



LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Introduction

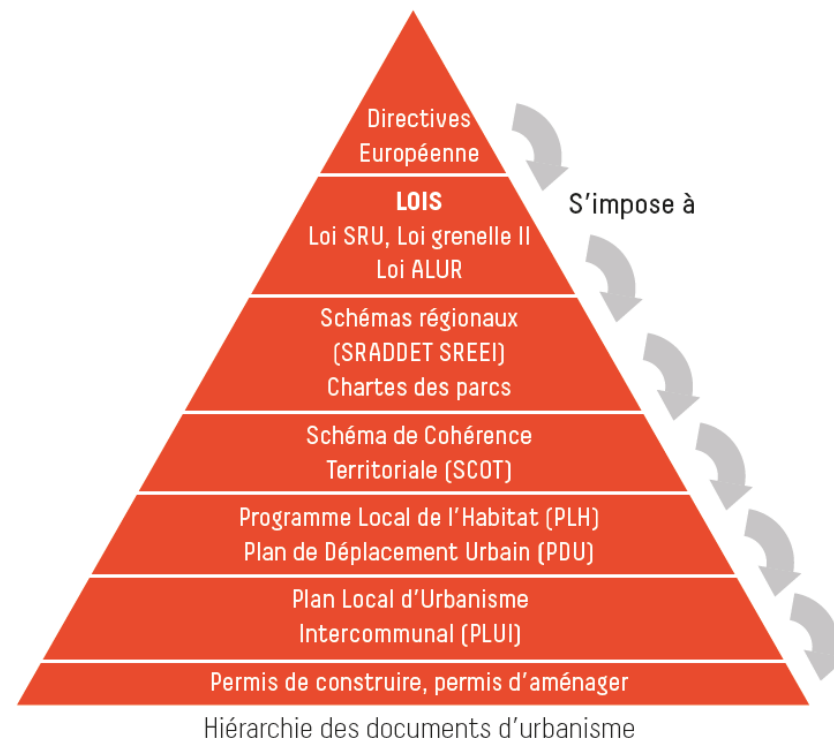
PRINCIPES GENERAUX :

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

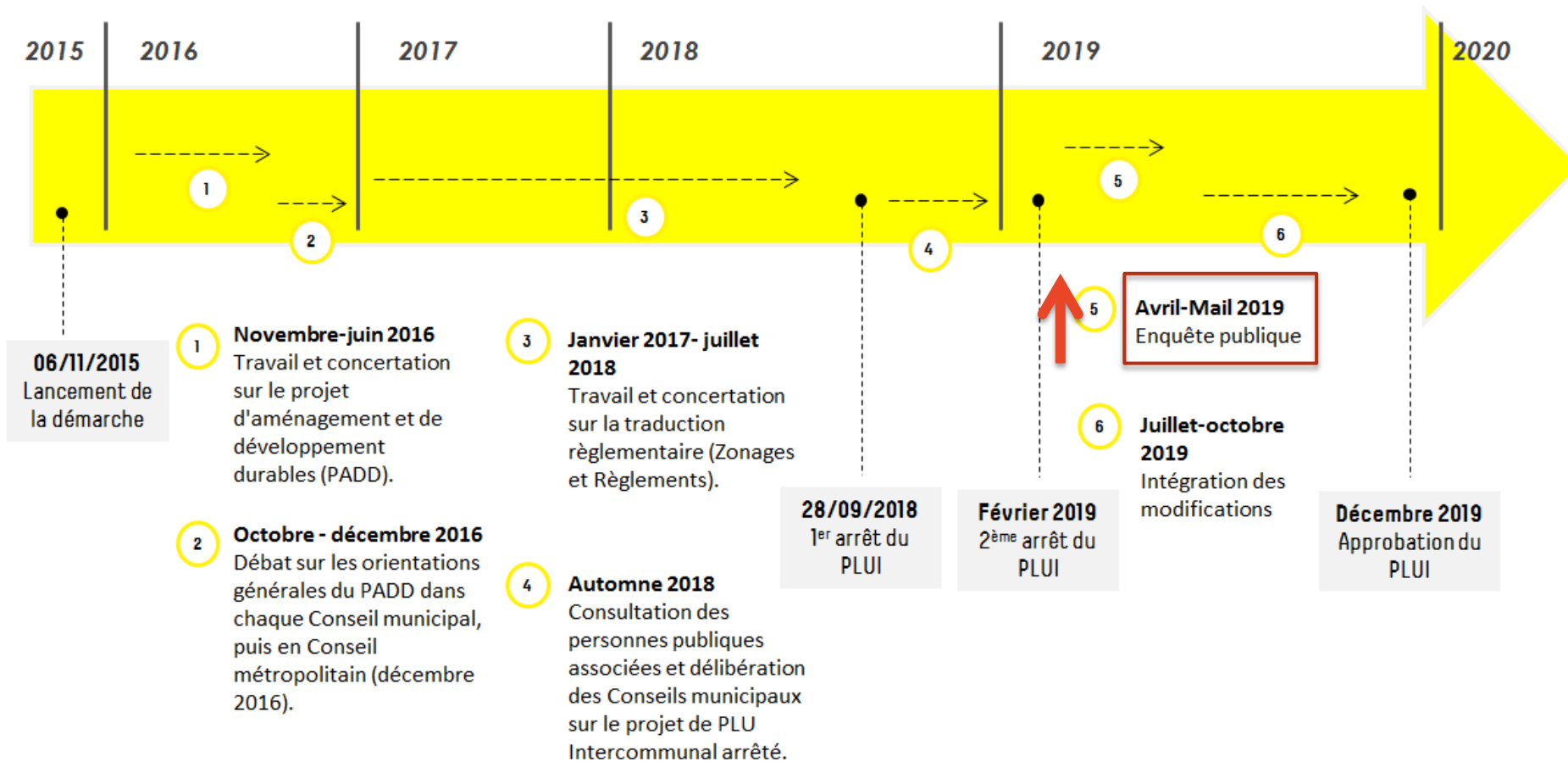
- À l'échelle d'une commune, le document de référence est le **Plan local d'urbanisme (PLU)** ou le POS, à l'échelle d'une intercommunalité c'est le **PLU Intercommunal**
- Ces documents doivent prendre en compte les **autres documents existants**

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



L'ELABORATION DU PLUI : OÙ EN EST-ON ?



2

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

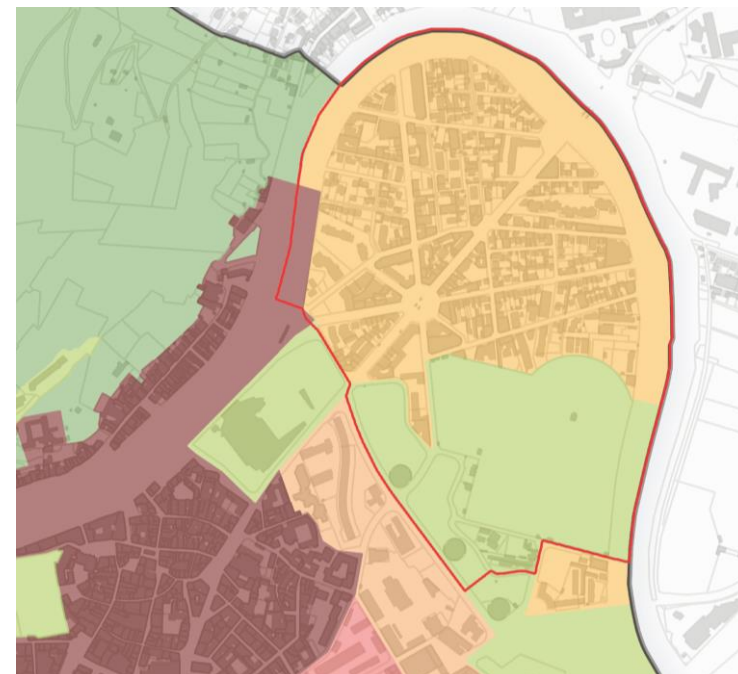
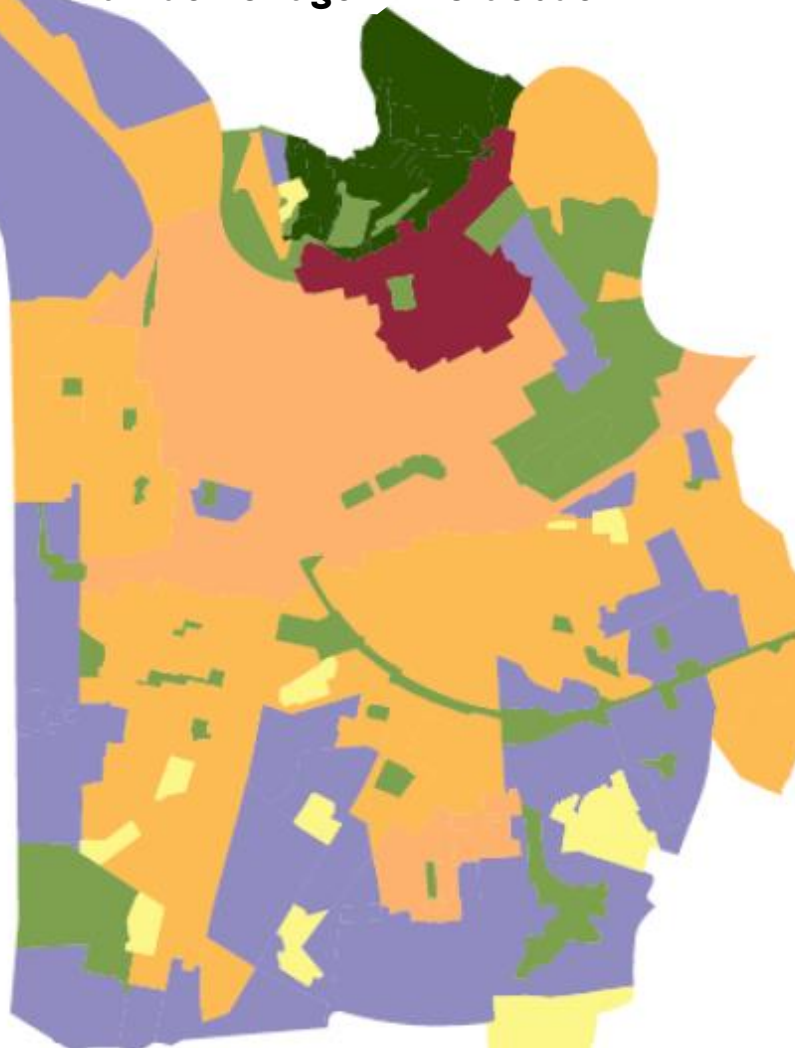
Le cadre réglementaire

