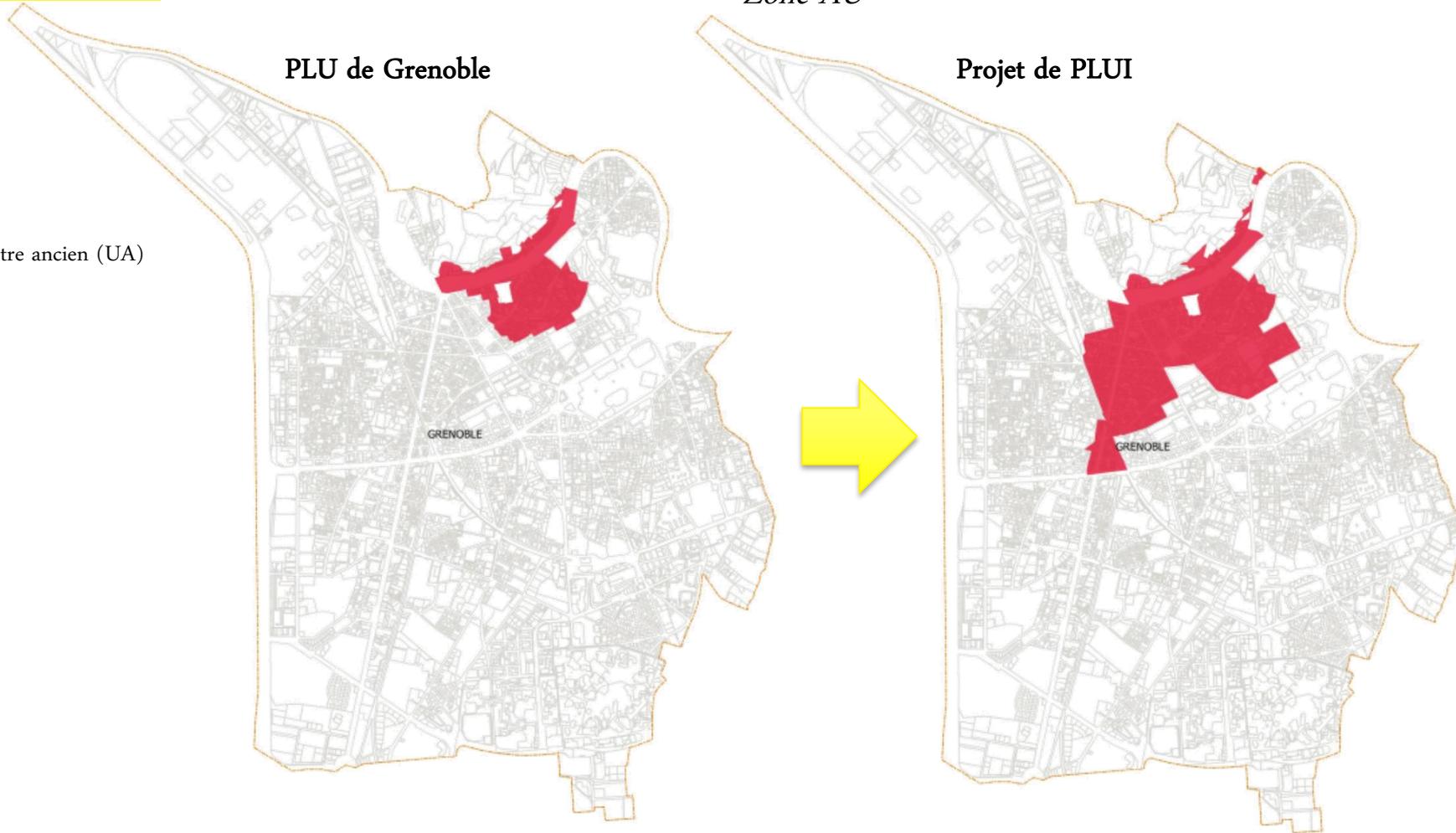
Zonage PLUI sur Grenoble

Zone AU

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

Centre ancien (UA)



> La zone correspondant au centre ancien élargie pour intégrer les quartiers haussmanniens (caractéristiques d'îlots fermés, constructions à l'alignement)

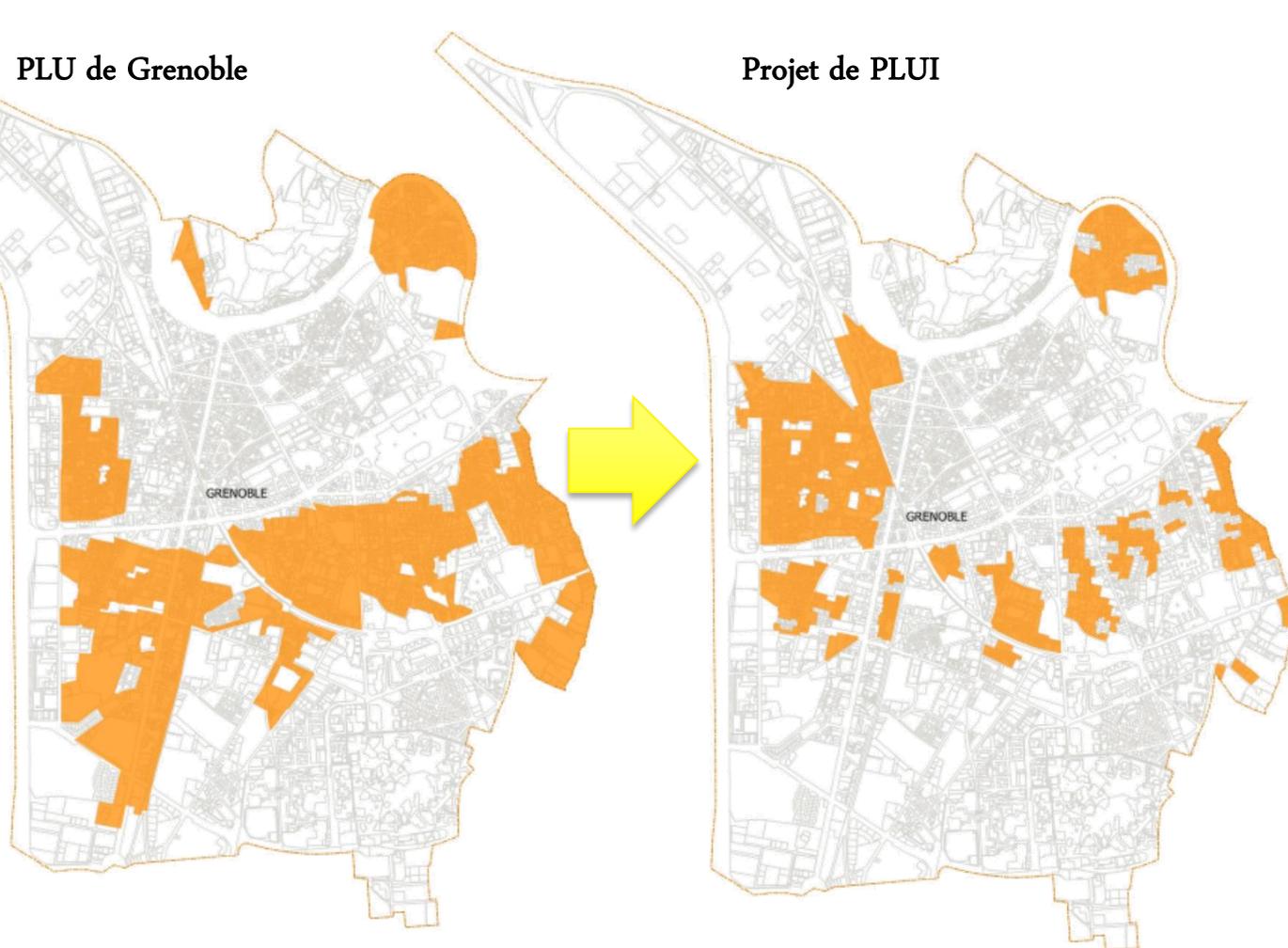
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones UB