Plan de zonage – PLU actuel

Légende

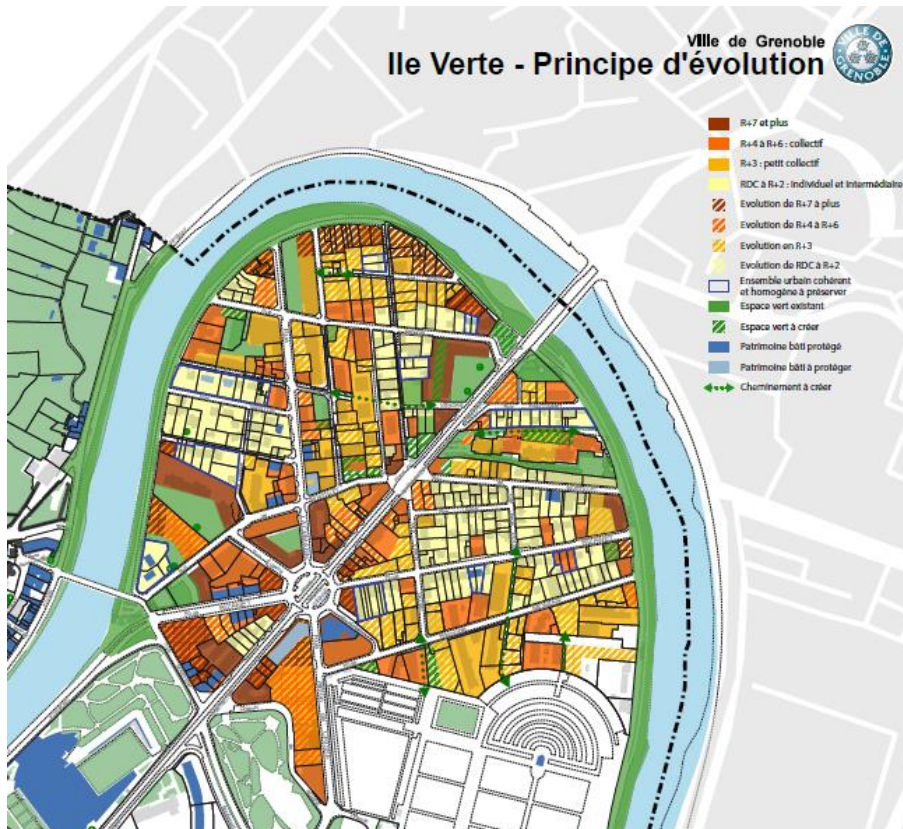
ZONE PLU

■	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

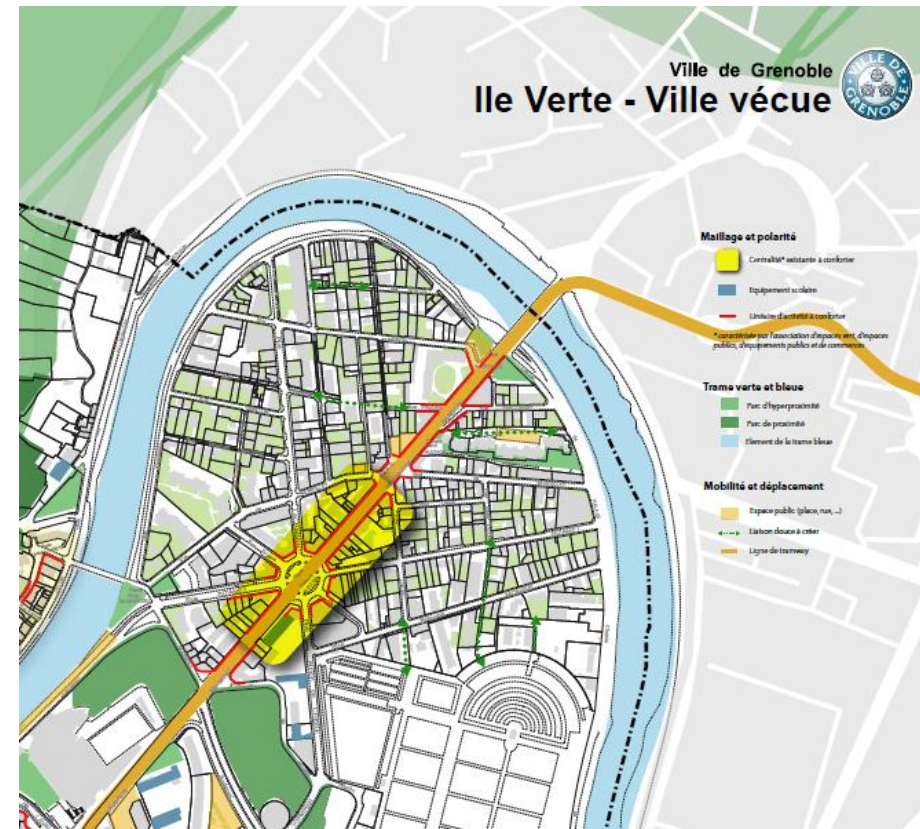


- Un PLU élaboré pour encourager le renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire communal
- Un zonage très simple, associé à un règlement complexe pour essayer de favoriser une contextualisation des projets

Des principes d'évolution urbaine



Des pôles de vie à conforter

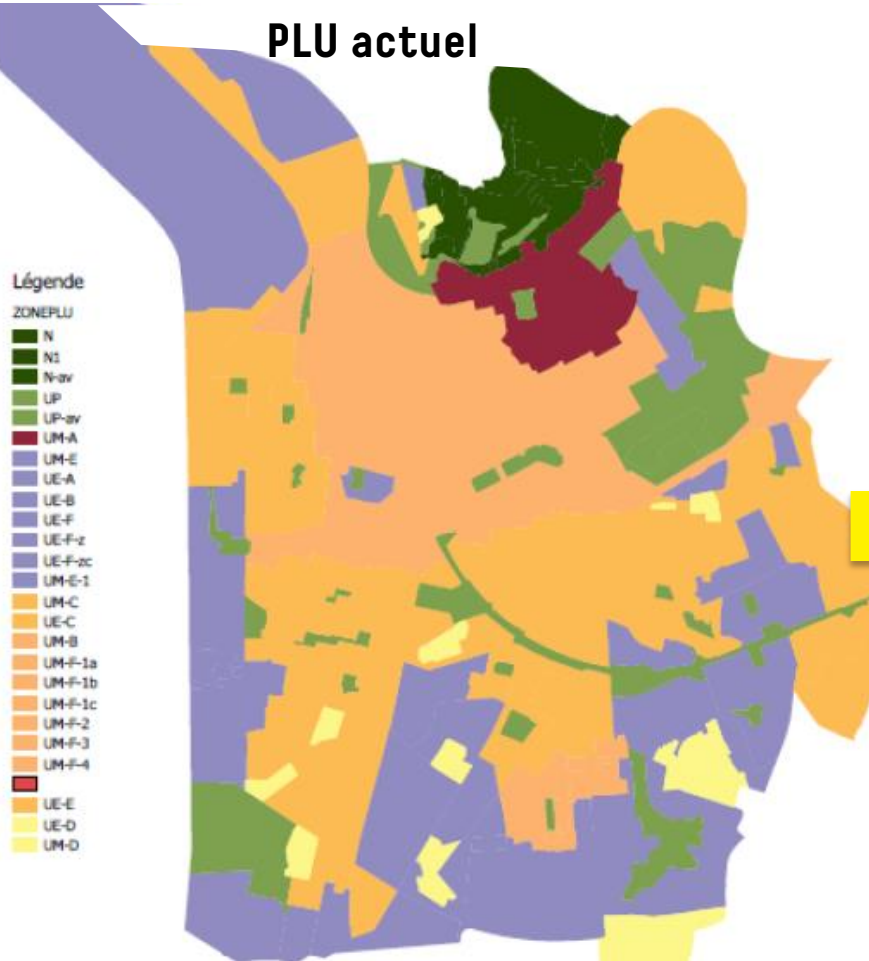


- Une réflexion menée en 2016 à partir d'une analyse du territoire et d'un travail avec les citoyens pour :
 - Identifier les potentiels de mutation de chaque quartier et les secteurs devant être préservés
 - Repérer les pôles de vie à conforter (place du Docteur Girard / av. Maréchal Randon)