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

Zone de renouvellement
urbain (UMC) dans le PLU;
Zone de faubourgs (UB)
dans le PLUI



> La vaste zone UM-C de renouvellement urbain remplacée par une zone UB plus ciblée sur une évolution des tissus de faubourgs pour mieux préserver leurs caractéristiques

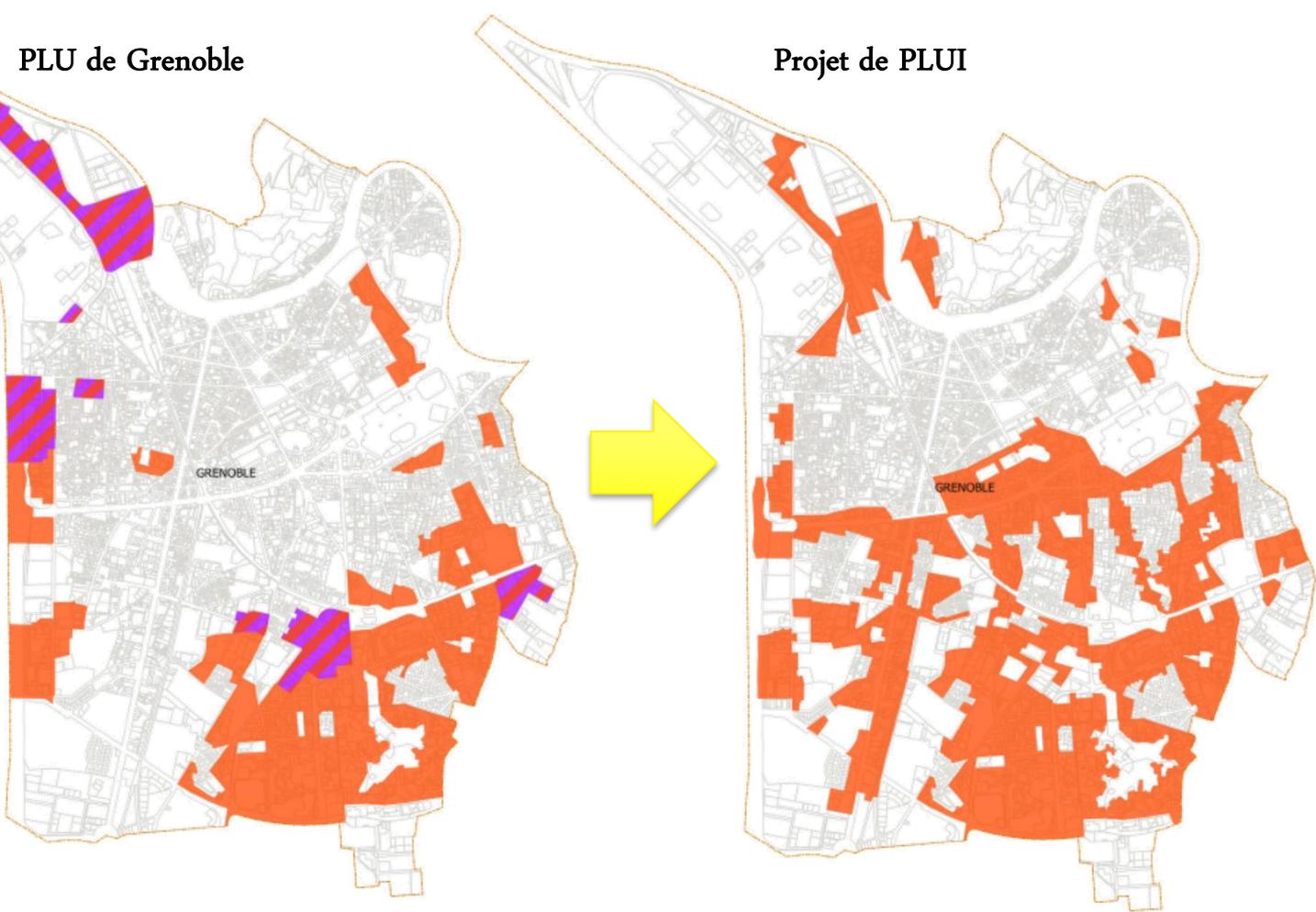
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones mixtes UC

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

-  Zone grands ensembles modernes UC
-  Zone mixte à dominante économique (UEC)



> Des secteurs d'habitat collectifs étendus le long des axes principaux

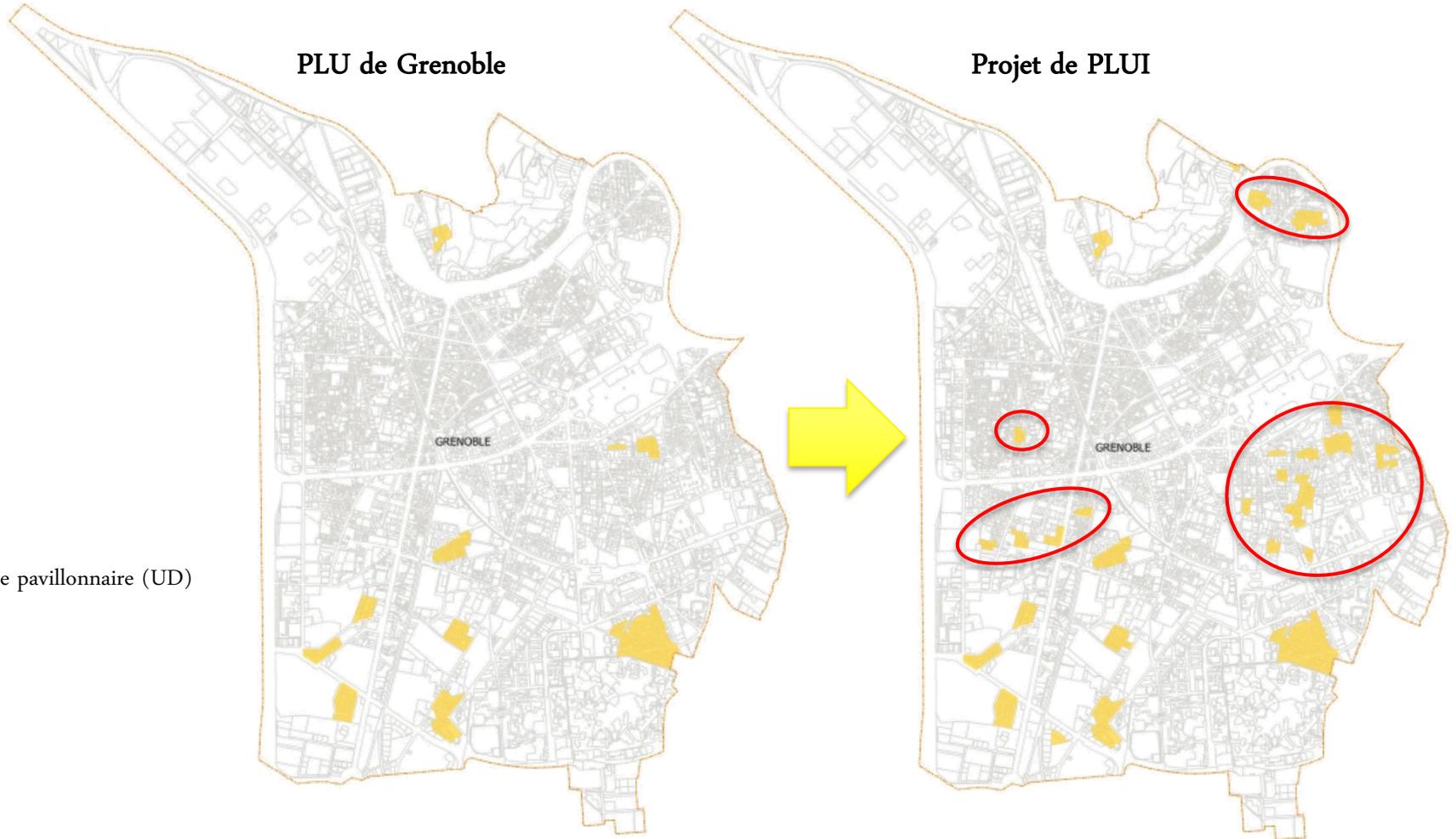
Zonage PLUI sur Grenoble

Zones mixtes UD

PLU de Grenoble

Projet de PLUI

 Zone pavillonnaire (UD)



> Davantage de zones d'habitat pavillonnaire (R+2) pour préserver des secteurs plus bas en cœur de quartier

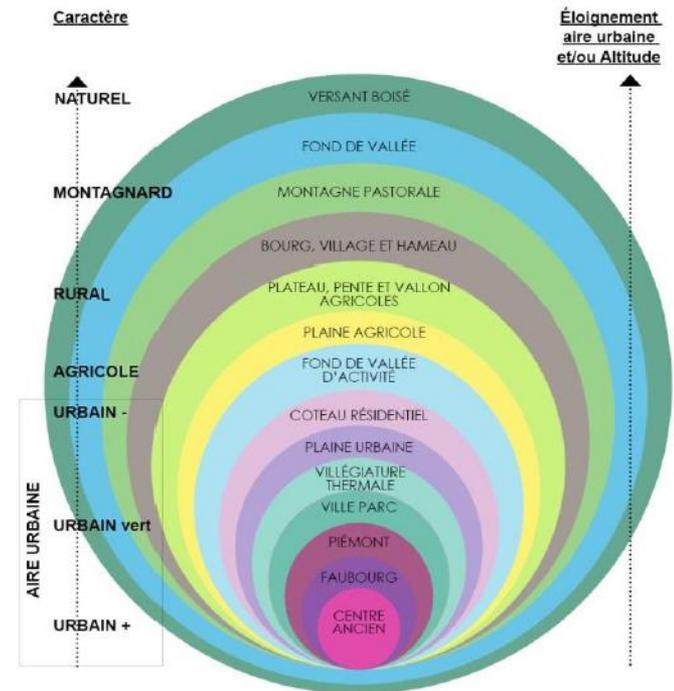
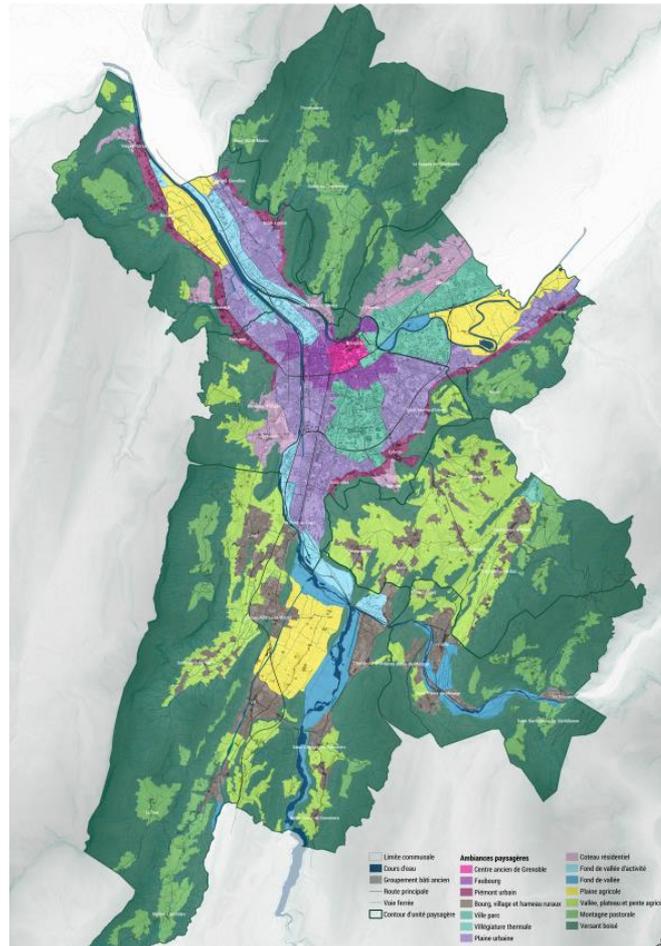
Méthodologie d'approche du territoire