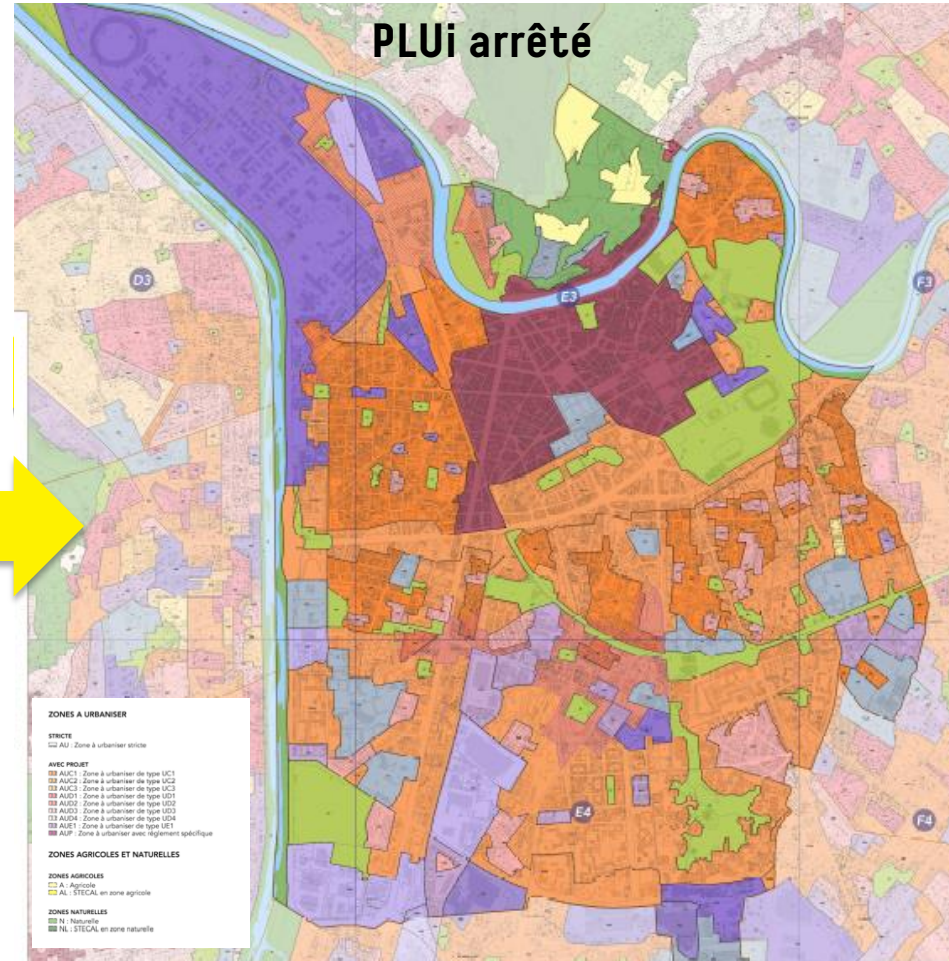
2/ CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PLUI ZONAGE PLU / ZONAGE PLUI : QUELLES ÉVOLUTIONS



PLU actuel



PLUi arrêté

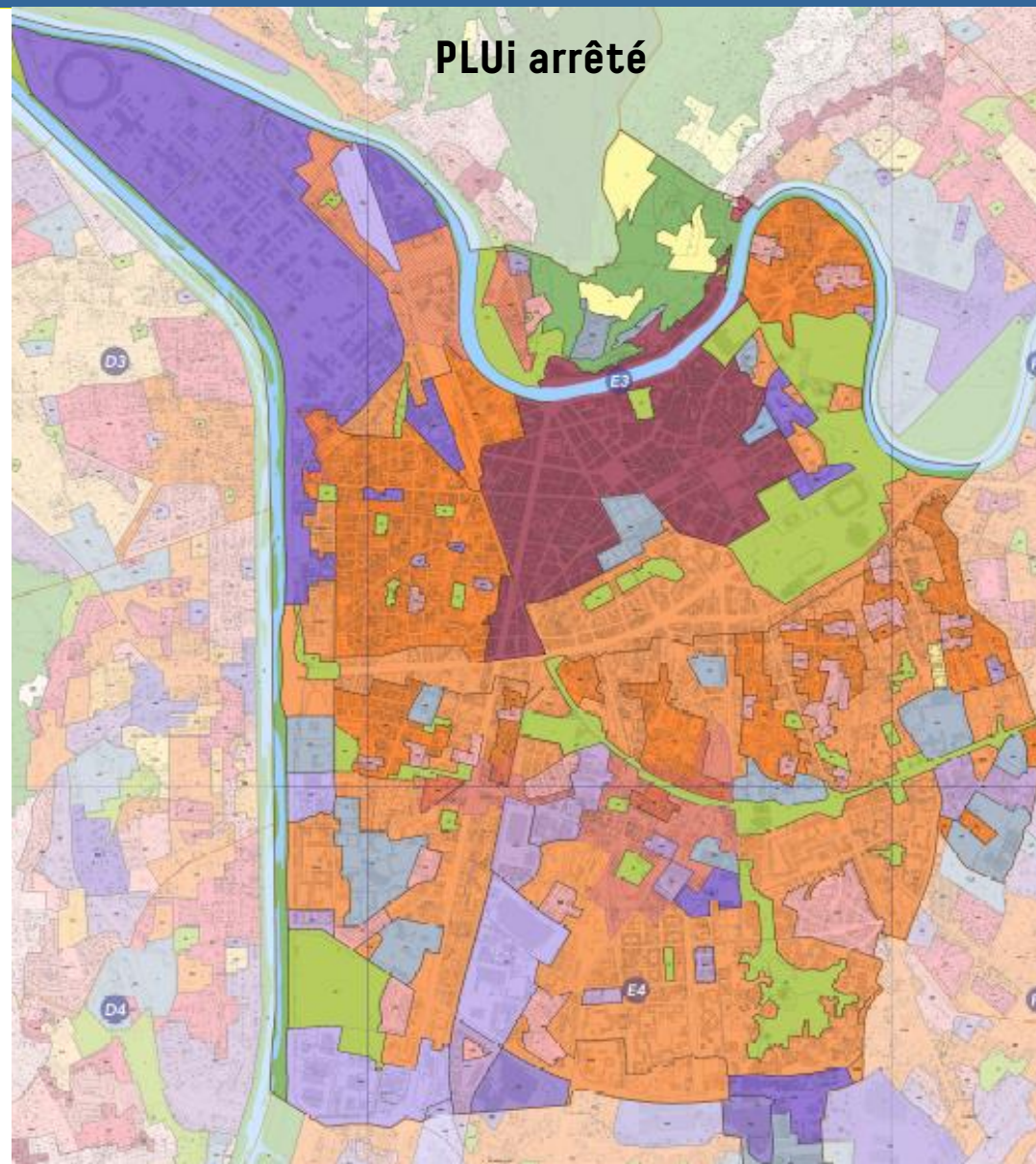


- Un zonage affiné pour retranscrire les conclusions du projet de ville et mieux prendre en compte les spécificités de chaque quartier.

UZ Une refonte des zones économiques
UE pour garantir le maintien de l'activité
sous toutes ses formes en cœur de ville

N Une mise à jours des espaces verts,
UV l'affirmation du caractère naturel des
A berges des rivières et la création de
zones agricoles sur la Bastille

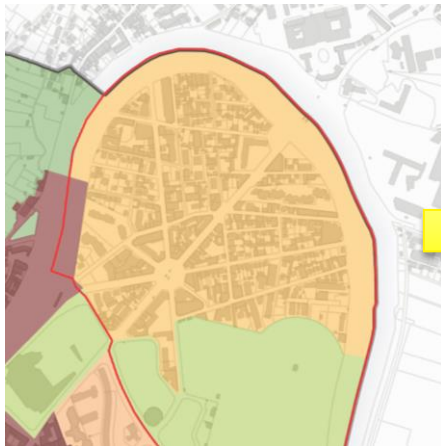
UA Des zones d'habitat retravaillées pour
UB - affirmer des axes d'intensification le
long des axes structurants
UC - Repérer les secteurs de faubourg et
UD leur dédier une zone spécifique
- Protéger les cœurs de quartiers



2/ ZOOM SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'UNION DE QUARTIER QUELLE EVOLUTION DES RÈGLES POUR L'ILE VERTE ?