Pour un outil pédagogique et familier... un enjeu d'appropriation

1 métropole de 49 communes

14 ambiances

7 Carnets de Paysage

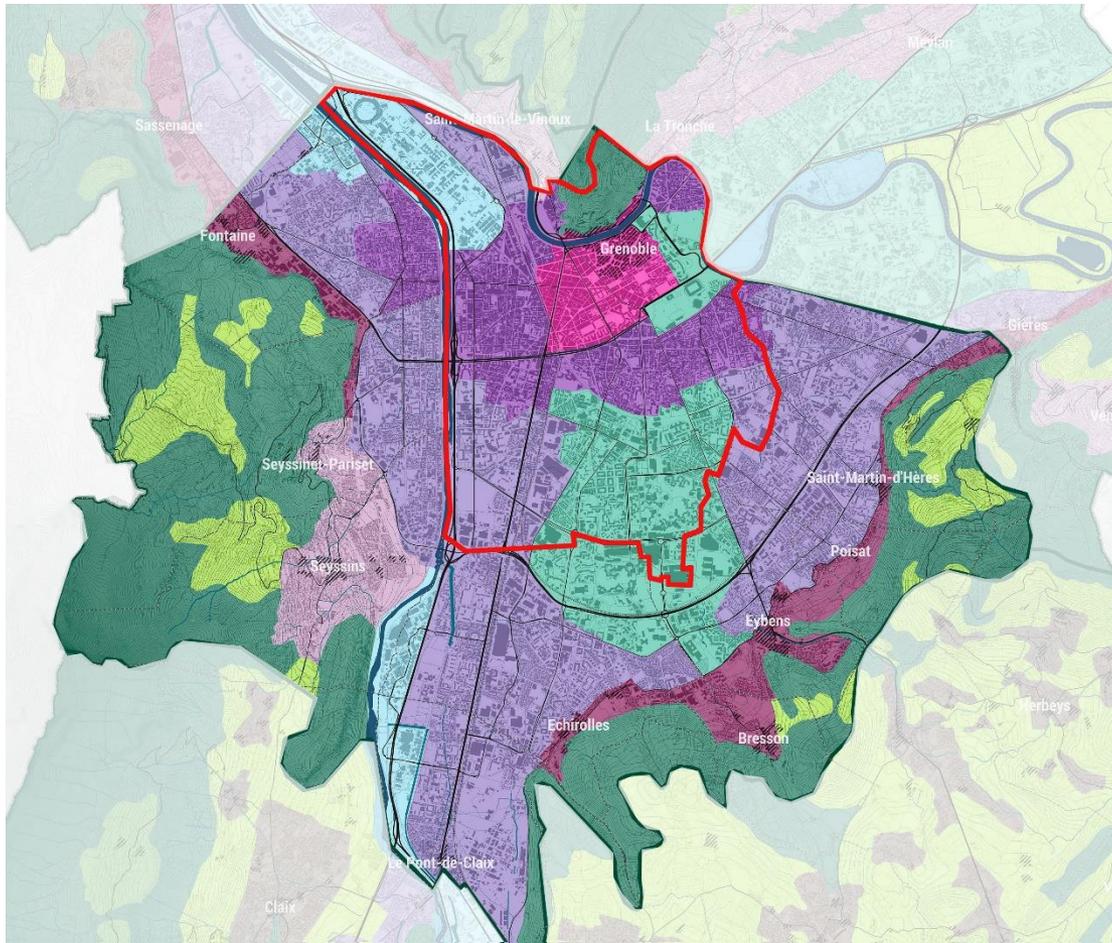


Les ambiances selon le gradient de naturalité

Un référentiel des paysages...

Sites et situations

Des périmètres d'ambiances pour révéler les singularités du territoire

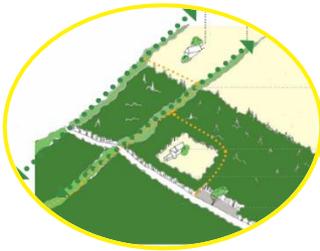


6 ambiances

-  **Centre ancien**
-  **Faubourg**
-  **Piémont**
-  **Coteau résidentiel**
-  **Plaine urbaine**
-  **Ville Parc**
-  **Fond de vallée d'activité**
-  **Plateau agricole**
-  **Versant boisé**

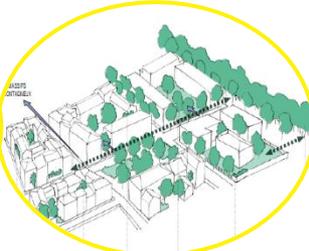
Les 6 ambiances de Grenoble

*Le végétal, l'eau, les vues, les usages viennent agrémenter les porosités des tissus = LA VILLE
PERMEABLE*



Versant boisé

- *Affirmer le **caractère naturel** du milieu et maintenir la **complémentarité** des milieux agricoles et boisés
- *S'implanter dans la **penne** et minimiser l'**impact** des bâtiments et aménagements
- *Valoriser les **éléments emblématiques**



Centre ancien

- *Affirmer la **nature en ville**
- *Ouvrir les vues sur les **espaces plantés**



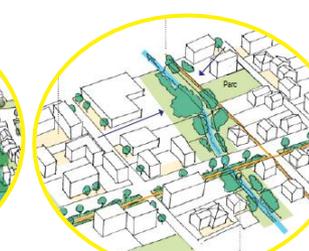
Faubourg

- *Intégrer la **nature en ville** et plus particulièrement **sur la rue**
- *S'insérer dans un **tissu dense mais aéré**



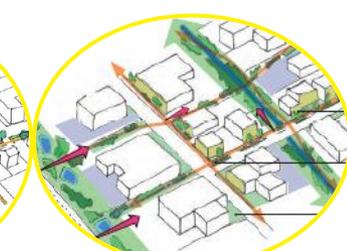
Ville Parc

- *Diffuser et mettre en réseau la **trame végétale**
- *Mettre en réseau les **espaces ouverts** intégrés à la trame végétale pour une **diversité d'usages**



Plaine urbaine

- *Recréer **des liens** avec les éléments bâtis en composant avec la trame éco-paysagère
- *Structurer la rue par une **interface** construite ou végétalisée



Fond de vallée d'activités

- *Renforcer les **structures végétales et hydrauliques** pour conforter la place de la nature
- *Redonner une **échelle humaine**

L'AMBIANCE

en 5 items et une 10aine d'orientations

Implantation

Rapport à la **rue**, au cœur **d'îlot**, à la **pente**, aux **vues** ... à l'échelle de la rue, de l'îlot pour insérer le projet dans son environnement / Prise en compte des structures, éléments existants et histoire des lieux

Végétal

Rôle du végétal + modalités de plantation + palettes végétales + intérêt pour la biodiversité (multi strate)

Clôtures - limites

Traitement des limites, des clôtures, du rapport à l'espace public, au piéton ; de la plus construite à la plus naturelle

Desserte - stationnement

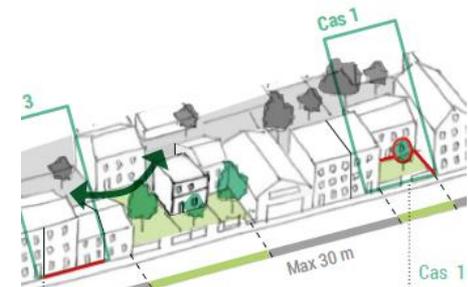
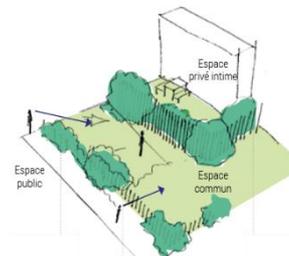
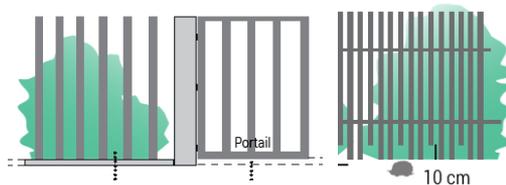
Confort de l'espace pour le piéton, le résident, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales... intégré au projet

Bâti

Volumétrie et rythme des façades, rapport au RDC, pentes de toiture, toit végétalisé



H>L





**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

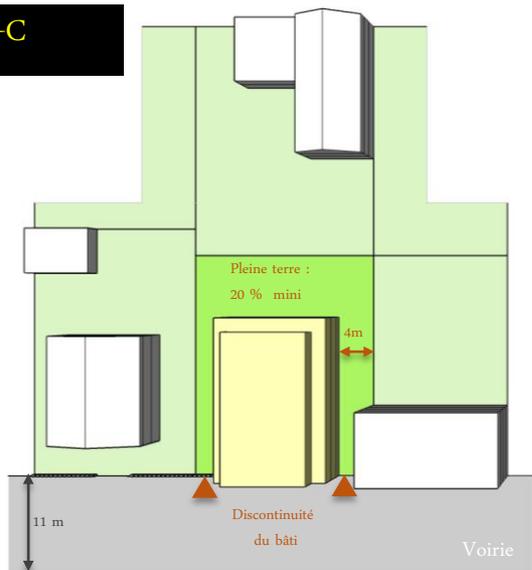
3.B. OAP Paysage

Cas concret PLU (UMc) / PLUi (UB + OAP ambiance "faubourg")