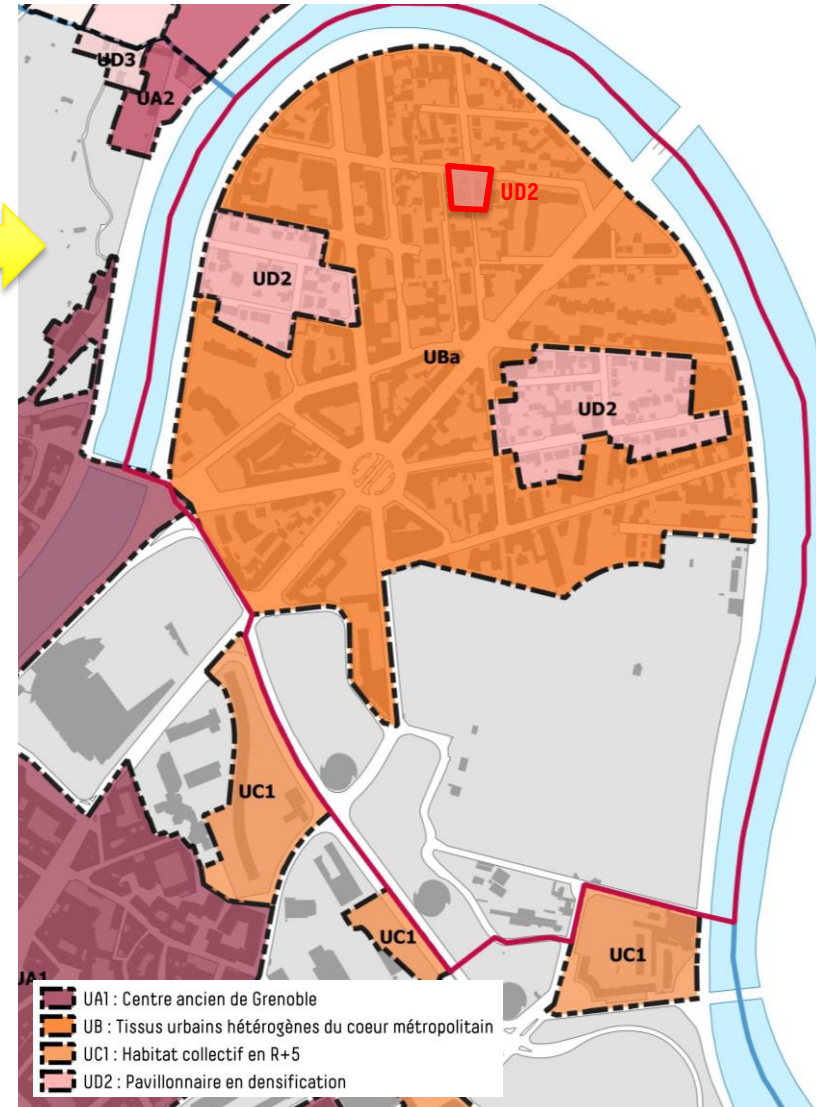
PLU actuel



Projet de ville



PLUI arrêté

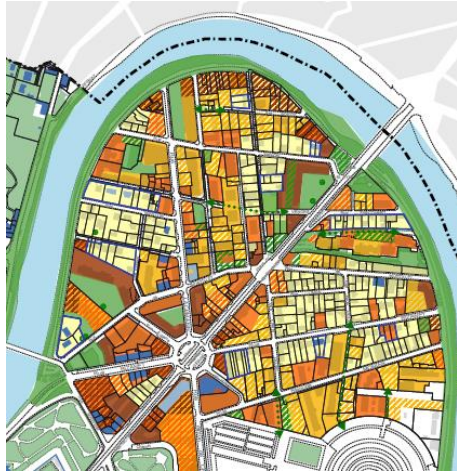


- Changement du zonage de référence sur le quartier pour passer de la zone UMC favorisant le renouvellement urbain, à la zone UB qui privilégie la diversité des formes urbaines qui caractérise le paysage du quartier
- Introduction de zones limitant les hauteurs pour préserver ses secteurs
- Demande d'ajout d'une zone supplémentaire dans l'avis de la ville pour prendre en compte le possible renouvellement d'un ensemble bâti au cœur du quartier

2/ ZOOM SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'UNION DE QUARTIER QUELLE ÉVOLUTION DES RÈGLES POUR L'ILE VERTE ?



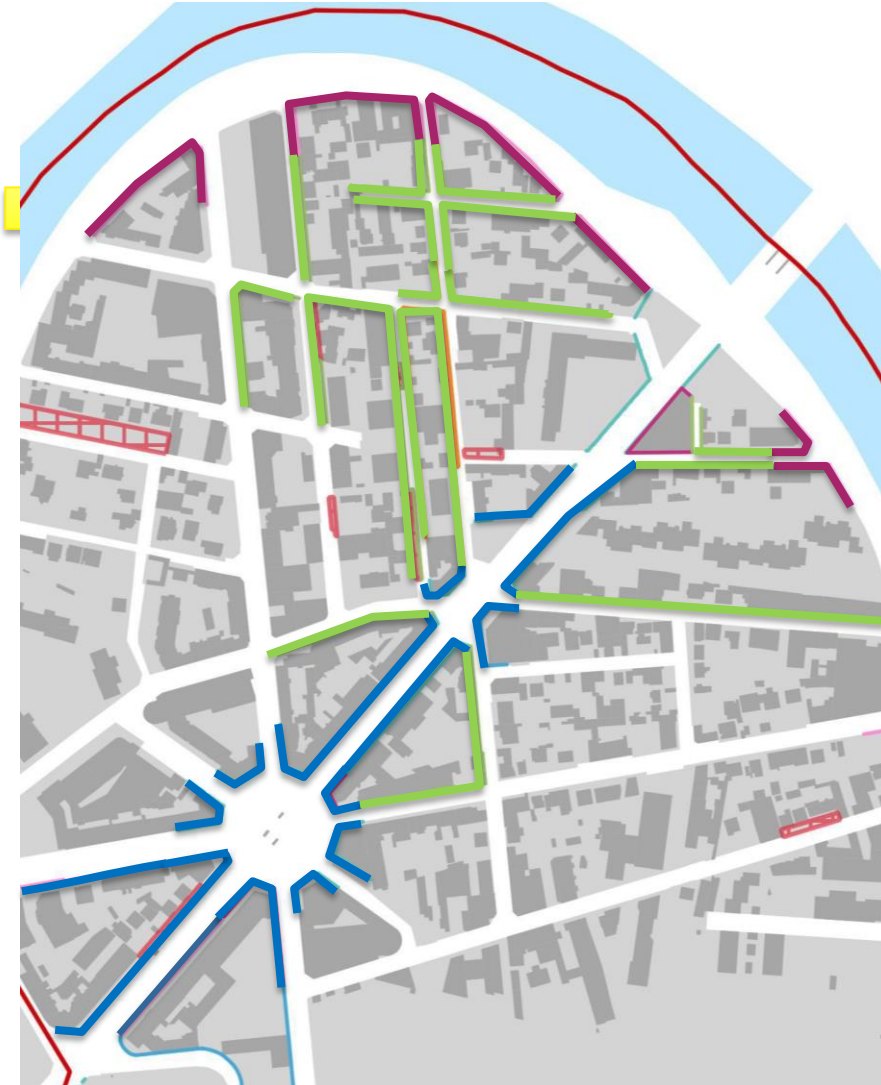
Projet de ville (2016)

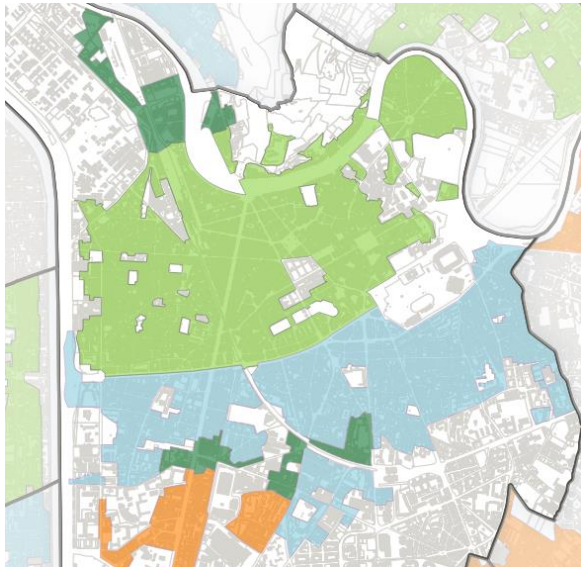


- Marechal Randon affirmés comme axe urbain majeur pour maintenir capacité d'intensification (R+5 / R+8 autour pl docteur Girard)
- Des petites rues internes au quartier préservées par la réduction des hauteurs admissibles (R+2/R+3)
- Le maintien d'une capacité d'émergences le long des berges pour profiter du dégagement de la rivière (max 26m/R+7)



Plan des formes urbaines - PLUi



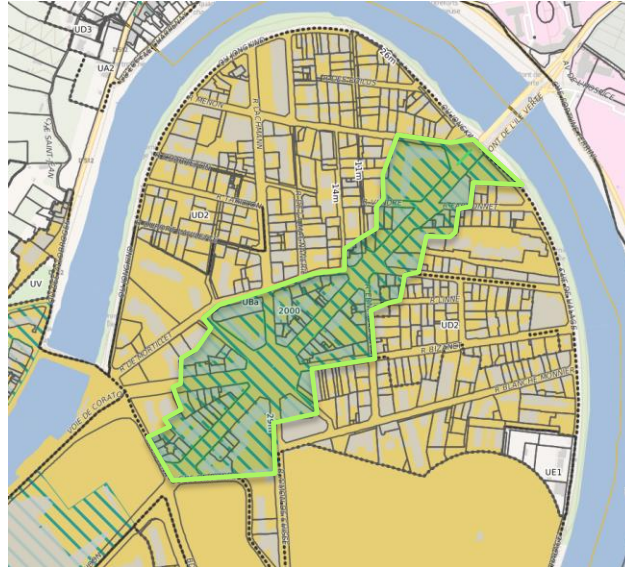


→ Mixité sociale

Révision de la carte de mixité sociale qui **définit les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux** par opération pour correspondre aux objectifs de production de logements et aux spécificités de chaque secteur

Sur le secteur :

À partir de 10 logements :
Réalisation de 35% de logements sociaux

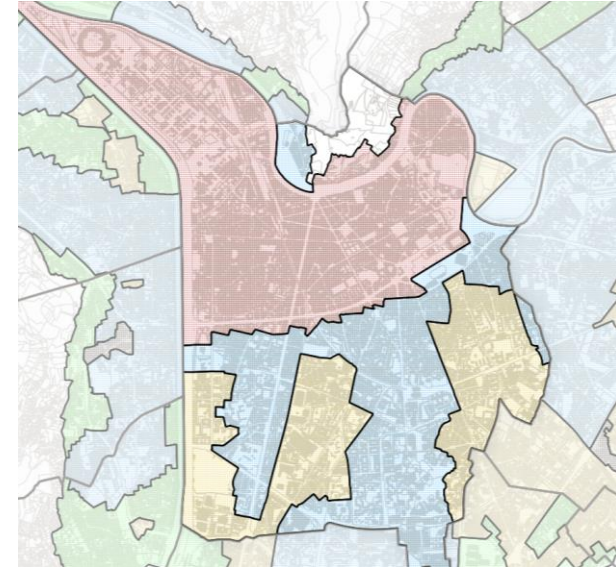


→ Commerce

Introduction d'une carte des centralités urbaines commerciales pour **renforcer les pôles de commerces existants**

Sur le secteur :

- Avenue Maréchal Randon
- Section ouest de la rue Mortillet



→ Stationnement

Révision des normes de stationnement avec introduction d'une sectorisation qui s'appuie sur le niveau de desserte par les transports en commun structurants.

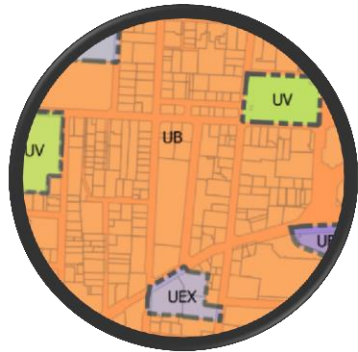
Sur le secteur S1 «Centre ville élargi»
0,5 place mini pour 70 m² logement et
0 mini pour le logement social

Doublement de la surface requise
pour les garages à vélo

3

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*L'Orientation d'Aménagement
Paysage et Biodiversité*



1/ Zonage et règlement

> Définit la règle générale de constructibilité dans la zone de mon projet (destination, hauteur, implantation, coefficient de surface végétalisée, 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.