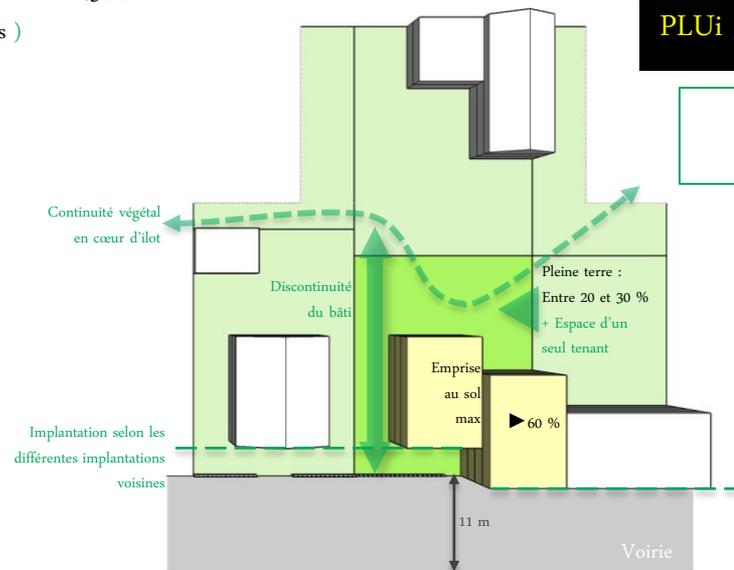
Exemple de parcelle d'environ 500 m²
Surface de plancher approximative de 450m²
(6 à 7 logements)

PLU / UM-C

PLUi / UB

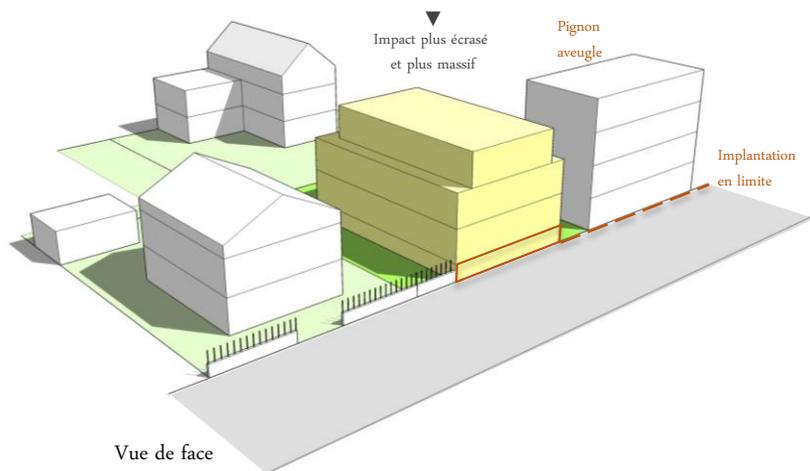


Vue de dessus

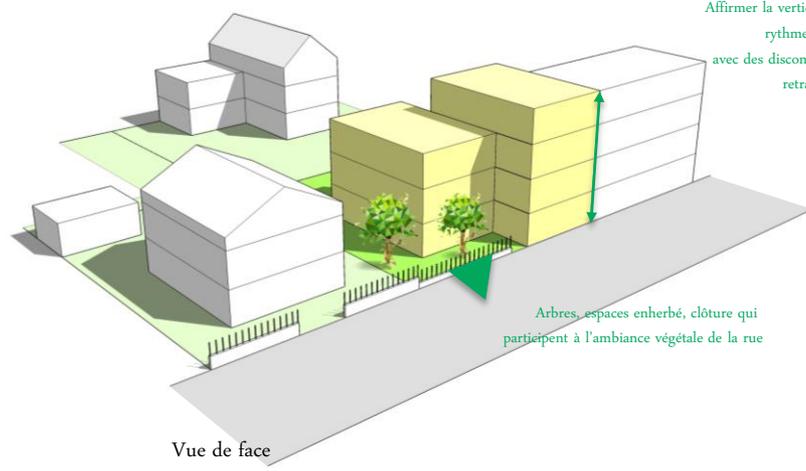


Vue de dessus

Complément
OAP Paysage
& Biodiversité



Vue de face



Vue de face

Mixité sociale

- La loi **SRU** relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain fixe **un objectif à atteindre de 25 % de logements sociaux** pour les communes de plus de 3500 habitants. (*22 communes de la métropole concernées / 27 de moins de 3500 habitants*)
>> Grenoble : 22,82% au 1^{er} janvier 2017)
- Le PLUI a l'obligation de donner aux communes la capacité de **respecter la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

En matière de mixité sociale, le PLUI mobilise deux outils :

> LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (non utilisé sur Grenoble)

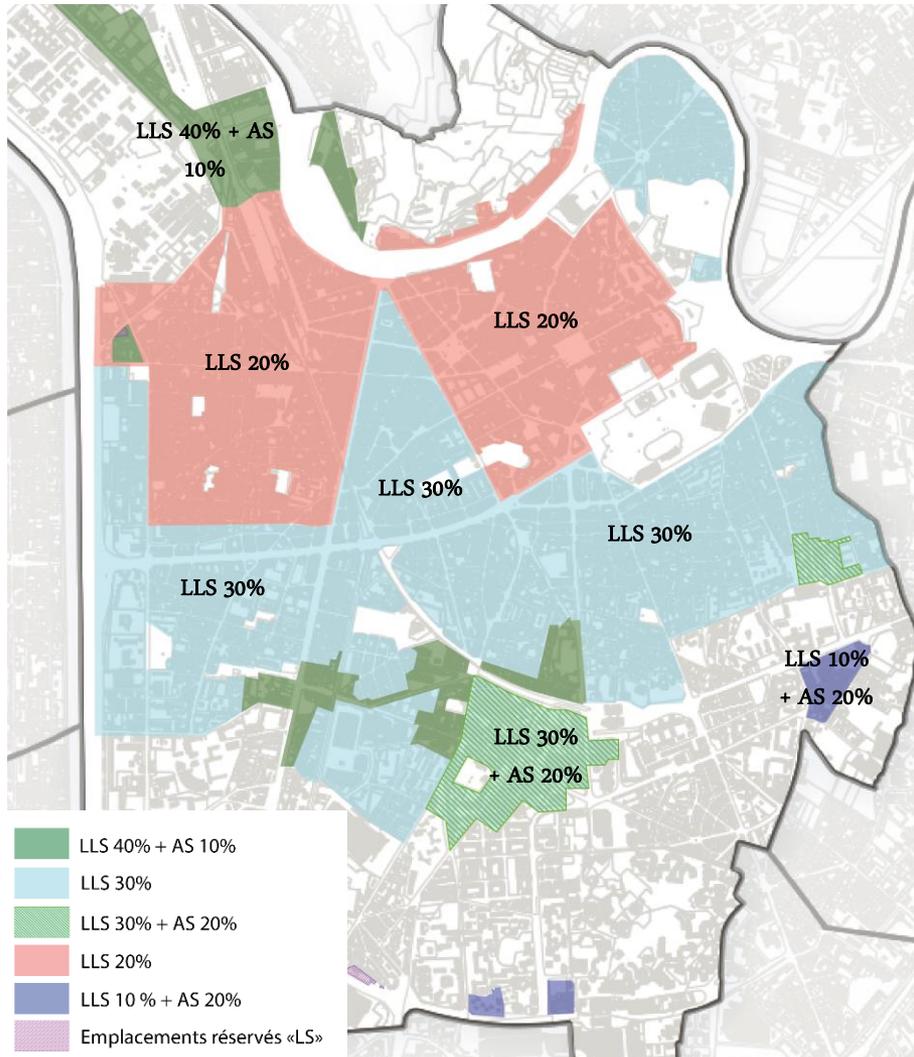
- Réservation d'un terrain pour un programme de logements sociaux
- Empêche toute autre construction → En contrepartie, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement

> LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

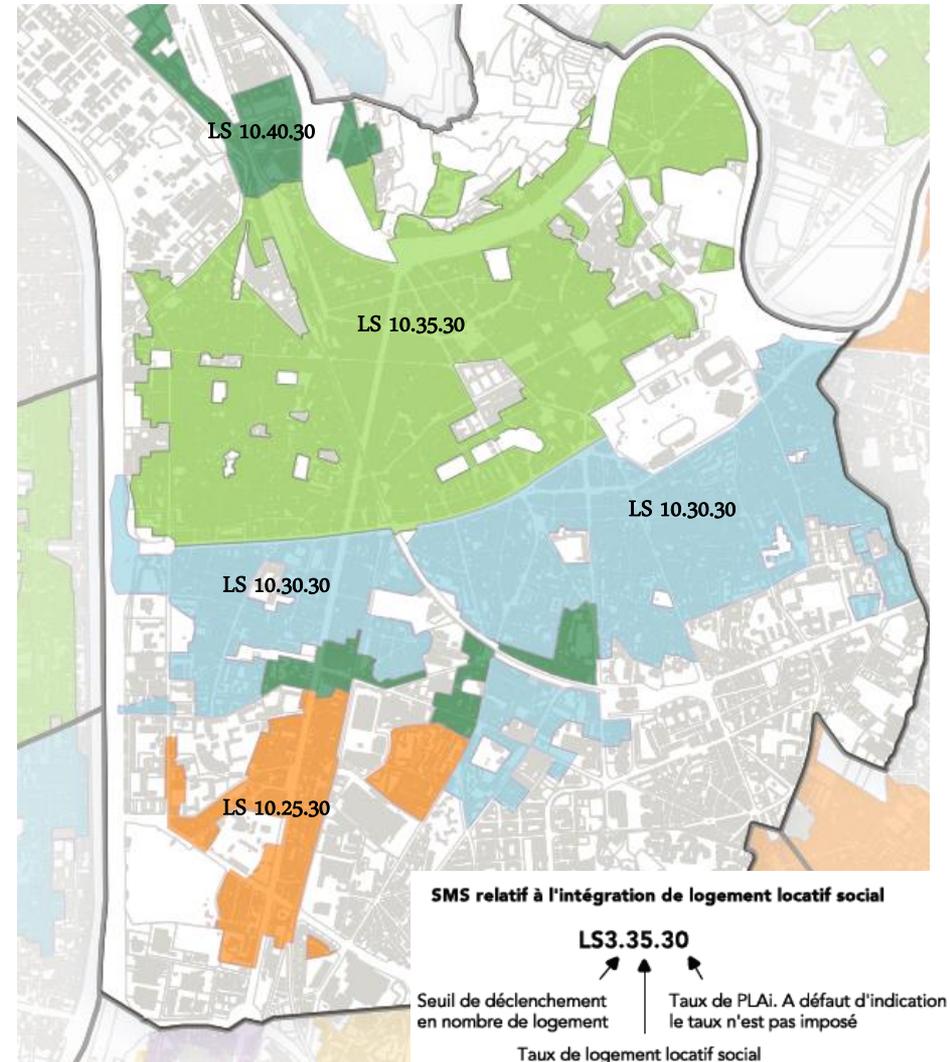
- Délimitation de périmètres → un % minimal d'un type de logements doit y être respecté
 - Type de logement = *logement social, accession sociale, logement en accession libre*
 - Un seuil de déclenchement de la règle : pour les opérations de plus de trois logements

Mixité sociale PLU / nouvelle carte PLUi

PLU de Grenoble



Projet de PLUi arrêté



Commerce

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

En matière de commerce, le PLUI peut :

Agir sur ...

La localisation des commerces

Zonage, linéaire commerciaux,
périmètre de centralité

Agir sur ...

Le type d'activités

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

Agir sur ...

La taille des commerces

Taille maximale / minimale de
surface de vente

Agir sur ...

l'intégration urbaine et paysagère

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

Le PLUI et le Commerce : les outils et la règle

1. Les linéaires commerciaux

- Linéaires de type 1 : oblige à l'implantation de commerce + restauration autorisé en RDC
- Linéaires de types 2 : oblige à l'implantation de commerce et d'activités de services + restauration autorisé en RDC
>> non utilisé sur Grenoble
- Linéaires de types 3 : logement et stationnement interdit en RDC sur rue

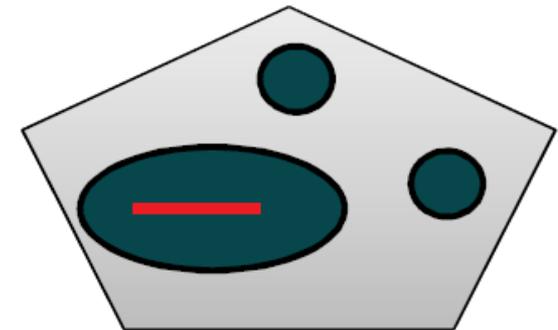
2. Les Centralités Urbaines et Commerciales (CUC)

- Délimite des périmètres dans lesquels sont autorisés : 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 hors CUC

- Le PLUI doit respecter la loi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Le règlement décline les ambitions du PADD en matière de localisation, type et taille de commerces et de leur intégration paysagère



— Linéaire commercial



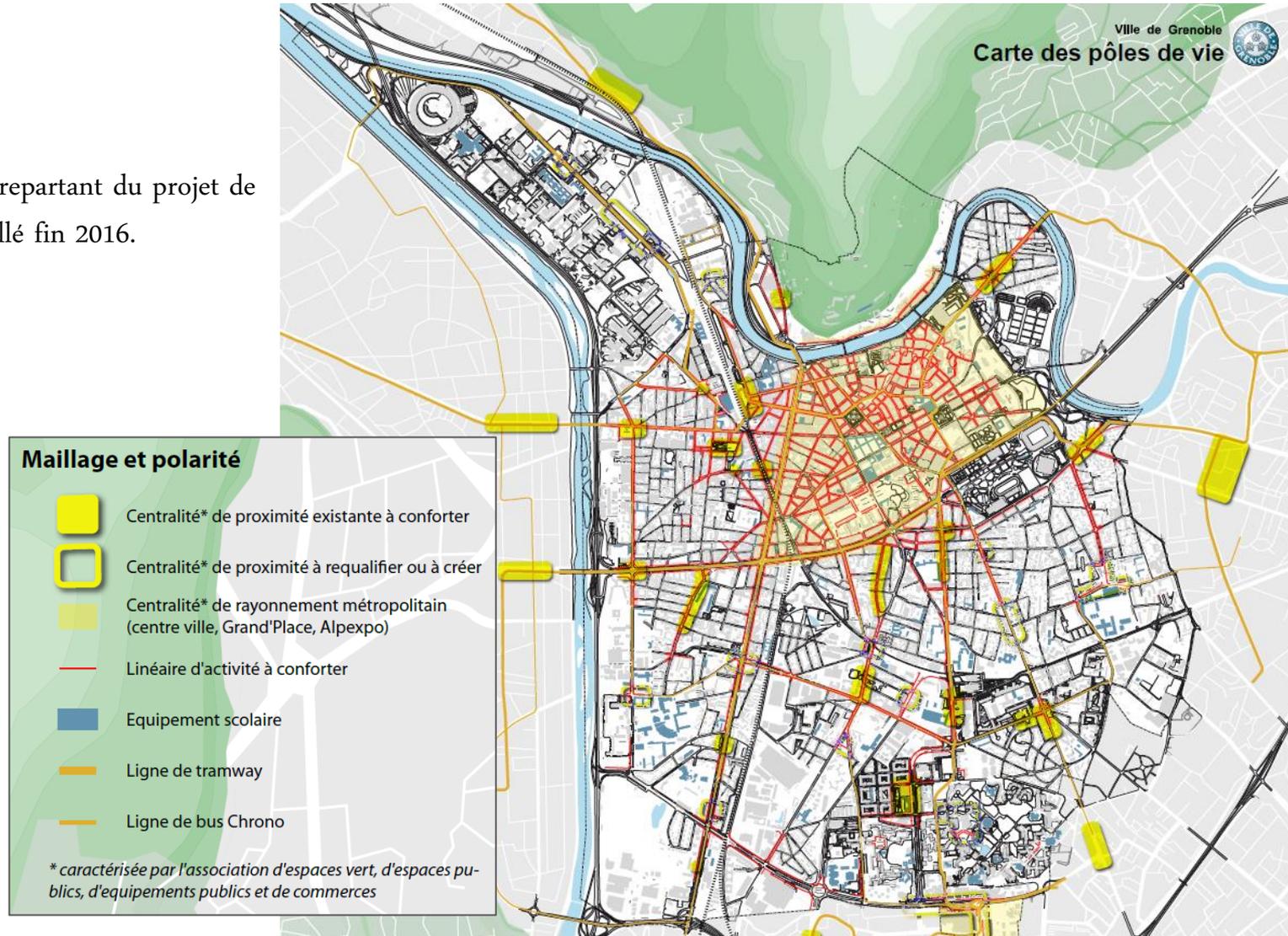
EDC



CUC

Commerce

>> Un travail mené en repartant du projet de ville de Grenoble travaillé fin 2016.

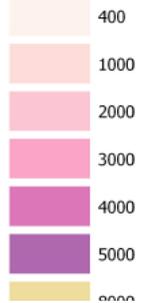


Atlas de la mixité fonctionnelle (Extrait)

MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

ESPACE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2



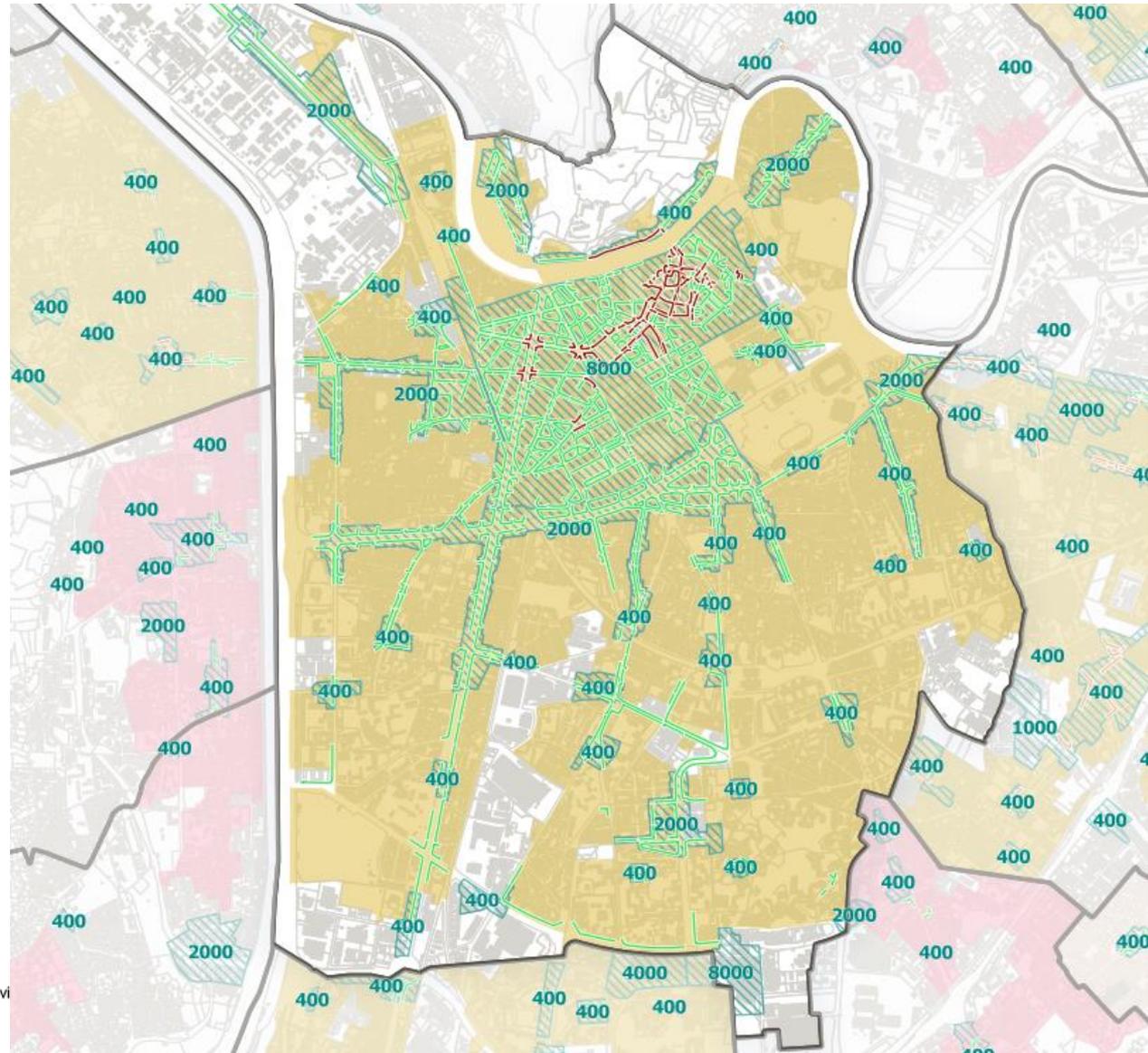
CENTRALITE URBAINE COMMERCIALE (CUC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m2



MAINTIEN DE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

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



Stationnement

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

En matière de stationnement, le PLUI peut :

Fixer le nombre de places minimum pour les nouvelles constructions

- Pour les habitations : x place minimum par m^2
- Pour les bureaux et commerces : x place minimum ou maximum par m^2

- Le PLUI n'a pas vocation à réglementer le stationnement sur l'espace public.

Stationnement

Quelques obligations

>PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

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

>PRISE EN COMPTE DU SCOT

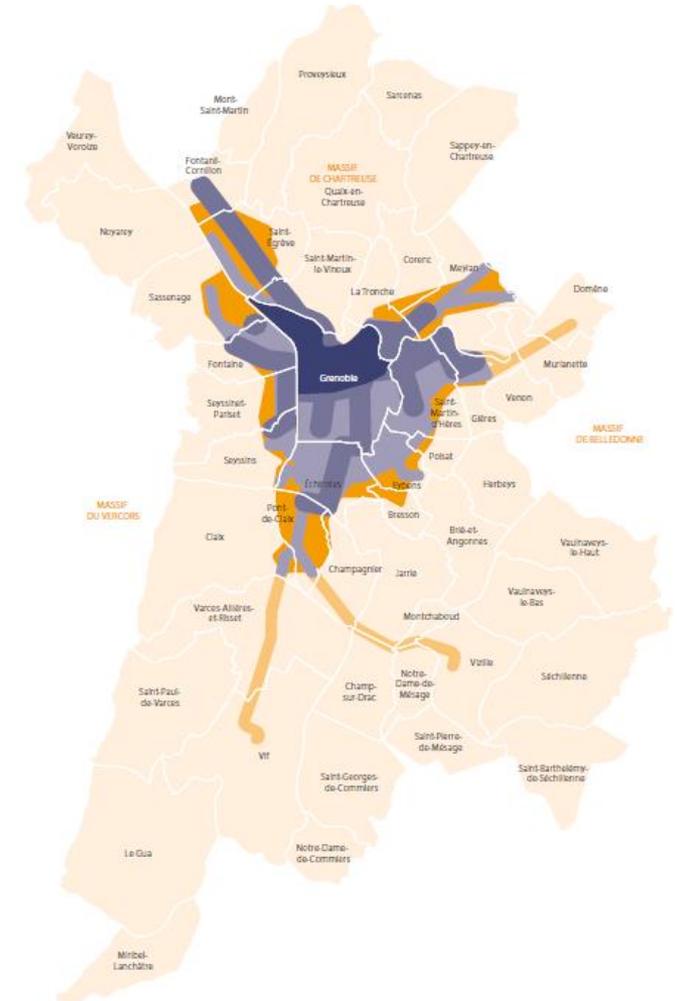
Obligation de réduire ou supprimer le nombre de places de parking si localisé :

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

Stationnement

Le PLUI et le stationnement : les outils et la règle

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



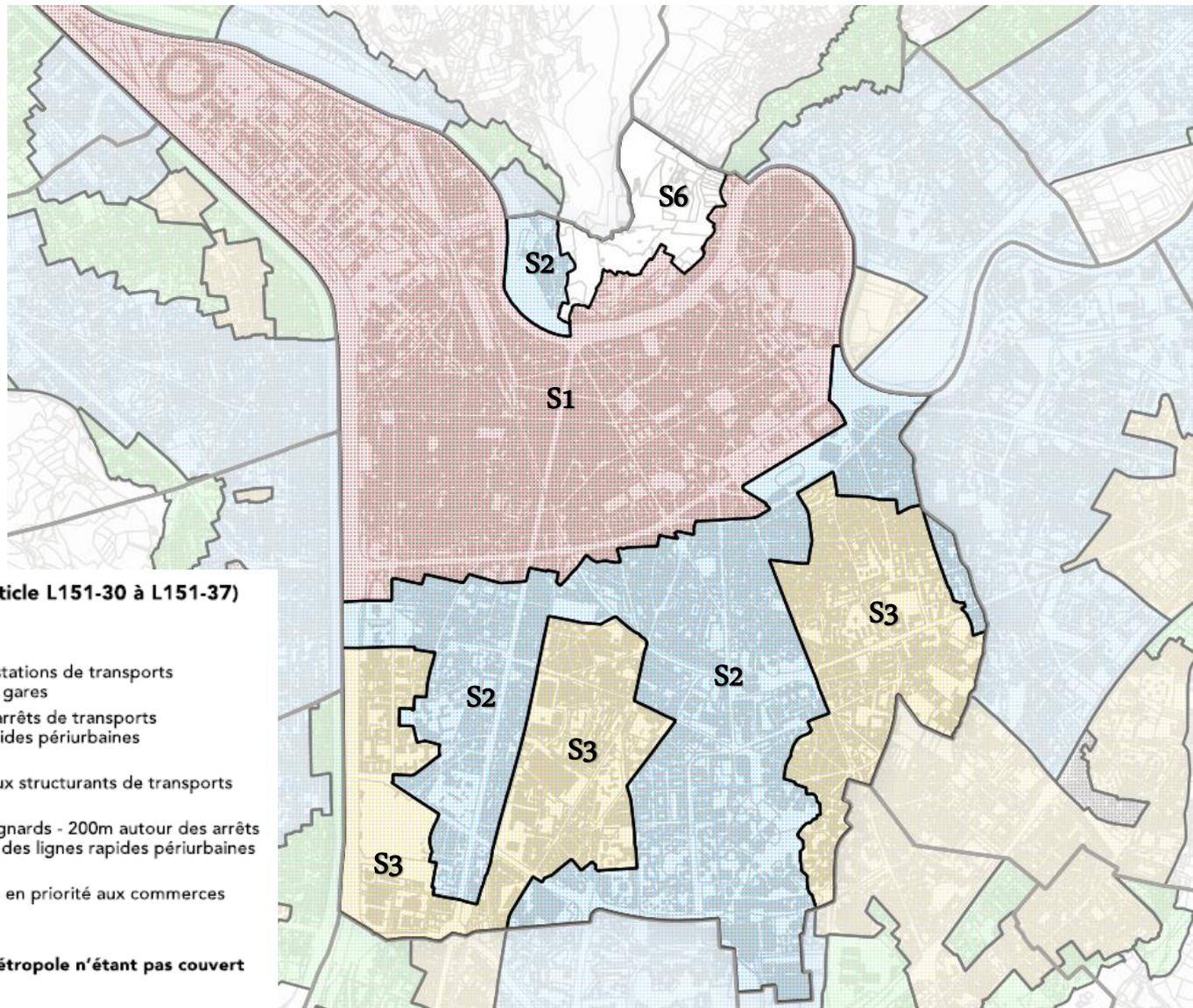
Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés			
Catégories Destinations Sous-destinations	Secteur S1	Secteur S2	Secteur S3
Logement social	Pas d'obligation	0,5 place minimum par logement	0,7 place minimum par logement
Logement très social (PLAI ou niveau de loyers équivalent)	Pas d'obligation		
Autres logements	1 place minimum pour 140 m ² de SP*	Opération ≤150m ² de SP* : 1 place minimum	Opération ≤150m ² de SP* : 1 place minimum
		Opération >150m ² de SP* : 1 place pour les premiers 150m ² de SP*, puis 1 place minimum pour 80 m ² de SP*	Opération >150m ² de SP* : 1 place pour les premiers 150m ² de SP*, puis 1 place minimum pour 70 m ² de SP*
<i>Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement</i>			
<i>* SP : Surface de plancher affectée au logement (hors logement social)</i>			
Résidences universitaires	Pas d'obligation	0,15 places minimum par place d'hébergement Sauf dans les zones UZ2 indicées « g » dans lesquelles il n'est fait état d'aucune obligation de réalisation d'aires de stationnement	0,3 places minimum par place d'hébergement

Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés			
Catégories Destinations Sous-destinations	Secteur S1	Secteur S2	Secteur S3
Artisanat et commerce de détail	1 place maximum pour 75m ² de Surface de Vente	1 place maximum pour 40 m ² de Surface de Vente	
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place maximum pour 95m ² de Surface de Plancher	1 place maximum pour 50 m ² de Surface de Plancher	
Bureaux/ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place maximum pour 60m ² de Surface de Plancher	1 place maximum pour 50m ² de Surface de Plancher	1 place maximum pour 40m ² de Surface de Plancher
Autres destinations et sous-destinations	Selon les besoins de l'opération		

Atlas des normes de stationnement (Extrait)



SECTEURS ZONAGE STATIONNEMENT (article L151-30 à L151-37)

-  S1 : Centre-ville élargi de Grenoble
-  S2 : Coeur métropolitain - 500m autour des stations de transports en commun en site propre et des principales gares
-  S3 : Coeur métropolitain - 200m autour des arrêts de transports en commun à forte fréquence, des lignes rapides périurbaines ou des axes chronovélo
-  S4 : Coeur métropolitain - Eloigné des réseaux structurants de transports en commun et des axes chronovélo
-  S5 : Territoires périurbains, ruraux, et montagnards - 200m autour des arrêts de transports en commun à forte fréquence, des lignes rapides périurbaines ou des axes chronovélo
-  C : Principales zones commerciales destinées en priorité aux commerces de non-proximité

Le secteur S6 couvre la partie du territoire de la Métropole n'étant pas couvert par les secteurs 1 à 5 et par le secteur C.



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

MERCI
POUR VOTRE ATTENTION