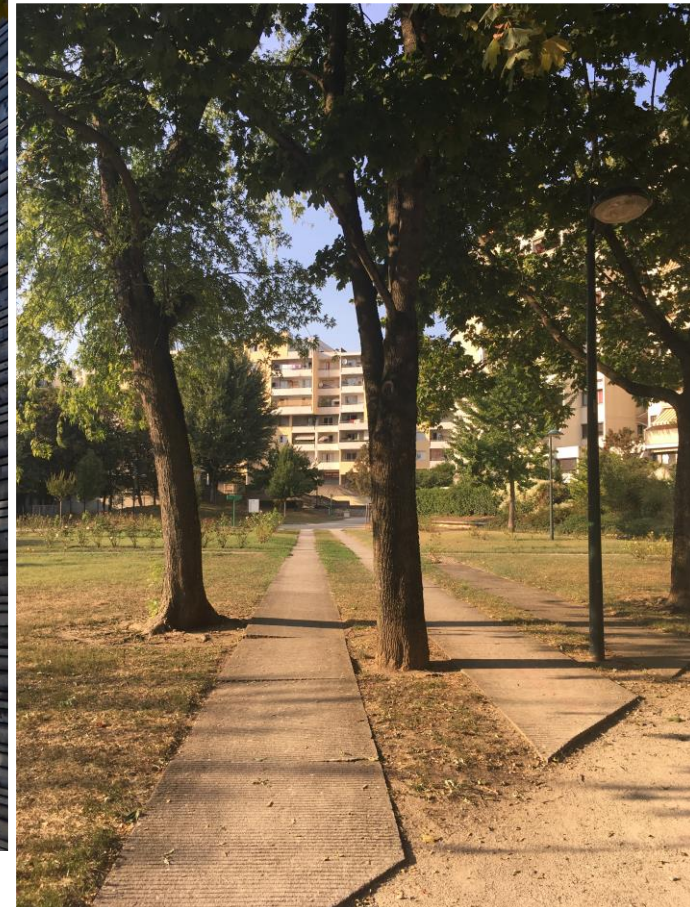
Centre ancien



Faubourg



Ville parc



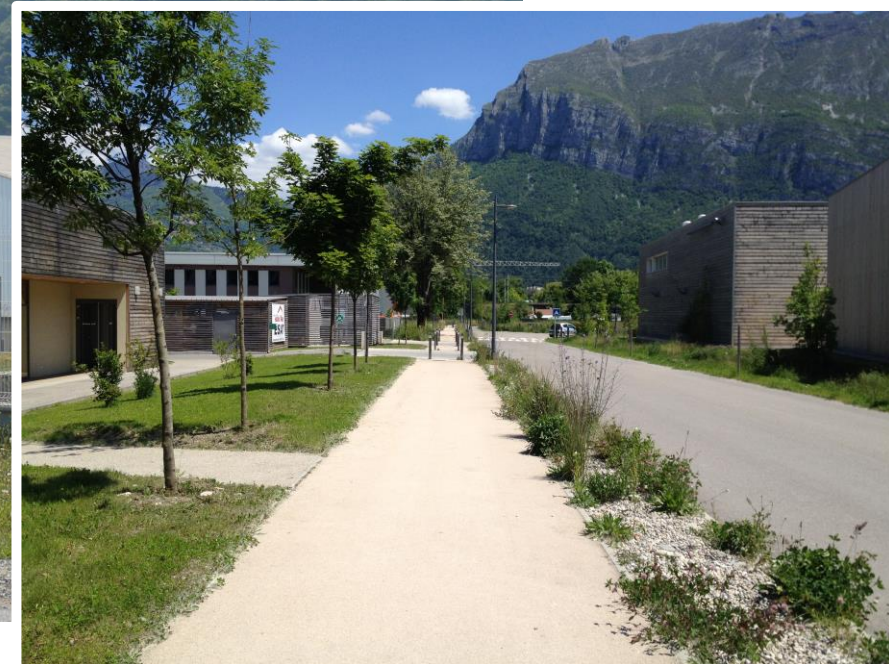
Plaine urbaine



Coteau résidentiel



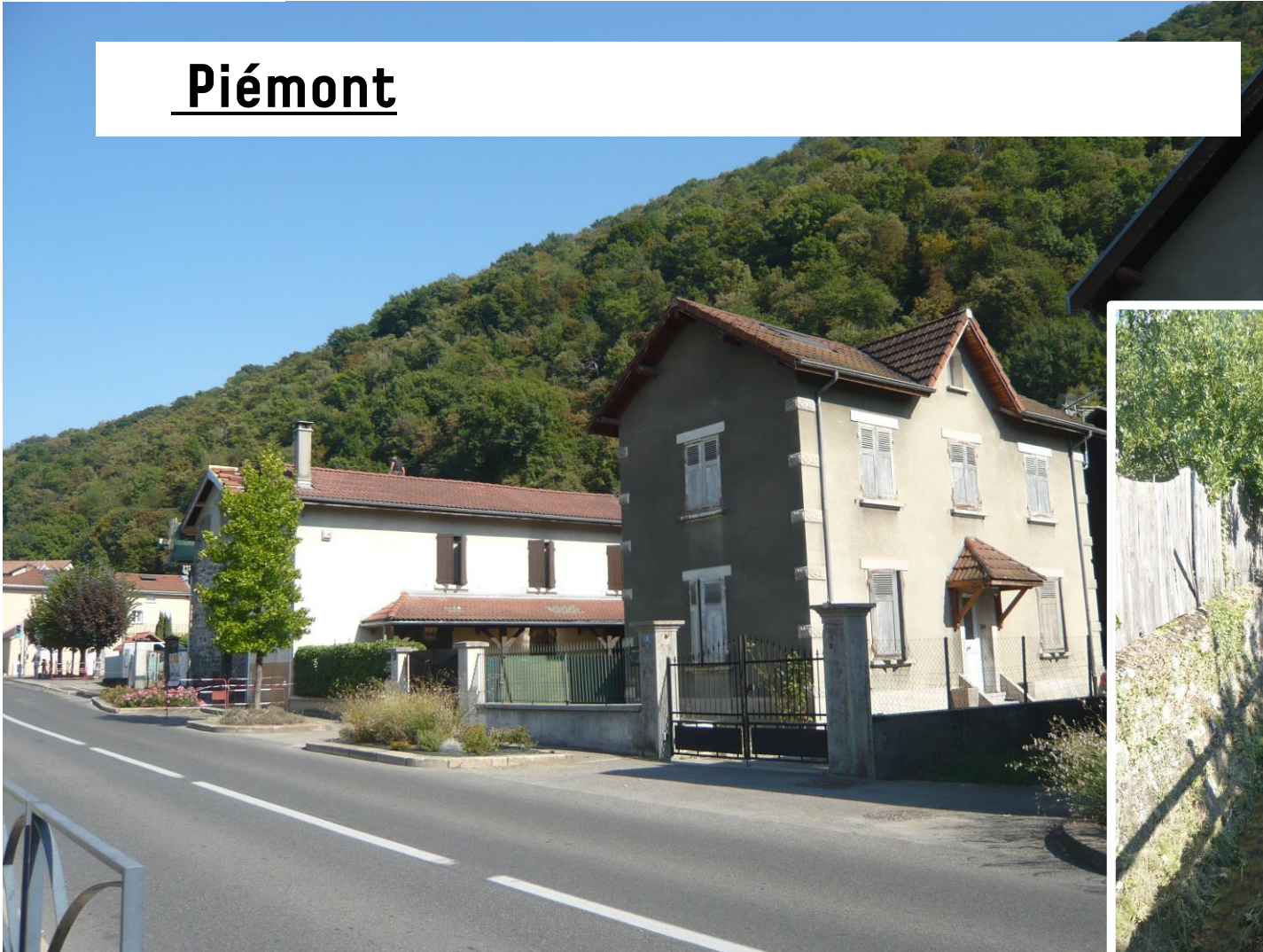
Zone d'activités



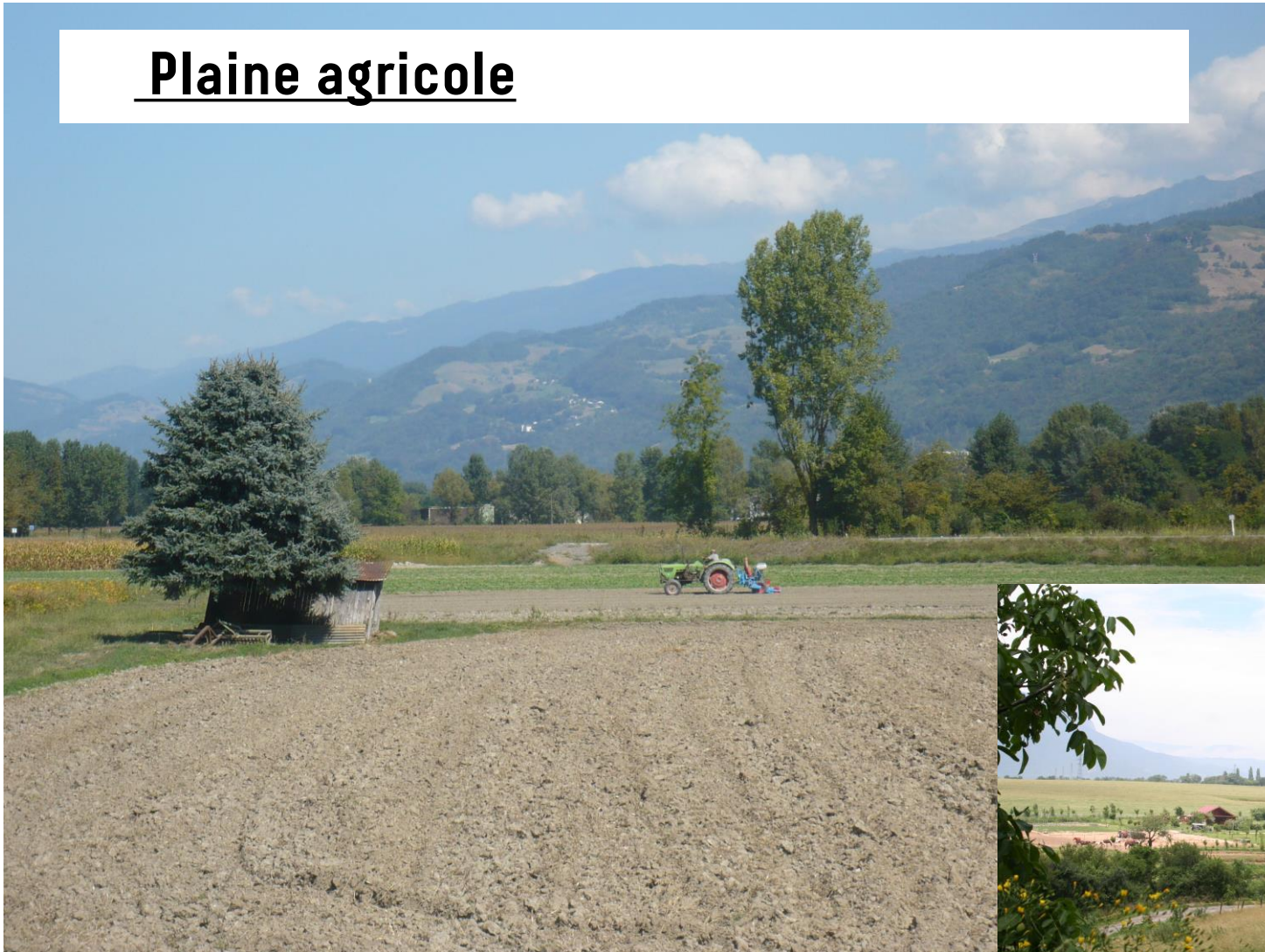
centre bourg et extension



Piémont



Plaine agricole



Montagne pastorale

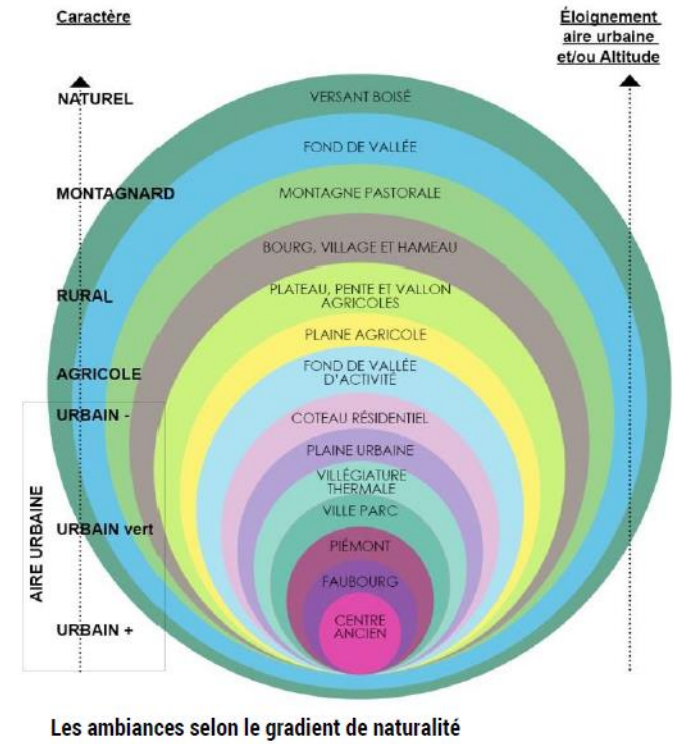
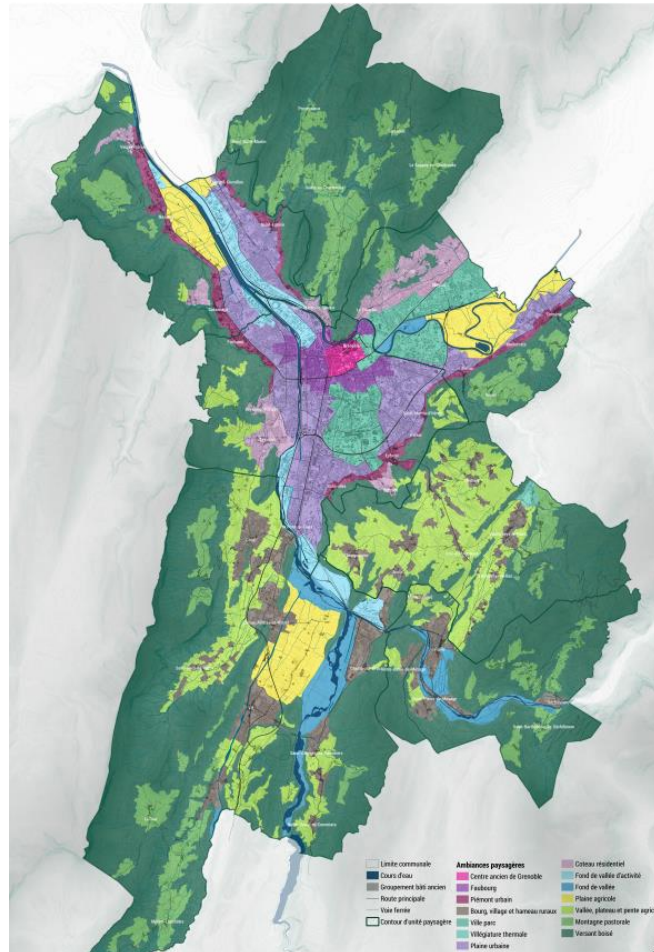


Pour un outil pédagogique et familier... un enjeu d'appropriation

1 métropole de 49 communes

14 ambiances

7 Carnets de Paysage



3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ DES PÉRIMÈTRES D'AMBIANCES POUR RÉVÉLER LES SINGULARITÉS

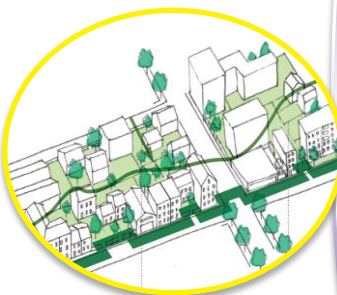


- Renforcer les **structures végétales et hydrauliques** pour conforter la place de la nature
- Redonner une **échelle humaine**



Fond vallée activités
Eau, trame végétale

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



Faubourg
rue jardinée

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



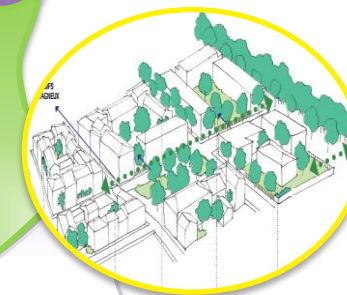
Plaine urbaine
Eau, trame végétale

Versant boisé
Pente / boisement



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

Centre ancien
Végétal ponctuel



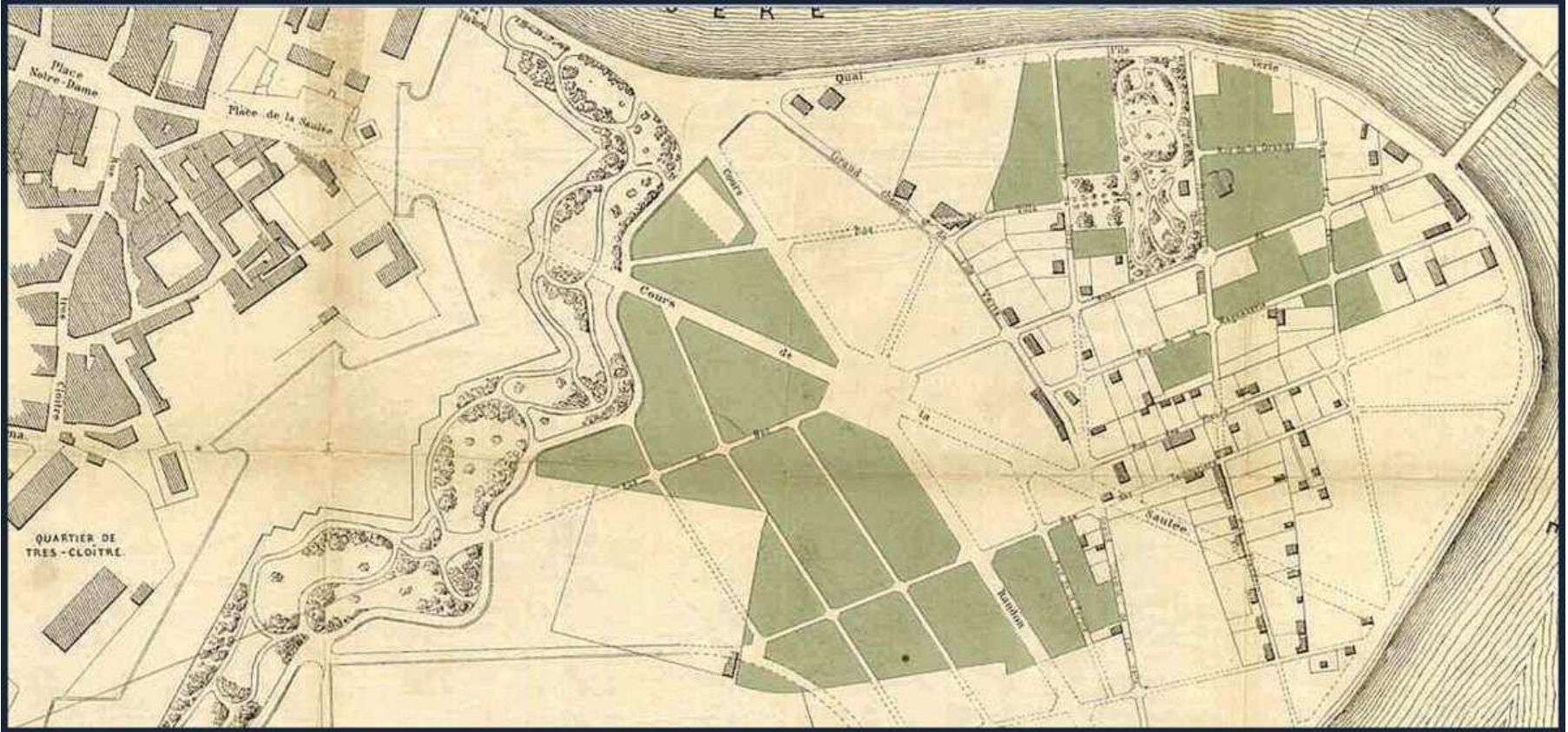
- Affirmer la **nature en ville**
- Ouvrir les vues sur les **espaces plantés**

Ville Parc
Lisière arborée 1^{ère} grandeur



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

3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ UN RÉFÉRENTIEL DES PAYSAGES



Plan 1884



1899_ construction du Pont de La Tronche



Début XX



Immeubles art déco



3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ UN RÉFÉRENTIEL DES PAYSAGES



commercial

3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ UN RÉFÉRENTIEL DES PAYSAGES



résidentiel



3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ UN RÉFÉRENTIEL DES PAYSAGES



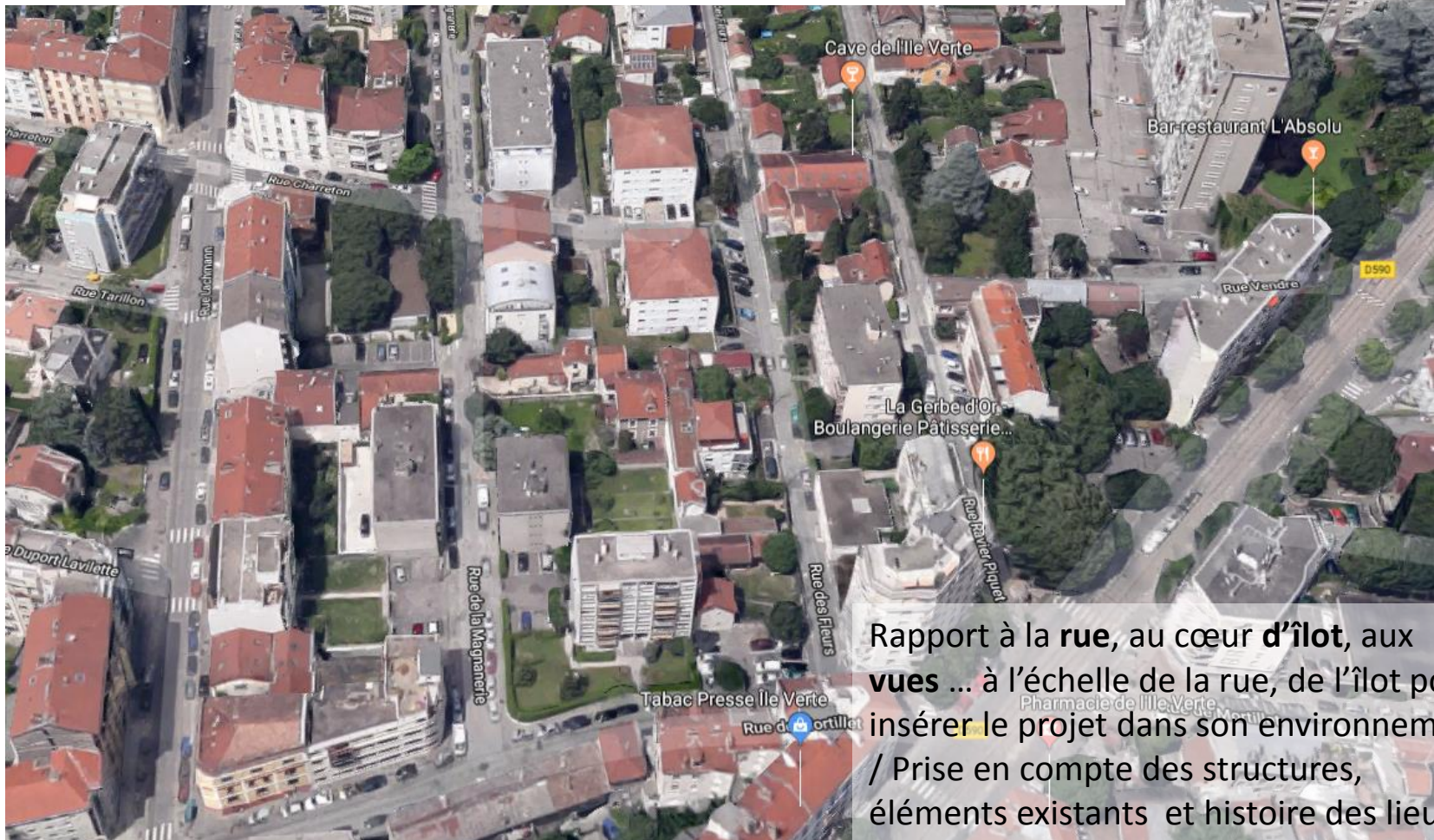
artisanal



3/ OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ UN RÉFÉRENTIEL DES PAYSAGES

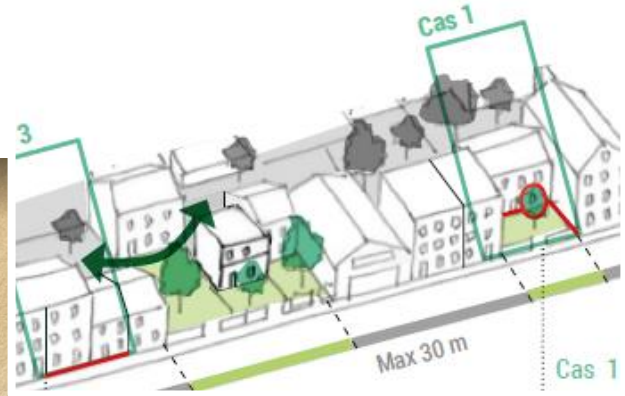


Implantation : insertion du projet dans son contexte

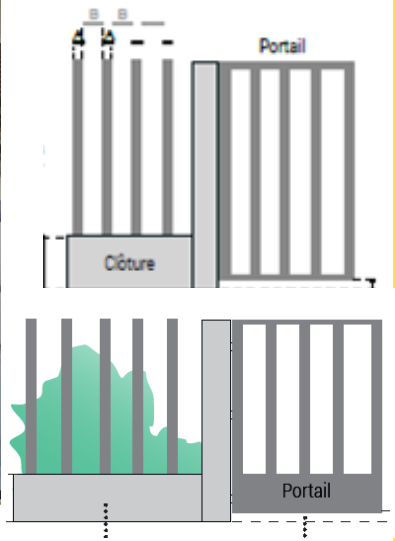


Rapport à la **rue**, au cœur **d'îlot**, aux **vues** ... à l'échelle de la rue, de l'îlot pour insérer le projet dans son environnement / Prise en compte des structures, éléments existants et histoire des lieux

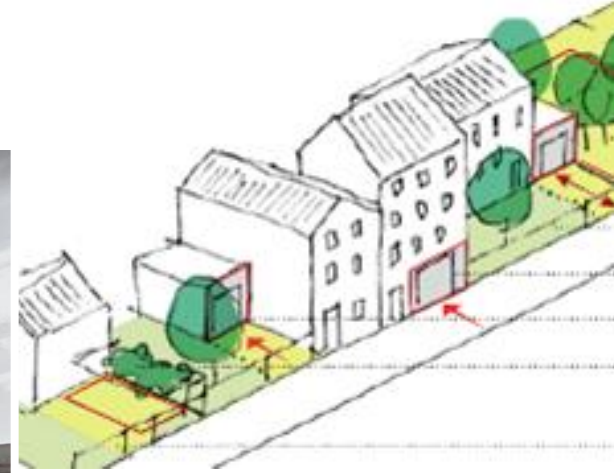
Végétal



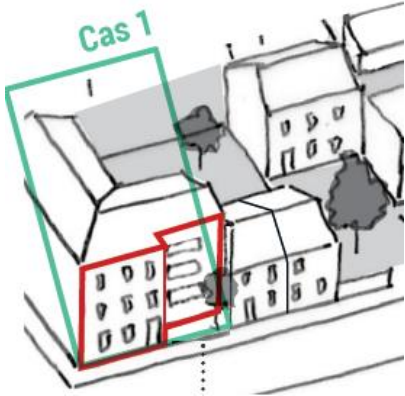
Clôtures - limites



Desserte - stationnement



Bâti



Intégrer la nature en ville en particulier sur la rue



Un linéaire sur rue aéré avec des retraits végétalisés : porosité du bâti à conforter

Un maillage biologique à conforter de la rue vers le cœur d'îlot

Un cœur d'îlot végétalisé formant un ensemble de continuités biologiques à conforter

S'intégrer dans un tissu dense mais varié



Végétalisation de la rue étroite par l'espace privé

Verticalité des façades

Végétalisation des espaces publics structurants

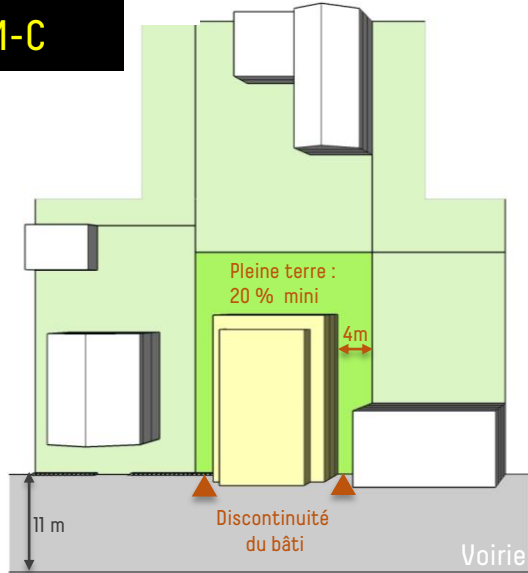
Densification bâtie : surélévation, extension, constructions neuves, renouvellement, édifiés sur les mitoyennetés

- Affirmer le caractère végétal, jardiné sur la rue, tout en conservant un tissu dense
- Favoriser les continuités végétales en cœur d'îlot

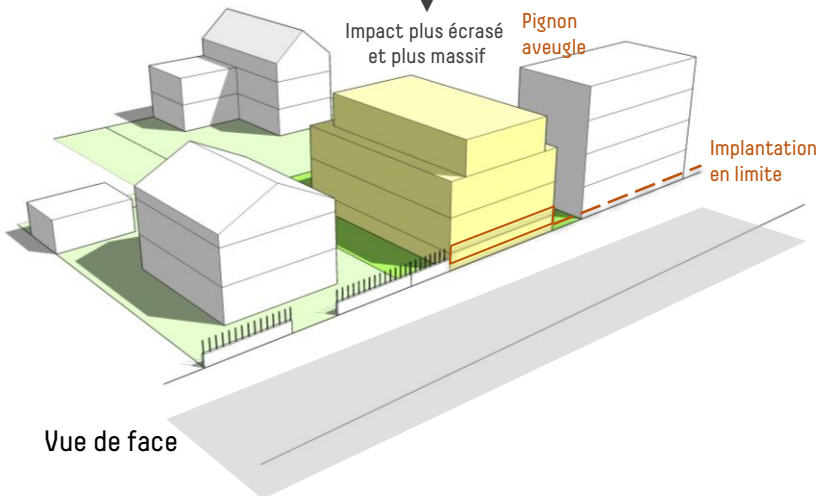
- Maintenir la diversité des implantations du bâti
- Préserver la diversité des typologies d'habitat et des volumes bâtis
- Favoriser les formes compactes



PLU / UM-C



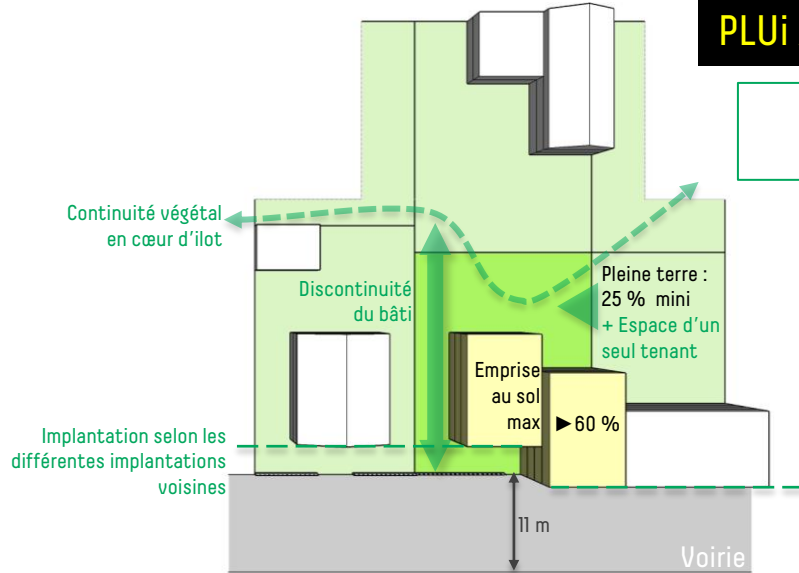
Vue de dessus



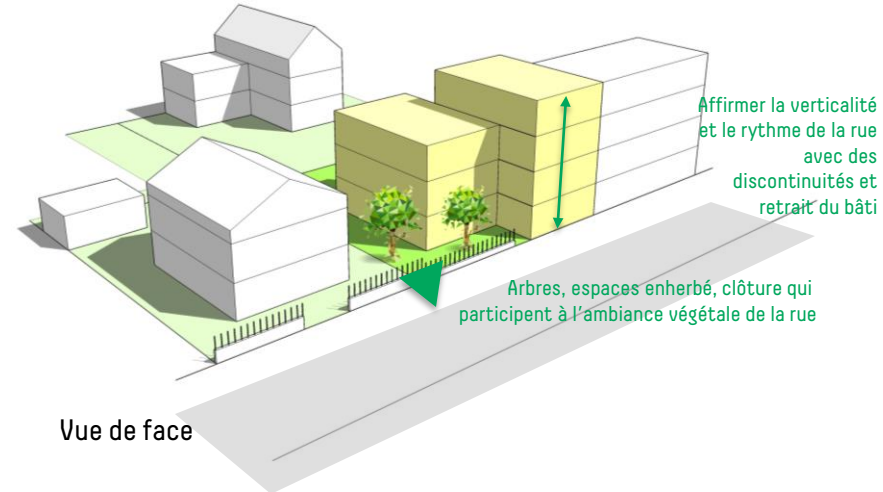
Vue de face

PLUi / UB

Complément OAP Paysage & Biodiversité



Vue de dessus



Vue de face

➤ Pour une même parcelle, une constructibilité similaire, une insertion améliorée

**MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION**