



**Plan
Local
d'Urbanisme
de Grenoble**

Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 24 octobre 2005



MODIFICATION N°3

NOTICE EXPLICATIVE

Août 2014

Table des matières

INTRODUCTION	5
1. L'évolution du PLU	5
2. Le passage en Métropole fin 2014	5
3. Présentation du projet de modification du plu.....	6
4. Présentation du dossier d'enquête de modification du PLU	6
I – LES MODIFICATIONS DU PLU	7
1. Les conséquences de la suppression de la ZAC de l'Esplanade.....	8
1.1 Une modification du zonage.....	8
1.2 Une modification des hauteurs relatives.....	10
1.3 Une modification des emplacements réservés (ER) et localisations d'équipement (SLD et SV) :.....	11
1.4 La suppression de la mention de la ZAC de l'Esplanade :	12
2. Amélioration de l'insertion urbaine des projets dans leur contexte en abaissant les hauteurs	13
2.1 Les hauteurs dans le PLU en vigueur.....	13
2.2 Le projet de modification des hauteurs.....	13
3. Augmentation de la part du logement social et de l'accession sociale	19
4. Renforcement des exigences concernant les performances énergétiques des bâtiments.	23
5. Protection des équipements sensibles des faisceaux des antennes de téléphonie mobile.....	24
6. Conséquences de la suppression des COS	24
7. Les emplacements réservés.....	26
7.1 Nouveaux emplacements réservés	26
7.2 Emplacements réservés à supprimer.....	28
7.3 Emplacements réservés à modifier.....	29
8. Les protections du patrimoine bâti et des ensembles homogènes	31
8.1 Le patrimoine protégé en catégories A et B.....	32
8.2 Les ensembles homogènes.....	35
9. Les autres modifications réglementaires.....	37
10. La mise à jour des annexes.....	41
10.1 Le Plan des ZAC PAE DPU et DPUR.....	41
10.2 Le plan des périmètres L.111-10 (Tangentielle Nord-Sud)	42
10.3 Le plan et l'arrêté relatifs au classement sonore des voies (documents F2).....	43
11. Les modifications dans les autres documents du PLU.....	43
11.1 Le rapport de présentation.....	43

11.2 Les orientations d'aménagement.....	44
12. La modification des périmètres de protection des monuments historiques (pour information).....	45
III. CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	46
1. La procédure de modification	46
2. Justifications.....	46
2.1 Pas de modification des orientations du PADD.....	46
2.2 Pas de réduction d'EBC ni de zones naturelle ou forestière, ni de protections.....	47
 Liste des documents modifiés.....	 49
 Liste des sigles utilisés	 49

INTRODUCTION

1. L'évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenoble a été approuvé le 24 octobre 2005. Il a fait l'objet de deux modifications approuvées par délibérations du conseil municipal des 19 novembre 2007 et 25 juin 2012.

Une révision simplifiée sur le secteur de l'Esplanade, destinée à permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur le périmètre de la ZAC, a été approuvée le 25 juin 2012, en même temps que la modification n°2.

Une révision générale du PLU a été lancée par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2013. Il s'agit notamment de prendre en compte les lois Grenelle qui modifient le contenu du PLU et d'intégrer les orientations du SCOT qui a été approuvé fin 2012. Le PADD (Programme d'aménagement et de développement durables) qui définit les grandes orientations du nouveau document a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 18 novembre 2013. Il ne sera opposable qu'une fois la révision approuvée.

Après enquête publique, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec l'AVAP (Aire de mise en valeur du Patrimoine et de l'Architecture) par délibération du 18 novembre 2013, (date de la création de l'AVAP).

Le 17 décembre 2013 le Tribunal administratif de Grenoble a annulé la révision simplifiée sur le secteur l'Esplanade approuvée le 25 juin 2012. Pour tenir compte de ce jugement, le PLU a été réédité, c'est à dire que tous les éléments issus de la révision simplifiée ont été supprimés, et les documents précédant la révision simplifiée réédités, tout en conservant les éléments issus des mises à jour et de la mise en compatibilité AVAP qui sont toujours en vigueur. Cette réédition ne concerne que le strict périmètre du secteur Esplanade annulé.

2. Le passage en Métropole fin 2014

La Métro va changer de statut et passer de communauté d'Agglomération à Métropole à compter du 1^{er} janvier 2015. Dans ce cadre, le PLU va faire partie des compétences obligatoires de la métropole, qui aura la charge d'engager un PLU intercommunal (PLUi) couvrant la totalité de son territoire, dès que l'une des communes membres aura besoin de réviser ou d'élaborer son PLU. En attendant, la révision du PLU de Grenoble pourrait éventuellement être poursuivie par la Métro, après accord entre la commune et la Métro.

3. Présentation du projet de modification du plu

Une 3^e modification du PLU a été engagée pour tenir compte des nouvelles orientations de la Ville de Grenoble en matière d'urbanisme et d'aménagement et pour que ces orientations soient approuvées avant le transfert de compétence PLU fin 2014, sans attendre la révision générale du document. En effet, il n'est pas certain que la Métropole puisse poursuivre la révision du PLU de Grenoble pour le compte de la Ville, si elle doit en parallèle engager un PLUi, ce qui demandera plusieurs années avant qu'il ne soit approuvé.

Ce projet de modification s'accompagne d'un projet de modification des périmètres de protection de 500m des monuments historiques.

Il y a donc une enquête publique conjointe sur ces deux dossiers.

4. Présentation du dossier d'enquête de modification du PLU

Le projet de modification du PLU comprend deux dossiers :

1. Les documents relatifs à l'enquête publique et les documents écrits du PLU ; dans chaque document, les modifications figurent en jaune.
La notice explicative explique et justifie toutes les modifications ; une liste des sigles employés se trouve à la fin de la notice.
2. Le dossier des documents graphiques comprend un sous-dossier avec les plans en vigueur et autre avec les plans modifiés. Sont également mis à disposition du public à titre d'information et pour faciliter le repérage des modifications graphiques, 2 plans de synthèse des modifications :
 - Un plan des hauteurs modifiées
 - Un plan avec toutes les autres modifications graphiques (zonage, emplacements réservés, mixité sociale, etc...)

I – LES MODIFICATIONS DU PLU

- 1/ Intégration des conséquences de la suppression de la ZAC de l'Esplanade
- 2/ Amélioration de l'insertion urbaine des projets dans leur contexte en abaissant des hauteurs dans certains secteurs (projets et faubourgs) :
- 3/ Augmentation de la part du logement locatif social à 40% (au lieu de 20 ou 30%), dans les projets Flaubert, Presqu'île et Esplanade et institution d'emplacements réservés en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- 4/ Renforcement des exigences concernant la performance énergétique des bâtiments en généralisant à toutes les constructions soumises à la RT 2012 – 20 % (Label Effinergie +).
- 5/ Protection des équipements sensibles des faisceaux des antennes de téléphonie mobile.

- 6/ Conséquences de la suppression des COS
- 7/ Les emplacements réservés
- 8/ Les protections du patrimoine bâti et des ensembles homogènes
- 9/ Les autres modifications réglementaires
- 10/ La mise à jour des annexes
- 11/ Les modifications des autres documents du PLU (rapport de présentation et orientations d'aménagement)

Il est précisé que seuls les sujets prévus dans la délibération du 30 juin font l'objet de modifications. Le reste des chapitres, notamment dans les tomes 1 et 2 le rapport de présentation, bien que parfois obsolètes, feront l'objet d'une mise à jour ou d'une refonte complète dans le cadre de la révision du PLU ou du PLUi.

1. Les conséquences de la suppression de la ZAC de l'Esplanade.

La ZAC de l'Esplanade a été créée en janvier 2012, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été adoptés le 18 novembre 2013, mais ce projet a fait l'objet de contestations et d'une annulation de la révision simplifiée du PLU le concernant. Aussi la Ville a souhaité lancer un nouveau projet sur la base d'un processus de co-construction et de nouvelles orientations :

- maintien de l'espace public au cœur de la grande esplanade, réduisant ainsi le programme de construction de l'opération et confirmant la vocation historique et d'accueil événementiel de cet espace ;
- transformation de la RN 481 en boulevard urbain tout en réduisant son emprise,
- diminution des hauteurs projetées pour les constructions nouvelles,
- réhabilitation et rénovation thermique des immeubles existants,
- construction d'immeubles neufs (environ 600 logements) comprenant notamment du logement social et de l'accession sociale dans les secteurs actuellement urbanisés du quartier,
- renforcement des trames verte et bleue d'agglomération,
- préservation d'un parking relais le long de la RN 481 pour favoriser le report modal sur le tram, construction de passerelles sur l'Isère réservées aux piétons et aux cycles,
- valorisation et développement de l'artisanat, du commerce et des services,
- création d'un équipement d'échelle métropolitaine.

Ces nouvelles orientations conduisant à une modification substantielle du projet initial et ne pouvant pas faire l'objet d'une modification de ZAC, ont donné lieu, dans la mesure où les travaux n'avaient pas encore démarré, à une suppression de la ZAC par délibération du conseil municipal du 30 juin 2014.

La réédition du PLU, suite à l'annulation de la révision simplifiée de l'Esplanade, a permis de supprimer bon nombre de documents relatifs à ce projet, notamment le plan de masse et le plan des hauteurs ainsi que les orientations d'aménagement détaillées.

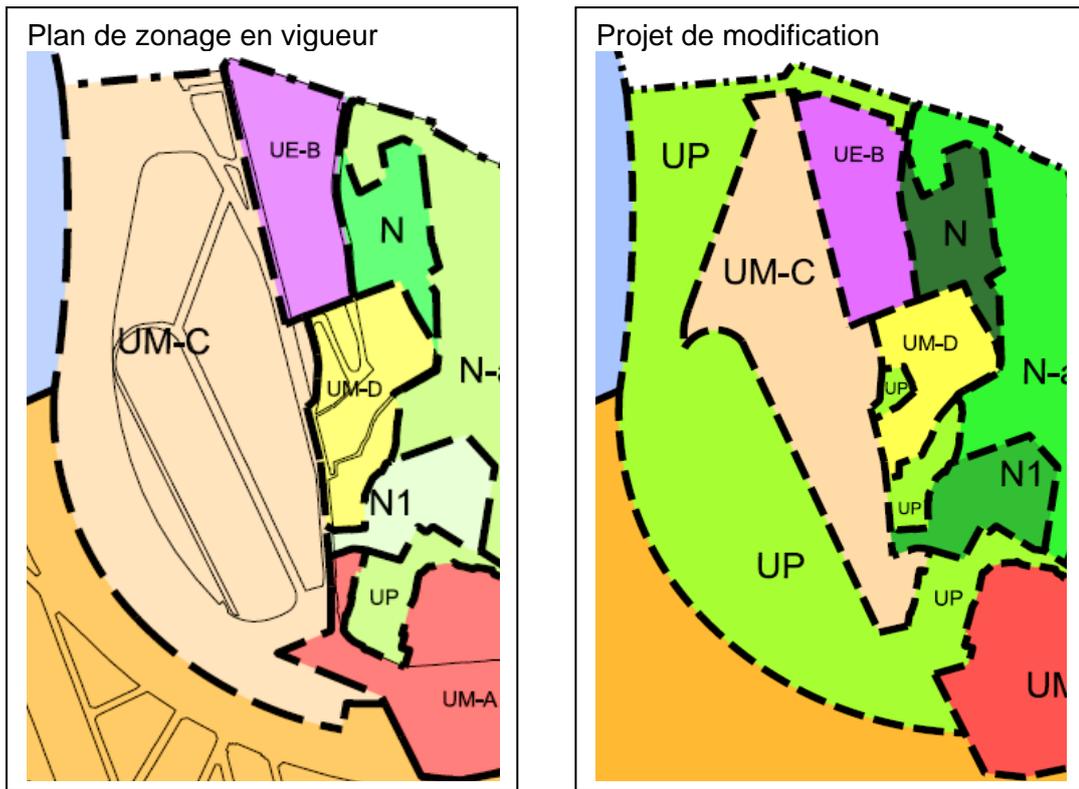
La présente modification va permettre de réintroduire les conditions nécessaires à l'amorce du nouveau projet.

Ainsi sur le secteur de l'Esplanade, la modification prévoit notamment :

1.1 Une modification du zonage

- qui consiste à classer en zone UP (urbaine parc) :
 - o la grande Esplanade afin de conserver son caractère d'espace public (UM-C -> UP)
 - o des espaces verts route de Lyon (UM-D -> UP)
 - o les anciens remparts en limite nord de commune (UE-B -> UP)
 - o le secteur de la Porte de France (UM-A -> UP)

- Le front bâti côté sud-est de la route de Lyon, est classé en UM-C au lieu de UM-A par cohérence avec le classement du reste du quartier de l'Esplanade.



Les modifications de zonage du secteur de l'Esplanade, sont les seules de ce projet de modification. Il n'y a aucune autre modification de zonage sur le territoire de Grenoble.

Cette modification concerne le plan E1 (zonage général) et les planches 3 et 4 du plan de zonage détaillé E2.

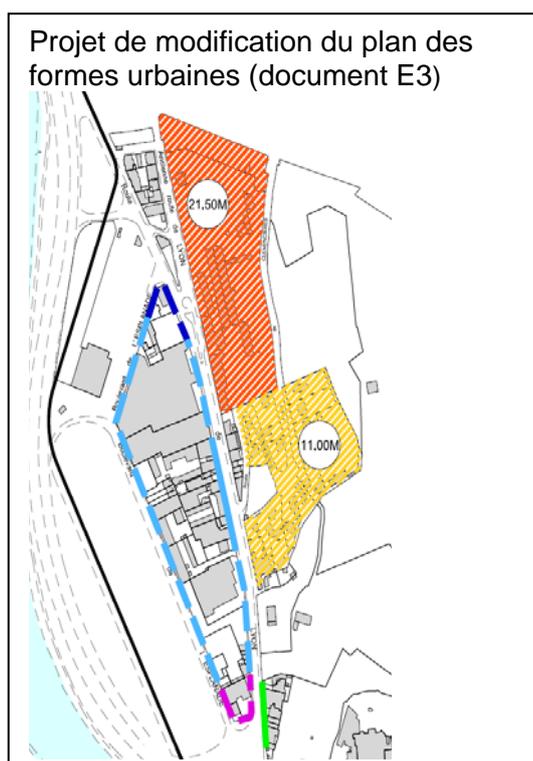
1.2 Une modification des hauteurs relatives

(plan des formes urbaines, document E3)

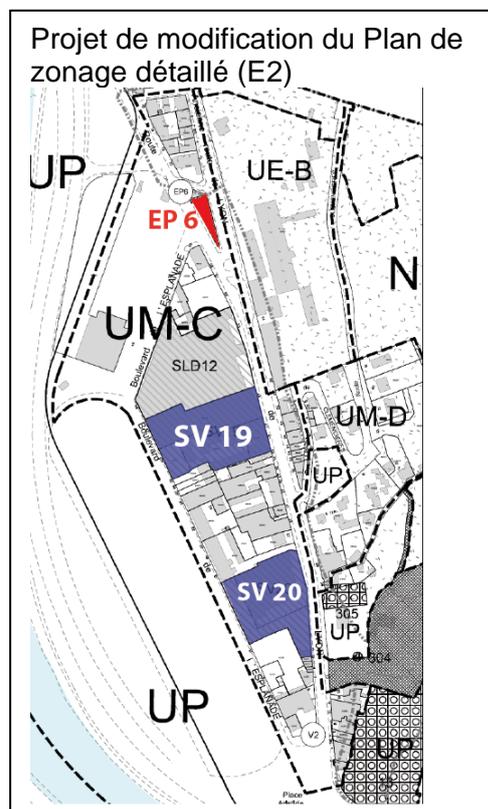
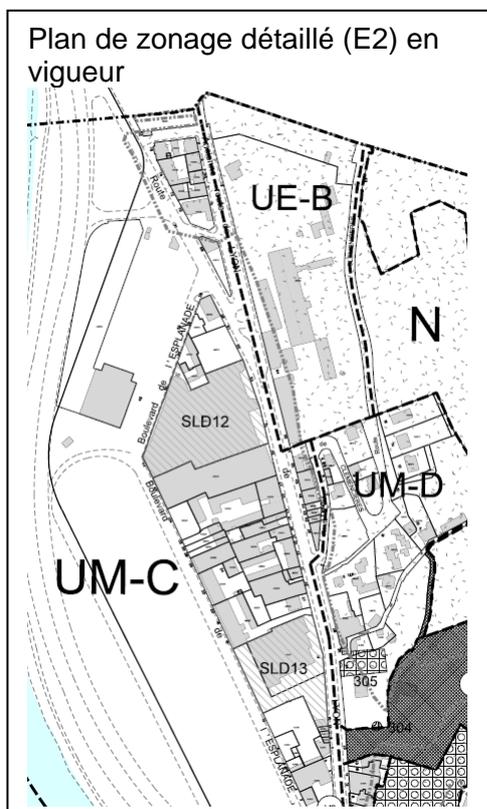
Le Plan des formes urbaines en vigueur permet d'atteindre la hauteur Hr (hauteur relative à l'égout du toit) de 19m (bleu clair) avec une implantation du bâti en discontinuité (traits pointillés), sur tout l'îlot compris entre la route de Lyon et le Boulevard de l'Esplanade.

De 19m la modification porte les hauteurs (Hr) à 24,50 m (bleu marine) au nord et les abaisse à 13,50 m (en rose) au sud, sur le patrimoine qui va être conservé. Cette modification tient compte des études faites dans le cadre de l'AVAP sur le patrimoine à préserver. Sur le reste de l'îlot, la hauteur reste la même à 19m et avec un linéaire implanté en continuité sur le secteur central pour tenir compte des prescriptions de l'AVAP.

Côté Bastille le linéaire en partie centrale de la route de Lyon est supprimé et c'est le règlement qui s'applique (Hr=D, largeur de la voie). Plus au sud, sur le premier îlot à l'entrée sud-est du quartier, la hauteur de 19m est ramenée à 16,50m (vert) pour tenir compte des prescriptions de l'AVAP concernant l'existant.



1.3 Une modification des emplacements réservés (ER) et localisations d'équipement (SLD et SV) :



Un emplacement réservé EP 6 a été ajouté au nord de la petite Esplanade pour aménager une place / un jardin à l'intersection du Boulevard de l'Esplanade, de l'Ancienne route de Lyon et de la route de Lyon, sur la parcelle AM 10.

La servitude pour liaison douce SLD 13, prévue pour créer une liaison douce et paysagère entre la route de Lyon et le boulevard de l'Esplanade, sur les parcelles AL-1 et AL-19, est transformée en servitude pour voirie : SV20. Cette classification n'empêchera pas la réalisation d'une liaison douce. Une autre servitude du même type est créée pour aménagement d'une voirie ou liaison douce : la SV 19. Ces nouvelles servitudes permettront de créer des liaisons entre la Bastille et la grande Esplanade, puisque cet îlot n'est traversé par aucune voie publique aujourd'hui.

1.4 La suppression de la mention de la ZAC de l'Esplanade :

Plan des périmètres de ZAC (en vert),
DPU et DPUR (rose) document F1-1a : en
vigueur



Périmètre de la ZAC Esplanade

La ZAC de l'Esplanade figure sur le plan des périmètres de ZAC (F1-1a) et sur la liste des ZAC (F1-1b). Comme elle a été supprimée par délibération du conseil municipal du 30 juin 2014, elle sera retirée du plan et de la liste.

La mention de la ZAC va aussi été supprimée du règlement puisqu'elle figure dans les dispositions générales et dans le caractère des zones N, UP, UM-B, UM-C, UM-D et UE-B.

2. Amélioration de l'insertion urbaine des projets dans leur contexte en abaissant les hauteurs

2.1 Les hauteurs dans le PLU en vigueur

Le PLU de Grenoble est un PLU contextuel, dont les règles de hauteur ne sont pas fixées de façon uniforme par zone, mais selon le plan des formes urbaines (document E3) et à défaut d'indication sur le plan, par le règlement.

La hauteur des bâtiments sur rue à l'égout du toit est dénommée hauteur relative (Hr). La hauteur maxi Hm.

Enfin le PLU prévoit pentes de gabarit maxi en partie haute du bâti pour favoriser l'ensoleillement : 70% en centre-ville et 200% ailleurs, et détermine à partir de cette pente de toit et d'une hauteur de 6m comptée au-dessus de la hauteur relative, des gabarits qui permettent de construire un ou deux niveaux en retrait au-dessus de la hauteur relative.

Le plan des formes urbaines détermine aussi si l'implantation sur l'alignement est en continu ou en discontinu, en tenant compte de la largeur de la voie et du contexte environnant (typologie des alignements).

Enfin, le PLU comporte des hauteurs permettant d'atteindre très ponctuellement 47 m, sur une faible emprise définie par le règlement dans les zones à 33+ des projets Presqu'île et Flaubert, et 50m sur les points de convergence urbaine.

Ces points de convergence ont été fixés dans le PLU dès 2005 pour pouvoir marquer des carrefours ou entrées de ville par des effets de hauteur.

2.2 Le projet de modification des hauteurs

Plusieurs années d'application du PLU et des visites de projets, ont montré certaines imperfections concernant les hauteurs et gabarits dans les quartiers de type faubourg, où les hauteurs existantes et les typologies de bâti sont extrêmement disparates. Compte tenu de ces problèmes réglementaires, les gabarits maximum sont souvent négociés à la baisse. Cette 3^e modification est donc l'occasion de régulariser ce que l'on applique déjà, en modifiant quelques règles de hauteur, plutôt dans le sens de la baisse, pour éviter que des projets trop volumineux ne soient implantés dans des quartiers où leur gabarit ne correspondrait pas à l'environnement bâti.

Ainsi pour arriver à une modération des hauteurs, plusieurs moyens ont été employés :

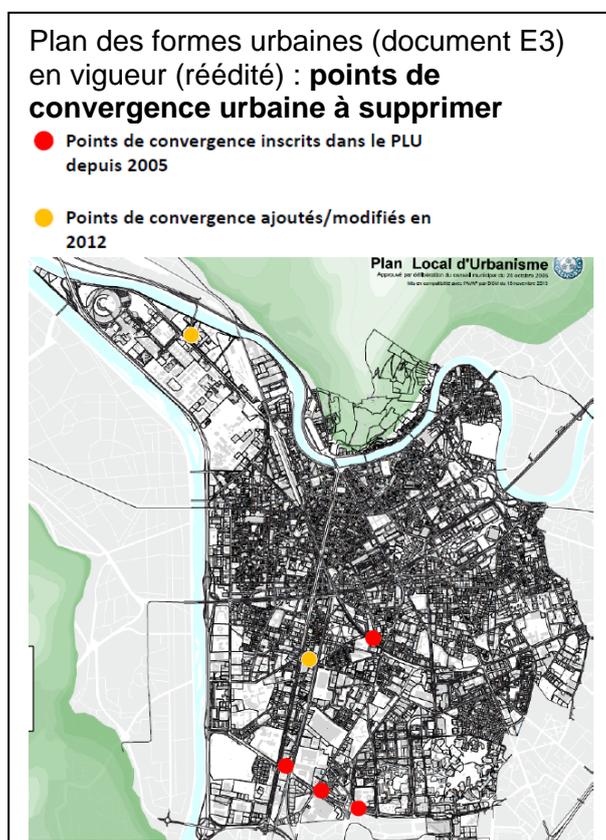
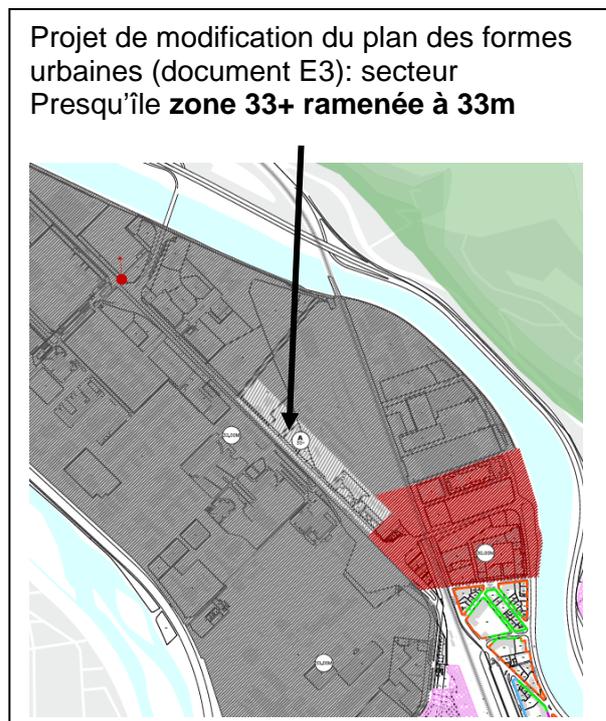
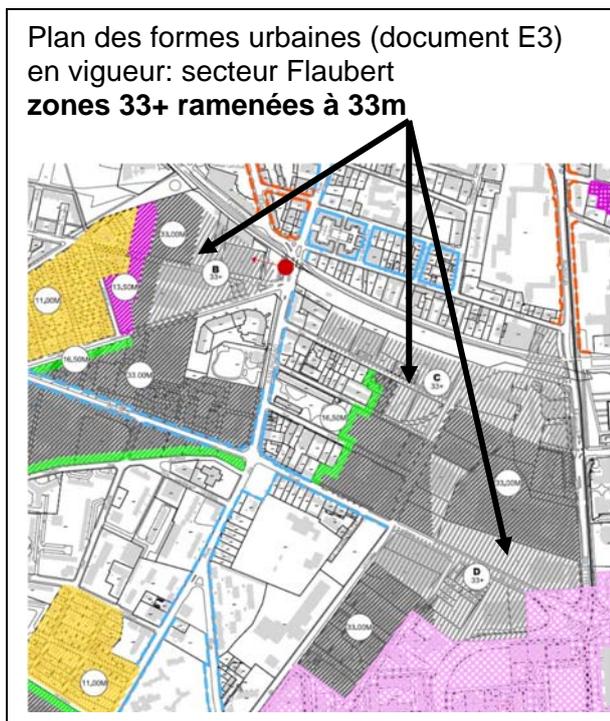
- Suppression des hauteurs les plus importantes (33+ et points de convergence urbaine)
- Modification des gabarits (% de pente et étages en retrait) et encadrement de la hauteur des niveaux et des hauteurs relatives (Hr), sur le plan des formes urbaines et dans le règlement.

Suppression des hauteurs les plus importantes : 33+ et points de convergence urbaine :

La nouvelle municipalité souhaite que les hauteurs à 33+ soient ramenées à 33m et que les points de convergence soient tous supprimés.

Cette modification aura relativement peu d'impact puisque les hauteurs à 33+ ne sont possibles que sur une petite emprise ; par ailleurs les points de convergence n'ont jamais pu être mis en œuvre à ce jour (difficulté de réunir le foncier nécessaire, ou d'implantation).

Cette modification se traduit sur le plan des formes urbaines (document E3) et dans les 6, 7 et 10 du règlement (voir les tableaux des modifications réglementaires ci-dessous et au chapitre 9).



La modification des gabarits et des hauteurs relatives (Hr)

La modification concerne les hauteurs relatives et les gabarits.

La hauteur relative Hr est déterminée par le plan des formes urbaines et à défaut d'indication sur le plan, par un tableau dans le règlement. Les gabarits sont déterminés par la hauteur Hr, et une pente (variable selon les zones : 70% en UM-A et 200% dans les autres zones où le gabarit s'applique). Ce gabarit accueille les étages en retrait et le toit de l'immeuble.

Dans les zones urbaines où les pentes de gabarit sont fixées à 200% il est prévu de les ramener à 100%, ce qui a pour effet d'atténuer la hauteur perçue depuis la rue et de limiter la possibilité de faire des étages en retrait, sauf si l'immeuble est assez profond (20m x 20m).

L'indication du nombre total de niveaux et de niveaux en retrait, figurant dans la légende du plan des formes urbaines est supprimée.

Par contre la hauteur des étages est précisée par le règlement. Pour des questions d'habitabilité, il ne faut pas que ces étages aient une hauteur inférieure à 2,50m, avec deux exceptions :

- en rez de chaussée, où une hauteur plus importante est parfois imposée lorsque le bâtiment est destiné à de l'activité
- dans les combles aménagés où la hauteur sous plafond peut être moins importante sans être inférieure à 2,20m.

Cette modification impacte l'article 10 du règlement, texte et schémas.

Cette modification aura des effets à la baisse en théorie, mais elle confirme dans sa grande majorité la pratique sur le travail d'instruction des permis de construire en termes d'insertion urbaine des projets de construction. Au final le bilan devrait être assez neutre en termes de densité. Par contre il sera intéressant en termes de perception visuelle de la hauteur depuis la rue, puisque les étages seront en retrait de 3 m au lieu de 1,50 m.

Cette mesure permet aussi de donner davantage de lumière aux logements.

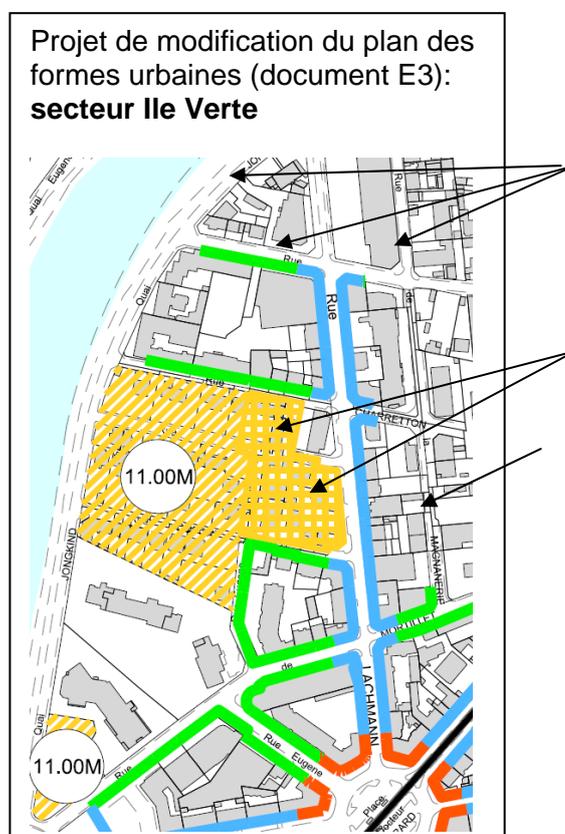
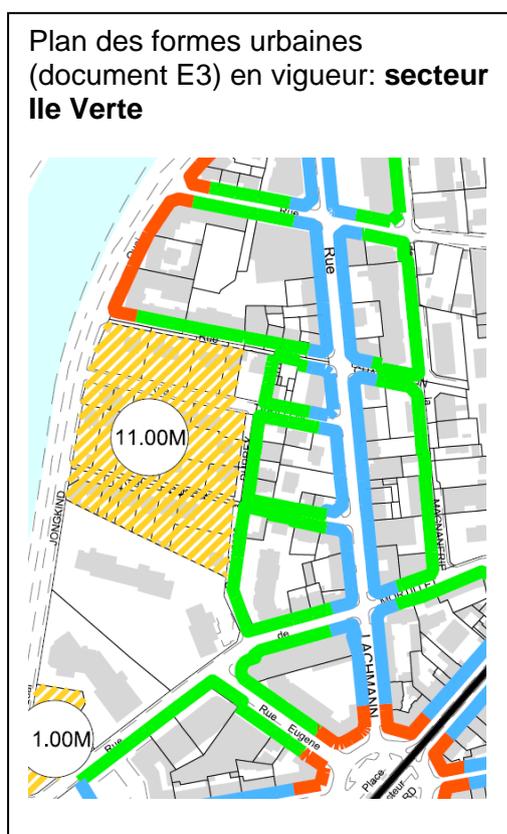
Des schémas explicatifs présentés en annexe du dossier permettent de comprendre l'impact des nouvelles règles.

- sur le plan des formes urbaines (document E3)

Dans les secteurs de faubourg les hauteurs Hr sont abaissées pour tenir compte de l'environnement bâti ; en voici quelques exemples :

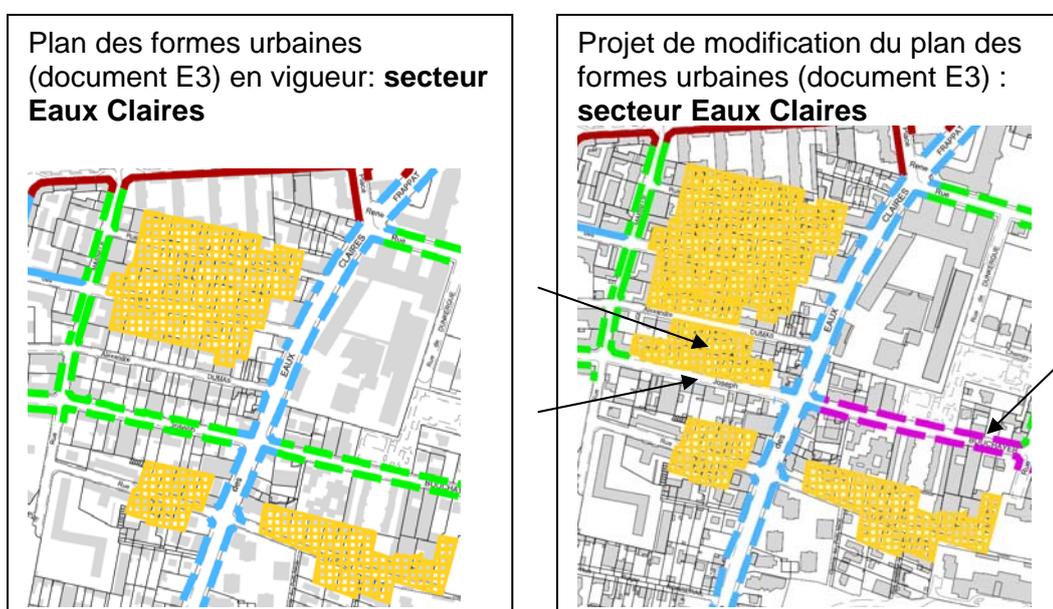
Ile Verte :

- extension de la zone (carroyage jaune) plafonnée à 11m (hauteur maxi) en remplacement de hauteurs relatives (vert) à 16,50m / R+4+2 ;
- suppression des Hr (rouge) à 21,50m / R+6+2 sur le quai Jongkind, remplacées par la Hr = largeur de la voie soit en moyenne 9m.
- Suppression des Hr (bleu) 19,50m / R+5+2 rue Lachmann en partie nord, remplacées par Hr = largeur de voie soit 12,50m.
- Suppression des Hr (vert) à 16,50m / R+4+2 rue de la Magnanerie, remplacées par Hr = largeur de voie. La rue de la Magnanerie fait entre 9m et 11,25m.



Eaux Claires :

- extension de la zone (carroyage jaune) plafonnée à 11m (hauteur maxi) en remplacement :
 - o de hauteurs déterminées par le règlement ($H_r = 11\text{m} / R+2+1$) rue Alexandre Dumas.
 - o de hauteurs relatives (vert) à 16,50m / R+4+2 rue Joseph Bouchayer. Le côté sud de la rue sera soumis à la règle $H = D$, soit $H_r = 13\text{m}$ au lieu des R+4+2 actuels.
- rue Joseph Bouchayer (partie Est) : remplacement de la H_r (vert) à 16,50m / R+4+2 par une H_r (rose) à 13,50m.



L'ensemble des modifications sur le plan des formes urbaines sont présentées de façon synthétique sur le plan des différences. Le plan présente les modifications prévues, avec en encart la situation existante (PLU en vigueur).

- dans le règlement

A défaut d'indication sur le plan des formes urbaines, le règlement fixe les hauteurs relatives et les gabarits en fonction de la largeur de la rue, dans un tableau qui figure à l'article 10.

Ce tableau est supprimé, au profit d'une règle plus simple : la hauteur relative est égale à la largeur de la voie ($H_r = D$). Toutefois une exception est prévue lorsque la largeur de la voie est inférieure à 9m ; dans ce cas, la hauteur relative est égale à 9m, pour éviter que des voies très étroites ne génèrent que des bâtiments à rez de chaussée.

Concernant les étages en retrait (dans le gabarit) :

Pour les voies étroites d'une largeur inférieure à 9m, la hauteur maxi (Hm) est égale à 9m (pas d'étage en retrait possible). Hr = Hm = 9m.

Pour les voies dont la largeur est comprise entre 9m et 14m : un étage en retrait possible. (Hr + 3m).

Au-delà de 14 m : deux étages en retrait possibles soit Hr + 6m (règle inchangée).

Tableau récapitulatif des modifications de l'article 10

Nature des modifications/ Zone	Art 10 : hauteurs								
	Définition de la hauteur de référence et schéma 10a	Hauteur niveaux 2,50m mini	Remplact / modif tableau Hr par règle H=D	si D < 9 m, Hr = 9 m ; nbre niveaux inclus ds 9m si Hr entre 9 et 14m HR+3m	Gabarit : % de pente	Schéma 10d modifié pour pente de gabarit	Schéma de gabarit 10c ou 10f	Suppression règles PCU*	Suppression règles 33+
N									
UP									
UM-A	oui	oui	oui	oui		oui	oui		
UM-B	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui		
UM-C	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
UM-D									
UM-E	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	
UM-F									
UE-A									
UE-B	oui				oui	oui	oui	oui	
UE-C	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
UE-D									
UE-E	oui				oui	oui	oui		
UE-F	oui				oui	oui	oui		

3. Augmentation de la part du logement social et de l'accession sociale

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) votée fin 2000, imposait aux communes d'atteindre en 20 ans un taux de 20% de logements sociaux.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (loi Duflot) relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein de certaines communes¹, dont Grenoble.

Grenoble qui comptait 19,4% de logements sociaux en 2005 a rattrapé son retard et a passé le seuil réglementaire des 20% en 2010 pour atteindre 21,45 au 1^{er} janvier 2013². Malgré le rythme important de construction de logements sociaux, (environ 400 par an entre 2008 et 2013), atteindre le taux de 25% d'ici 2025 suppose d'augmenter sensiblement la part des logements locatifs sociaux dans les opérations.

La Ville a donc décidé d'augmenter la part exigée dans les opérations nouvelles telles que Presqu'île, Esplanade et Flaubert (périmètre un peu plus large que celui de la ZAC) pour la porter à 40%, au lieu de 20 ou 30% aujourd'hui (secteurs en vert sur le plan ci-dessous).

Quelques nouvelles zones d'obligation sont également prévues dans d'autres quartiers de Grenoble, sur les terrains Schneider au sud de l'avenue des Jeux Olympiques, sur les terrains du Crous et de la CIPRA avenue Edmond Esmonin avec des taux de 10% de logements social et de 20% de logements en accession sociale (en violet sur le plan).

Ces nouveaux secteurs d'obligation ont été ajoutés dans les quartiers sud avec toujours le même objectif de rendre le logement accessible au plus grand nombre et de diversifier l'offre. Toutefois, compte tenu du taux élevé de logements sociaux existants dans la partie sud de Grenoble, c'est l'accession qui sera favorisée conformément aux orientations du PADD.

Ces nouvelles zones figurent en violet sur le plan.

Enfin, en application de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, deux emplacements réservés pour construction de logements sociaux ont été prévus (en rose sur le plan ci-dessous).

L'un se trouve à l'angle de l'avenue Félix Esclangon et de la rue Antoine Polotti dans le secteur nord-ouest. Le taux de logement social imposé est de 100%. L'autre se trouve au sud sur l'avenue Edmond Esmonin. Le taux est de 50% minimum.

Ces modifications concernent le plan de la mixité sociale (document graphique E9), présenté également dans les orientations générales d'aménagement.

Dans le règlement, la règle concernant l'obligation de réaliser des logements sociaux, qui figure à l'article 2 des zones pouvant accueillir du logement social, est modifiée pour tenir compte de la plus grande variété des pourcentages qui s'appliquent, et un tableau récapitulatif est ajouté.

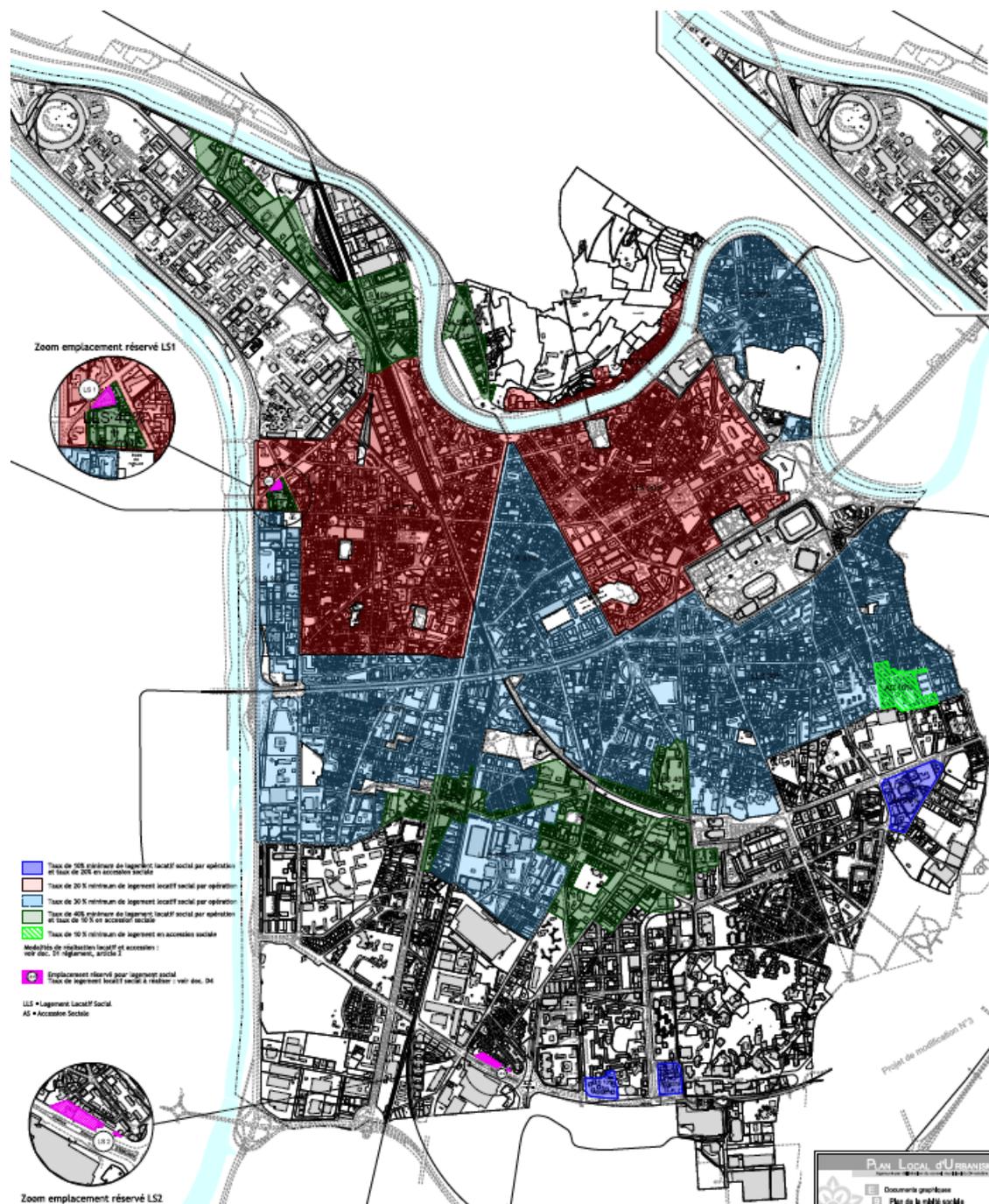
En outre, la règle concernant l'accession sociale subit quelques changements : pour que l'obligation ne s'applique que dans les opérations d'ensemble, la réalisation de ces logements ne s'impose qu'aux opérations comprenant au moins 16 logements et/ou 1200 m² de plancher.

Enfin le prix de vente de ces logements, qui doit respecter les plafonds de ressource et de sécurisation indiqués par le code de la construction et de l'habitation, a été ramené à 25% en

¹ Sont concernées les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

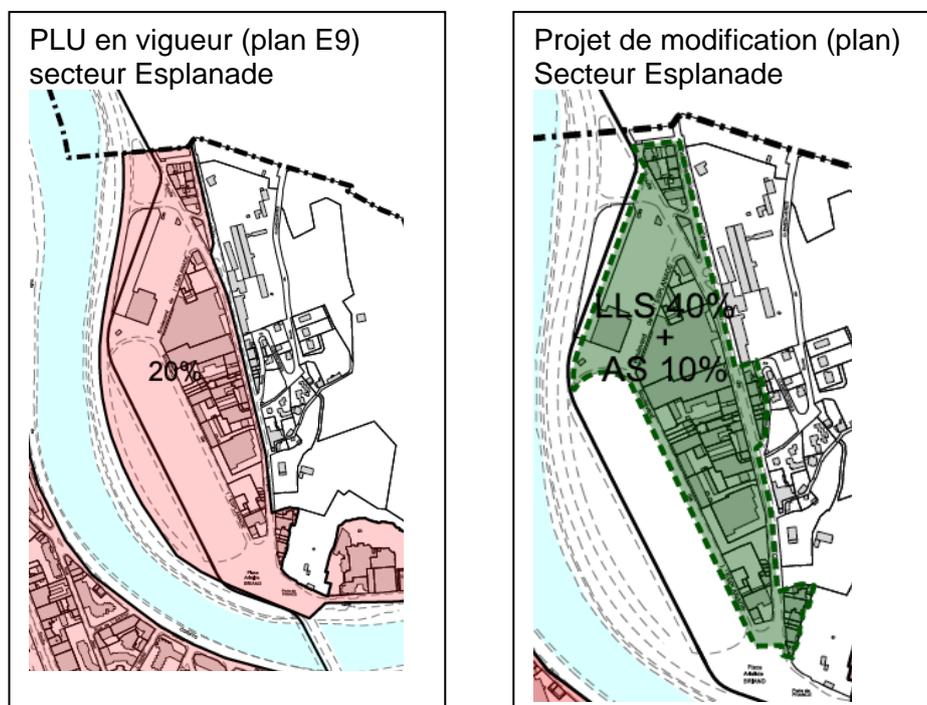
² Dernier chiffre connu à ce jour : le chiffre au 1^{er} janvier de l'année en cours est connu en décembre.

dessous de ces plafonds, de façon à garantir des prix d'acquisition réellement plus bas que ceux du marché.

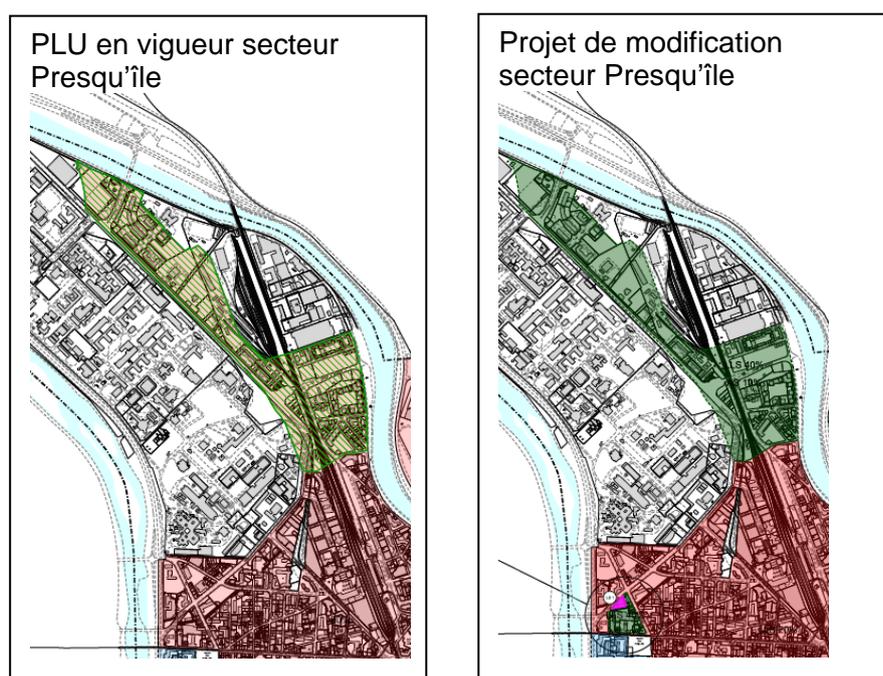


Modifications du plan E9 : conformément à la délibération du 30 juin 2014, le taux de logement locatif social est renforcé dans le périmètre des opérations Esplanade Presqu'île et Flaubert.

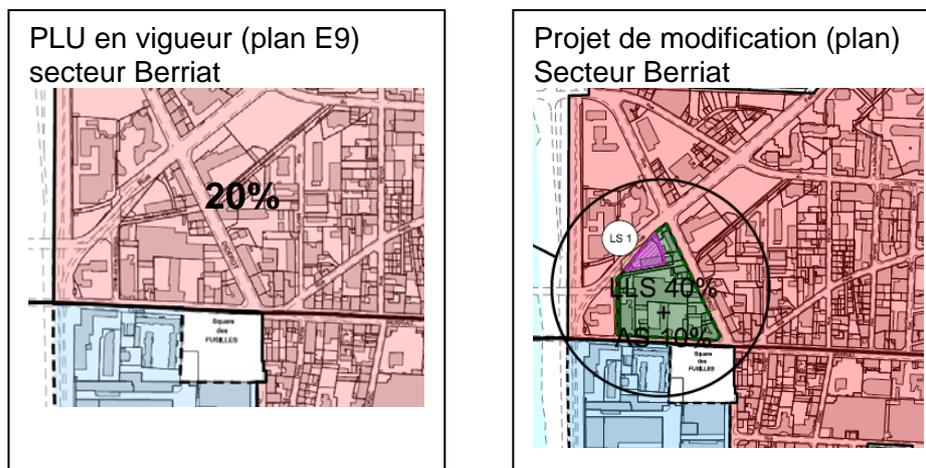
Esplanade : passage de 20% à 40% de logement locatif social et modification de la zone d'obligation résultant du changement de zonage du quartier (Grande Esplanade et autres zones UP sorties du secteur d'obligation).



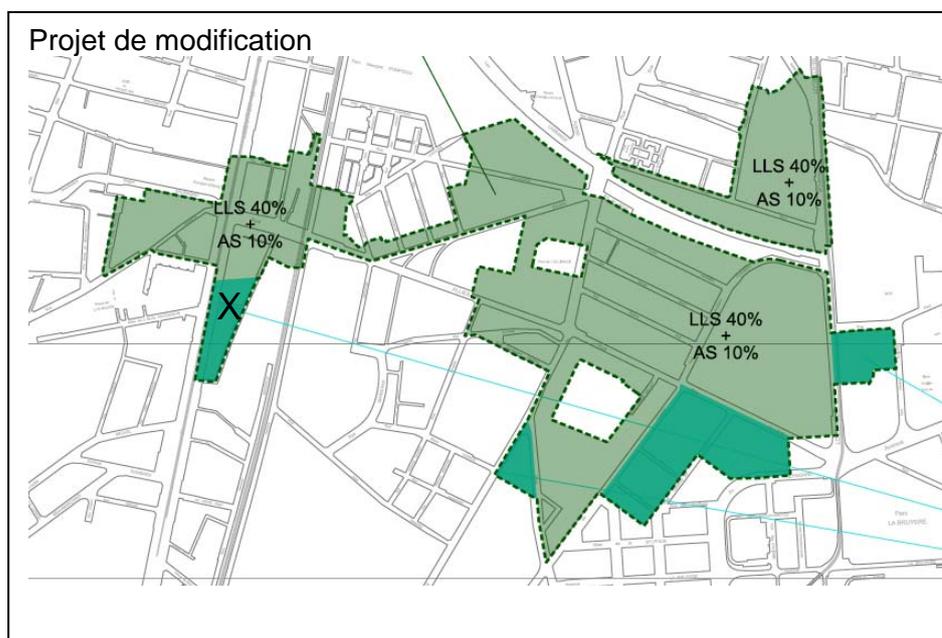
Presqu'île (secteur en vert) : Le taux fixé à 20% de logement locatif social passe à 40%. Le taux de 10% d'accession sociale reste inchangé.



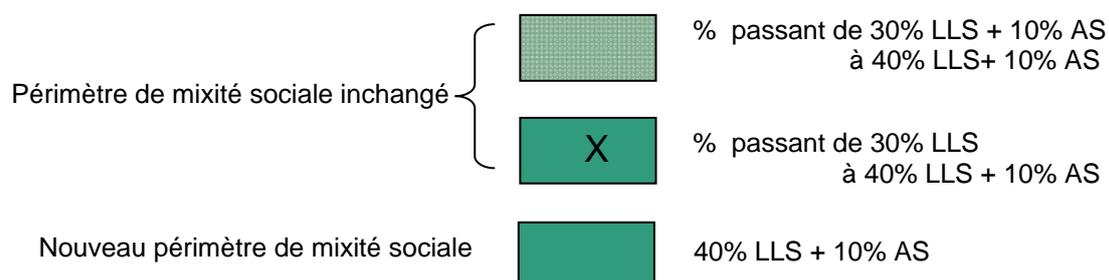
Cours Berriat / rue Diderot : ajout d'une zone à 40% LLS +10% accession sociale sur un secteur classé en zone UM-C (habitat) qui fait partie de la ZAC de la Presqu'île et est en zone à 20% dans le PLU en vigueur.



Flaubert : agrandissement de la zone d'obligation (comme indiqué ci-dessous) à des secteurs qui font partie de la ZAC ou si ce n'est pas le cas, qui en sont proches et qui risquent de muter à court ou moyen terme. Il a donc été jugé nécessaire de les inclure dans le périmètre d'obligation.



LLS : logement locatif social AS : accession sociale



4. Renforcement des exigences concernant les performances énergétiques des bâtiments.

Le secteur du bâtiment a un impact très important en matière de consommation d'énergie et d'émission de CO₂, puisqu'au niveau national en 2011, les logements et les bâtiments tertiaires étaient responsables de 44% des consommations d'énergie finale, devant les transports.

A Grenoble, le bâtiment est le premier consommateur et émetteur de CO₂ devant les transports. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments constitue un double enjeu à la fois environnemental mais aussi social car elle participe à la lutte contre la précarité énergétique.

Dans le domaine de l'urbanisme et de la construction, la loi du 3 août 2009 puis la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 sont venues compléter le code de l'urbanisme en précisant à l'article L.121-1 que les documents d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ». La loi ENE a également fait évoluer la réglementation thermique en imposant la RT2012, à savoir la norme BBC (Bâtiments Basse Consommation) pour les bâtiments tertiaires et certains bâtiments publics à partir de la fin 2011 et pour tous les bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013.

En outre, le nouvel article L.123-1-5 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que le règlement du PLU peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Compte tenu de son climat et de sa situation en fond de vallées, Grenoble a mené depuis plusieurs années une politique ambitieuse en matière de performances énergétiques des bâtiments en devançant les réglementations nationales par l'expérimentation et l'incitation, notamment dans les ZAC (ZAC de Bonne, ZAC Blanche Monier et Presqu'île).

Cette anticipation du renforcement de la réglementation thermique a permis aux entreprises locales d'acquérir un savoir-faire indispensable à l'application des nouvelles normes.

En juin 2014, le projet de loi de programmation sur la transition énergétique présenté en Conseil des ministres annonce une série de mesures encourageant la construction de bâtiments toujours plus performants.

C'est pourquoi, la modification du PLU constitue une opportunité pour continuer à innover, expérimenter et anticiper les réglementations nationales. Aussi il est proposé de consacrer l'article 14 du règlement du PLU aux performances énergétiques des bâtiments en les renforçant comme le permet l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prévoit que « les constructions soumises à la Réglementation Thermique RT 2012 devront atteindre un niveau de consommation inférieur de 20% à la réglementation thermique RT 2012 et devront respecter les critères du label Effinergie + ou équivalent, soit pour Grenoble une consommation maximum de 48 kWh/m²/an pour les cinq usages réglementaires, au lieu des 60 kWh/m²/an réglementaires.

Les besoins bioclimatiques du bâtiment concernent le chauffage, le refroidissement, les ventilations, les auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

En outre, pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à

travers la notice descriptive du projet, qu'ils favorisent :

- l'usage des énergies renouvelables,
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés,
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

Pour renforcer la portée de cet article 14, des éléments du règlement mentionnés aux articles 4 et 11 concernant le type d'énergie utilisée et l'isolation par l'extérieur ont été déplacés à l'article 14.

5. Protection des équipements sensibles des faisceaux des antennes de téléphonie mobile.

Le bon fonctionnement des services de téléphonie mobile nécessite la pose d'antennes sur les toits des bâtiments. Toutefois, l'ANSeS (l'Agence nationale de sécurité sanitaire) appelle à la vigilance et incite à la réduction de l'exposition du public aux ondes électromagnétiques, en préconisant la mise en place du principe ALARA consistant à ce que la puissance des antennes soit la plus basse possible. Ainsi, la Ville de Grenoble souhaite que la pose de ces antennes soit strictement encadrée.

En 2005, une charte a été signée entre la Ville et les opérateurs, afin que les établissements recevant du public sensible soient épargnés par les ondes électromagnétiques émises par les ces antennes.

Aujourd'hui la Ville veut aller plus loin en autorisant la pose d'antennes à condition qu'elles soient situées au-delà d'un rayon de 100m autour de ces établissements (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées) et que les opérateurs démontrent que les antennes sont orientées de façon à limiter au maximum l'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Cette nouvelle règle figure à l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) du règlement du PLU dans toutes les zones.

6. Conséquences de la suppression des COS

La Loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS).

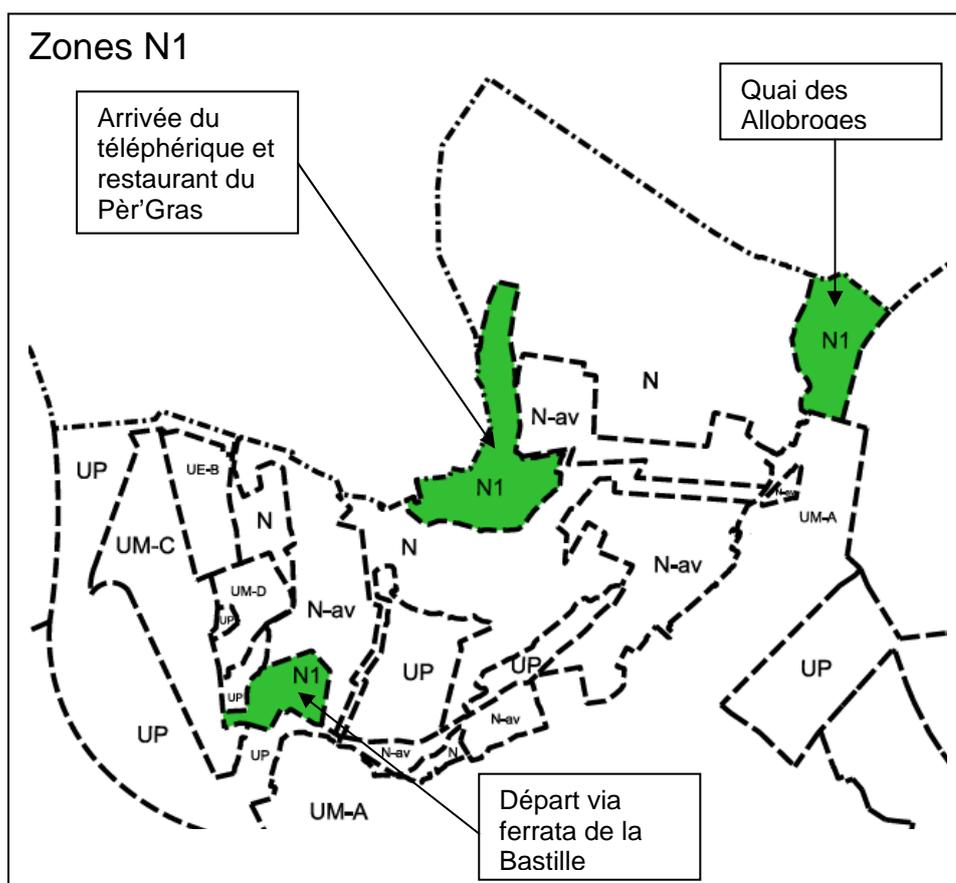
Les maires doivent remplacer les COS par des gabarits ou limiter la constructibilité par d'autres moyens. En l'absence d'une telle modification, il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application des COS lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Autrement dit même si les COS ne sont pas supprimés du PLU, ils ne s'appliquent plus.

Dans le PLU de Grenoble, les COS avaient été supprimés dès l'origine et l'article 14 (dévolu aux COS) précise seulement que les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.

Toutefois, à l'époque de l'élaboration du PLU, les secteurs constructibles des zones naturelles N devaient avoir un COS ; c'est donc le cas en zone N1, où le COS est fixé à 0,3.

La modification consiste d'une part à changer dans toutes les zones le titre de l'article 14 consacré au COS et de le remplacer par les performances énergétiques des bâtiments, et d'autre part à remplacer le COS de la zone N1 par d'autres limitations.

La zone N1 couvre les secteurs de l'arrivée du téléphérique et du restaurant du Pèr'Gras, le secteur du départ de la Via ferrata de la Bastille, au niveau de l'Esplanade ainsi qu'un secteur situé sur le quai des Allobroges. Dans cette zone, où la constructibilité était très limitée, le COS va être remplacé par des règles ajoutées à l'article 2 du règlement.



Ainsi on ajoute aux conditions déjà prévues pour construire dans cette zone sensible, que les constructions ne seront admises qu'aux conditions suivantes :

- Que la surface de plancher des projets de réhabilitation soit créée dans les volumes existants,
- que la surface de plancher supplémentaire des projets nouveaux ou des extensions soit au plus égale à 20% de celle existant avant le commencement des travaux.

La constructibilité est donc limitée et cela sans que l'on fixe de densité liée à la surface du terrain.

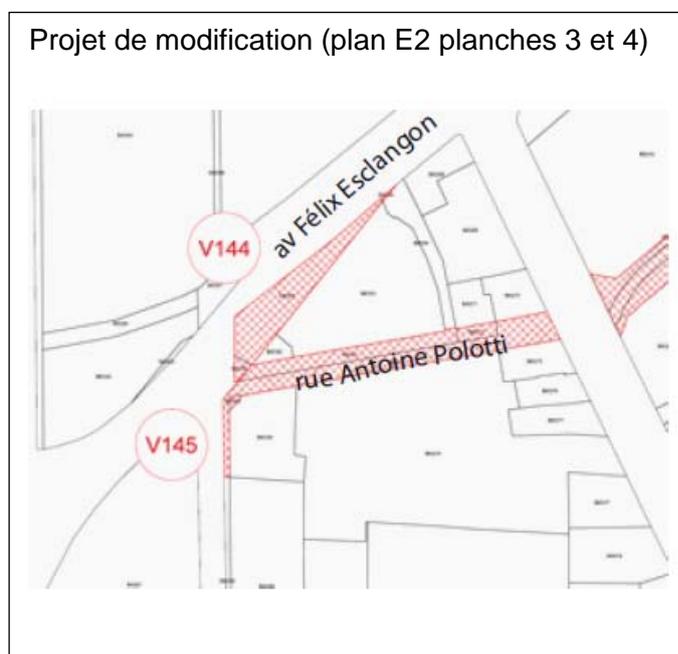
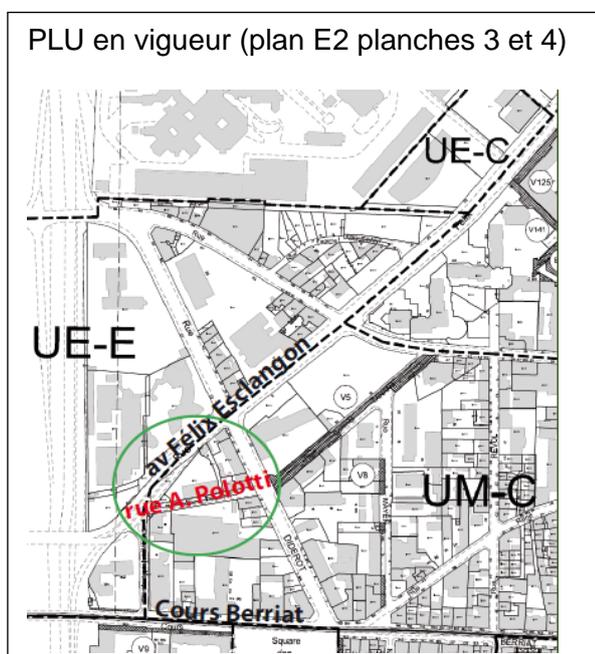
7. Les emplacements réservés

La présente modification est l'occasion de faire le toilettage des emplacements réservés. Les emplacements réservés situés dans le secteur de l'Esplanade ont été présentés au chapitre 1.

Les emplacements réservés figurent sur le plan E2 (zonage détaillé) ; ils sont décrits dans la liste des ER (document écrit D4) et les modifications sont présentées sur le plan de synthèse des modifications.

7.1 Nouveaux emplacements réservés

Rue Antoine Polotti : ER N° V144 et V145 (voirie)

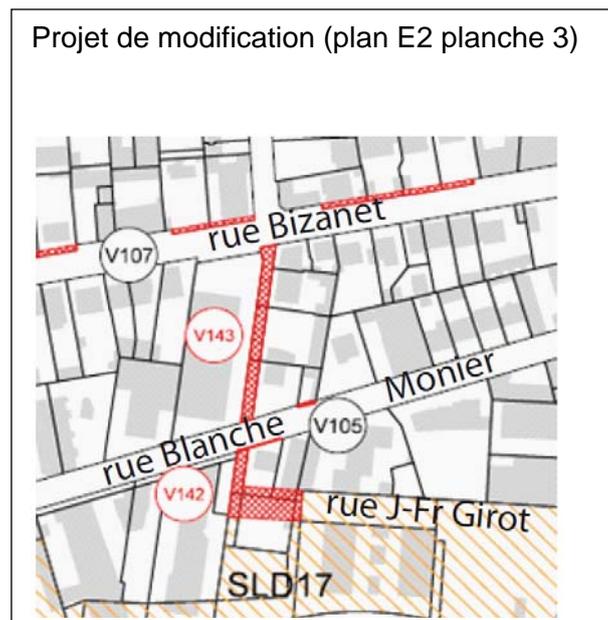
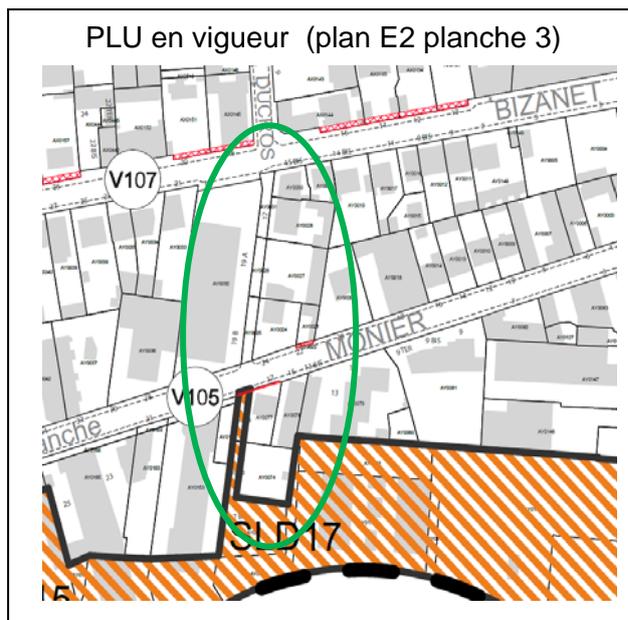


Objet : élargissement de voiries (Félix Esclangon et Antoine Polotti) au droit d'une future opération de logements sociaux.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

Le terrain situé entre les deux ER est frappé d'un emplacement réservé pour logement social (LS1)

Rue Blanche Monier



ER N° V142 (voirie)

Objet : création de la partie terminale de la rue Joseph François Girot.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

La rue Jean François Girot est actuellement en impasse et oblige les véhicules à faire tout le tour par le quai et la rue Blanche Monier. Outre un aspect peu pratique, cette situation isole les habitants des deux immeubles de la rue J-F Girot du reste de la ZAC. L'emplacement réservé permettra de faire déboucher la rue J-F Girot et permettra d'achever les travaux de voirie prévus dans le cadre de la ZAC.

ER N°V143 (voirie)

Objet : Création d'une voie permettant la jonction entre la rue Bizanet et la rue Blanche Monier.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

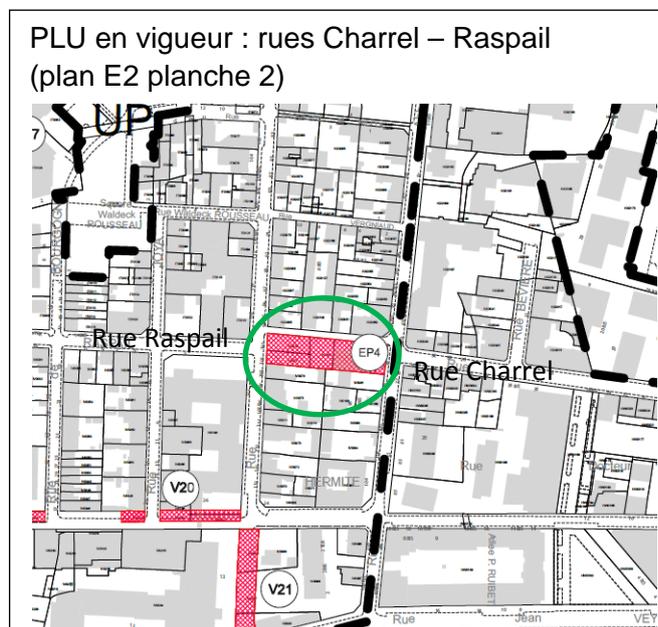
Il existe un passage entre les rues Blanche Monier et Bizanet, accessible en voiture en partie nord mais fermé en partie sud. L'objectif de cet ER est de permettre le passage pour les piétons, sur toute la longueur.

A noter que la SLD 17 est modifiée : la parcelle AY-76 est passée en emplacement réservé.

Les numéros des parcelles des SLD 15 16 et 17 ont été mis à jour suite au découpage parcellaire effectué dans le cadre de la ZAC Blanche Monier.

7.2 Emplacements réservés à supprimer

EP4 entre les rues Charrel et Raspail : ER n° EP4 (espace public)

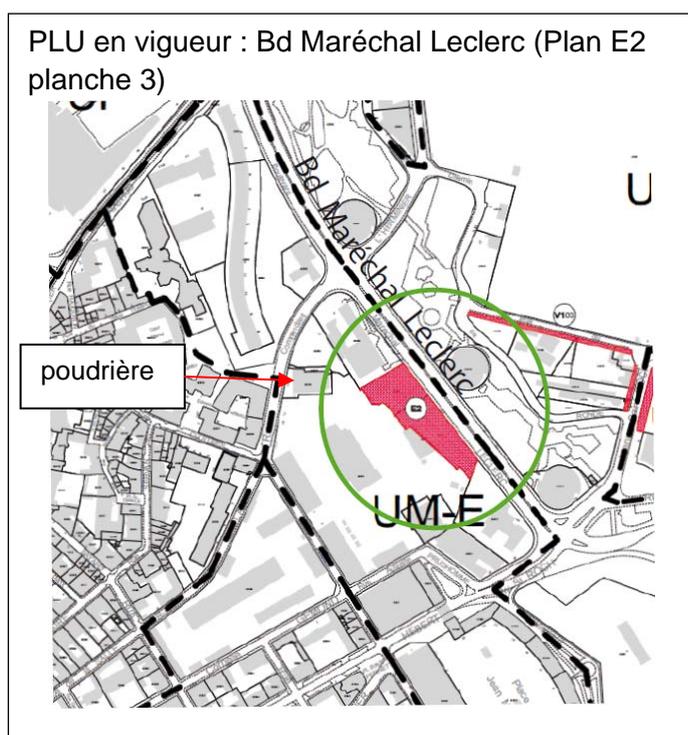


Bénéficiaire : Ville de Grenoble

Objet : création d'un espace public

Motif de la suppression : tous les terrains ont été acquis par la Ville.

Boulevard Maréchal Leclerc (en face des 3 tours) : ER N°E2 (équipement)



Bénéficiaire : Ville de Grenoble

Objet : création d'un parking

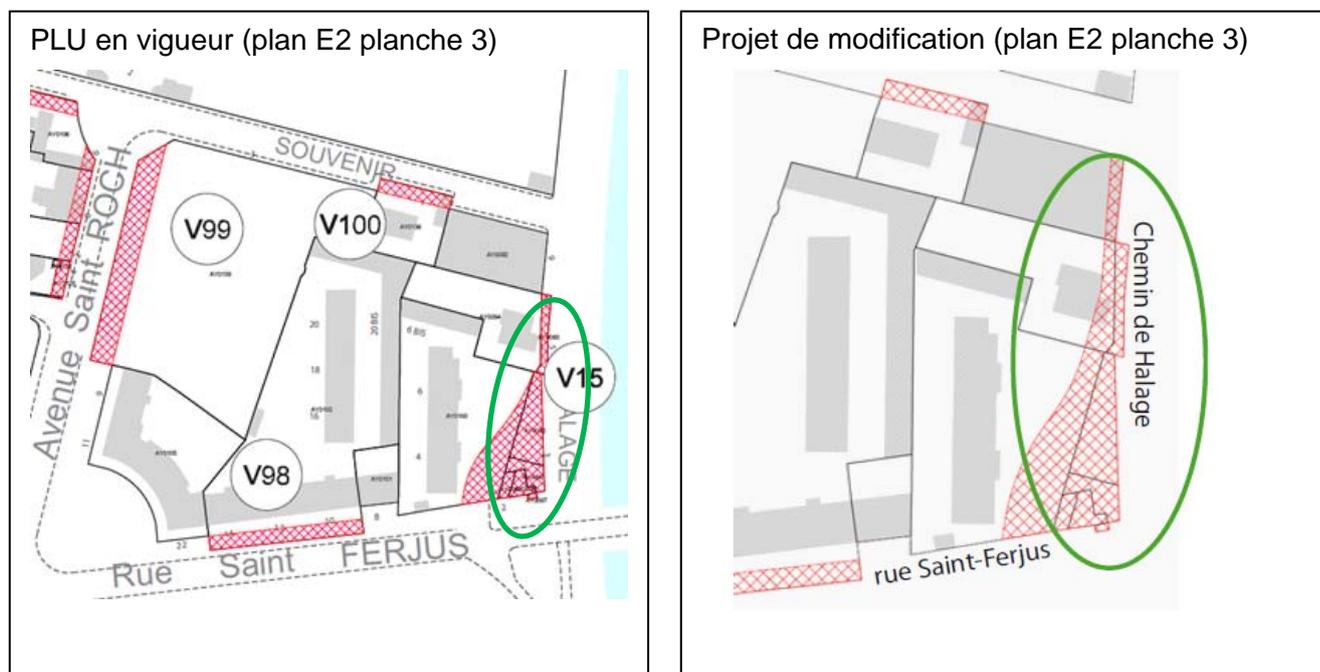
Motif de la suppression : le terrain a été remis à la Ville par l'Etat pour y faire du logement ; la réalisation d'un parking n'est plus à l'ordre du jour.

A noter que le PLU en vigueur comporte une erreur, que la modification va permettre de rectifier : lors de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP approuvée en novembre 2013, il a été décidé de supprimer l'ER N°3 qui portait sur la poudrière, classée monument historique. Sur le document graphique E2, l'ER N°3 a bien été supprimé, mais dans la liste des ER (document E4) c'est l'ER N°2 du parking qui a été supprimé à la place de l'ER N°3. ...

La liste des ER va donc être rectifiée ; au final, les deux ER N° 2 et 3 doivent être supprimés.

7.3 Emplacements réservés à modifier

Rue Saint- Ferjus / chemin de Halage : ER N°V15 (voirie)



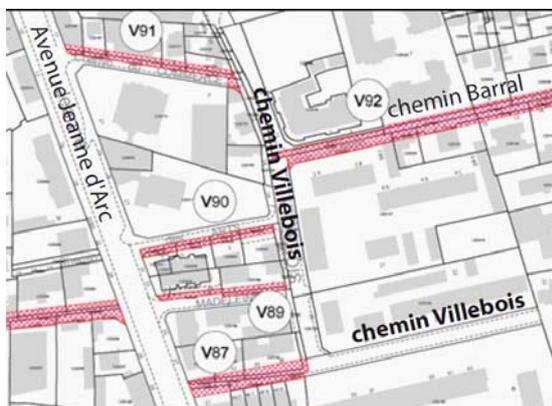
Objet : Réaménagement de voirie.

Modification : élargissement et prolongation de l'ER au nord pour création d'un trottoir

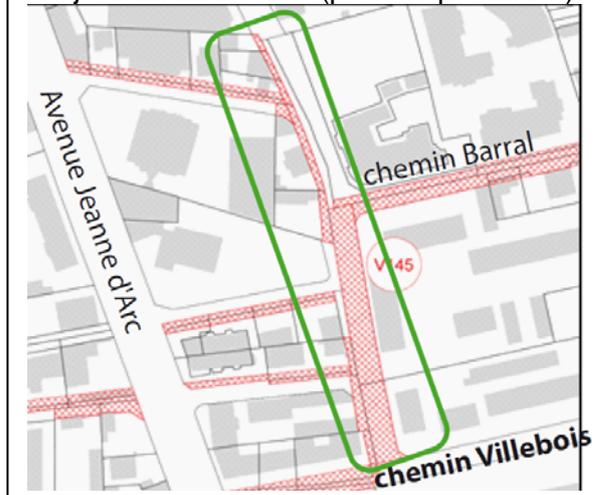
Bénéficiaire : Ville de Grenoble

Chemin Villebois : ER N° V87 (voirie)

PLU en vigueur (plan E2 planche 2)



Projet de modification (plan E2 planche 2)



Objet : élargissement de la voie et régularisation foncière.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

Chemin Madeleine : ER N° V88 (voirie)

PLU en vigueur (plan E2 planche 2)



Projet de modification (plan E2 planche 2)



Objet : création de voie.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

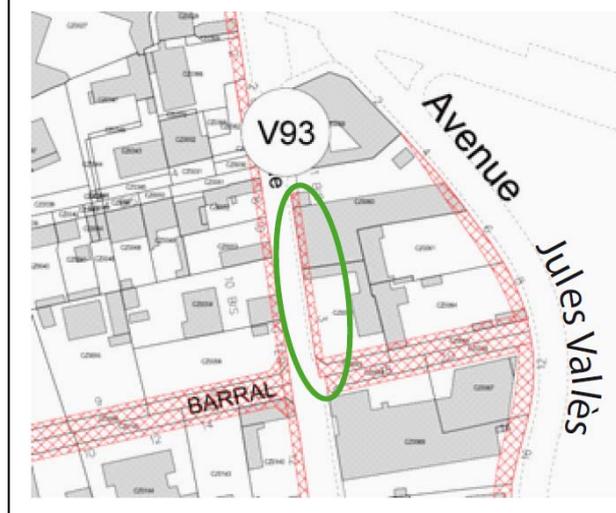
Motif de la modification : partie du domaine privé détachée au profit du domaine public

Rue de la Blanchisserie : ER N° V93 (voirie)

PLU en vigueur (plan E2 planche 2)



Projet de modification (plan E2 planche 2)



Objet : élargissement de voie.

Bénéficiaire : Ville de Grenoble

8. Les protections du patrimoine bâti et des ensembles homogènes

Le PLU protège certains éléments du patrimoine, selon 2 catégories A et B.

La catégorie A est réservée aux bâtiments les plus intéressants, avec interdiction de les démolir. La catégorie B est moins stricte et permet de remplacer ces bâtiments dans certaines conditions.

Le PLU repère aussi un certain nombre d'ensembles homogènes de bâtiments. Leur homogénéité peut venir des façades, du style mais aussi d'éléments d'accompagnement comme les clôtures. En cas de disparition ou de reconstitution d'un élément, les caractéristiques de l'ensemble devront être retrouvées et restaurées.

Un repérage du patrimoine de l'île Verte a été effectué et permet de combler certains oublis. La présente modification est donc l'occasion de les ajouter à la liste des immeubles protégés.

Ces bâtiments et ensembles homogènes figurent sur les plans E4-1a et 1b et dans la notice architecturale (document D2-1).

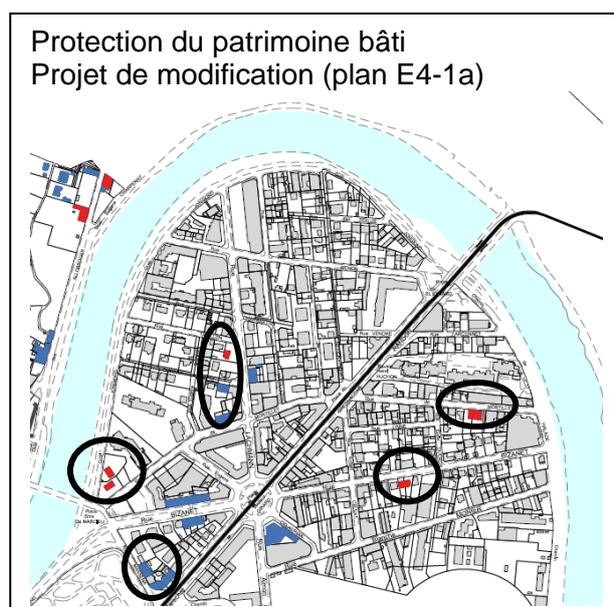
8.1 Le patrimoine protégé en catégories A et B

Le repérage a permis d'identifier :

Des immeubles non protégés à classer en catégorie A (rouge) : 57 quai Jongkind, 5bis et 7 rue Mortillet, 28 rue Lachmann.

Des immeubles non protégés à classer en catégorie B (bleu) : 40bis et 42 rue Mortillet, 20 rue Duport Lavillette, 40, 42 et 44 av Maréchal Randon.

Des maisons de catégorie B à classer en catégorie A : 23 et 23 bis rue Bizanet



Quelques exemples :

23 et 23 bis RUE BIZANET : protégée en B (bleu) ; proposition : niveau A (rouge)

Ces deux maisons jumelles de style Art-Déco ont été construites dans les années 1930.

Elles sont situées en milieu de parcelle, en léger décalage par rapport à l'alignement de la rue.

Deux grands portails avec clôtures et piliers en ciment moulé sont très représentatifs du style du quartier. Ils proposent un décor géométrique très sobre.

Les maisons possèdent toujours leurs balustrades en ciment moulé.

Les façades sont traitées également très simplement. Des décors en relief animent la façade.

Chaque maison possède une toiture tuile avec, sur la partie centrale, une lucarne pignon agrémentée d'une charpente en bois apparente.



28. RUE LACHMANN : sans protection ; proposition : niveau A (rouge)



Cette maison est située au 28, rue Lachmann. Elle est implantée en fond de parcelle et décalée par rapport à l'alignement de la rue. La maison date des années 20.

La typologie de la maison reste très classique, un rez-de-chaussée surélevé avec un étage et des combles.

Les encadrements sont réalisés en ciment moulé, au-dessus de chaque ouverture se trouve une petite corniche curviligne.

Au-dessus de la porte se trouve une marquise, élément très utilisée à l'époque.

La toiture est agrémentée de coyaux en égout et recouverte d'ardoise.

40, 42 et 44, AV. MARECHAL RANDON : sans protection ; proposition : niveau B (bleu)

40 42 AV. MARECHAL RANDON



Ces immeubles situés le long de l'avenue Maréchal Randon offrent une architecture « modern style » caractéristique des années 1920.

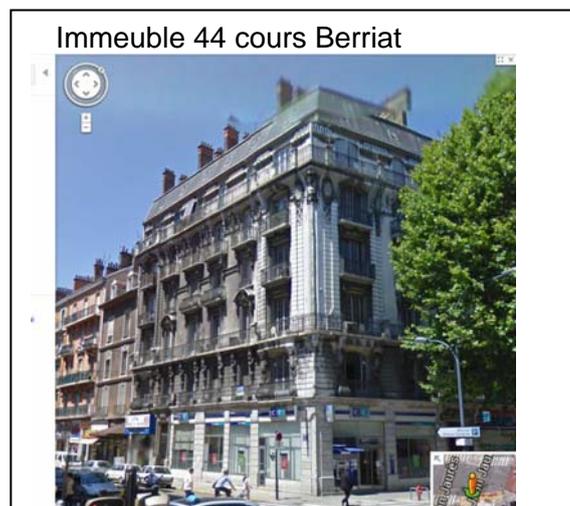
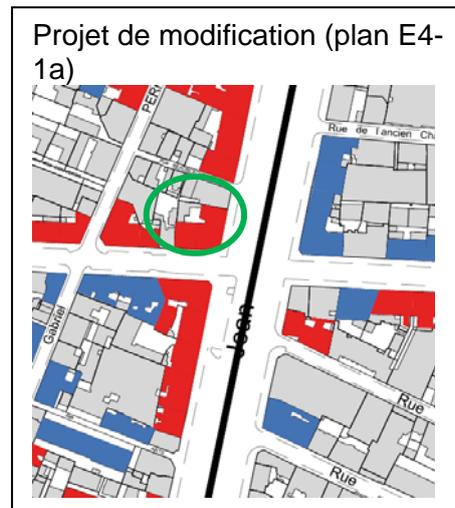
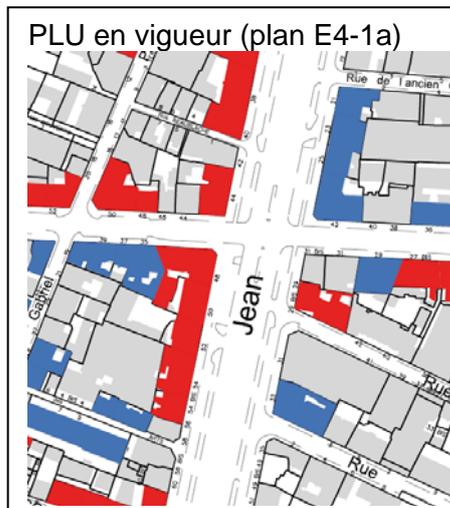
L'immeuble situé au numéro 44 est en « proue » d'îlot, il propose une architecture très sobre et symétrique, rythmée grâce à des jeux de volumes avec les balcons. L'entrée principale est traitée de manière monumentale ce qui renforce son caractère impressionnant.



Les immeubles situées au 42 et 40 de l'avenue sont moins imposants mais tout aussi intéressants. Les façades sont rythmées grâce aux balcons et aux différentes formes géométriques qui les composent.

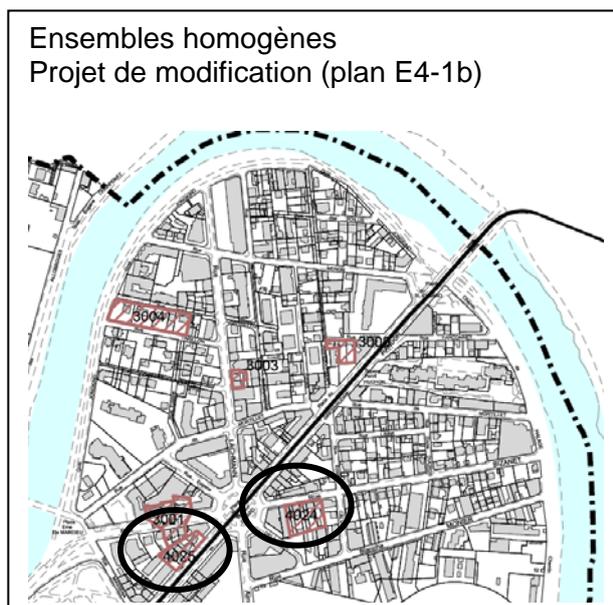
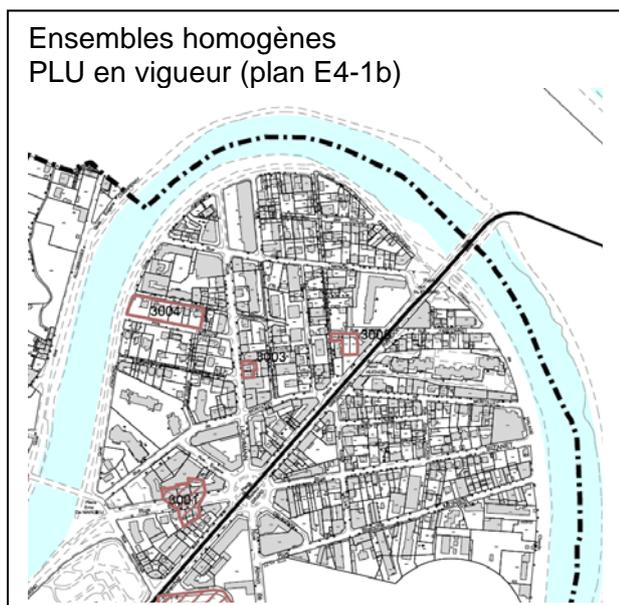
44 COURS BERRIAT

La partie de l'immeuble située à l'angle du cours Jean Jaurès est classé en catégorie A : le reste de l'immeuble côté cours Berriat a été oublié. Le projet de modification consiste à classer tout l'immeuble.



8.2 Les ensembles homogènes

Le repérage a permis d'identifier deux ensembles homogènes supplémentaires.



ENSEMBLE HOMOGÈNE RUE BIZANET

L'ensemble est situé sur le côté impair de la rue Bizanet, entre les numéros 37 et 51.

La rue Bizanet a été aménagée au début du XX^e siècle, période pendant laquelle le quartier de l'Île Verte s'est développé.

L'ensemble concerne des petites maisons en bande, alignées sur la rue avec un jardin en fond de parcelle.

La typologie de ces maisons propose la même organisation : un rez-de-chaussée et deux niveaux.

Au rez-de-chaussée se situe l'entrée principale avec un ou deux garages.

Devant ces maisons subsistent quelques clôtures en ciment moulé, avec ou sans portail, formant des petits jardinets.

Les encadrements des ouvertures en ciment sont typiques de l'architecture du quartier et de l'époque.

Au numéro 37, se trouve une maison de style Art-Déco.



9. Les autres modifications réglementaires

❖ Modifications concernant toutes les zones :

Article concerné		paragraphe		nature de la modification
Art 2	Occupations et occupation du sol autorisées sous conditions			Antennes de téléphonie mobile autorisées si à + de 100m d'un établissement recevant des personnes sensibles (voir chap 5)
Art 4	desserte par les réseaux	4	Choix de l'énergie	déplacé à l'article 14 (performances énergétiques des bâtiments) (voir chap 4)
Art 6	implantation des constructions par rapport aux voies	6-1	définition de la limite de référence	Suppression de la référence au domaine public classé ou à déclasser
Art 6, 7, 10 et 11	implantation des constructions par rapport aux voies/ par rapport au voisin / hauteurs / aspect extérieur des bâtiments		Dispositions particulières « Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement »	Ajout « ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables »
Art 11	Aspect extérieur des constructions	1-1	respect HQE	déplacé à l'article 14 (performances énergétiques des bâtiments) cf chap 4
Art 11	Aspect extérieur des constructions	1-2	Généralités - réhabilitations	Ajout de dispositions commune protections A, B et ensembles homogènes : respect de la typologie et des éléments caractéristiques de l'immeuble
Art 14	Coefficient d'occupation des sols	Titre		Remplacé par Performances énergétiques des bâtiments (voir chapitre 6)
Art 14	Coefficient d'occupation des sols	règle	Définition du COS	Supprimé (COS supprimé par la loi ALUR) (voir chapitre 6)

Article 4 : desserte par les réseaux :

Le paragraphe 4 relatif à la desserte des opérations par le chauffage urbain est déplacé vers le nouvel article 14 relatif aux performances énergétiques des bâtiments. Cf chapitre 4.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies privées, aux voies publiques et aux emprises publiques : la définition de la limite de référence (ou de l'emprise publique) est modifiée.

La limite de référence, (limite de l'emprise publique) peut être constituée par l'emprise de la voie existante, ou de la future voie, lorsqu'un emplacement réservé, ou une servitude d'alignement figurent sur le plan.

Lors de la modification n° 2 de 2012, la définition de l'emprise future de la voie a été complétée par les mots *emprise future du domaine public à classer ou à déclasser*, pour permettre d'implanter le bâtiment en tenant compte d'éventuelles cessions de terrain négociées lors de l'opération, mais ne figurant pas sur le plan.

Il est proposé de supprimer cet ajout et de revenir à la définition initiale. Ainsi l'emprise future de la voie ne peut être constituée que par ce qui prévu sur le plan : emplacement réservé ou servitude d'alignement.

Dispositions particulières des articles 6, 7 et 10 : Dans tous ces articles relatifs à l'implantation et à la hauteur de bâtiments, il existe des dispositions particulières, permettant de déroger dans certains cas à la règle générale et notamment « pour permettre la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement, ». Afin de ne pas pénaliser les installations vertueuses, les mots « ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables » sont ajoutés à cette liste.

- ❖ **Zone N1** : remplacement du COS défini à l'article 14 par une règle plus contraignante à l'article 2 permettant de limiter les surfaces de plancher créées ou aménagées. Voir précisions au chapitre 6.

❖ **Zone UM-C : Mise en compatibilité du règlement de la zone avec l'AVAP**

La zone UM-C ne faisait pas partie du périmètre de l'AVAP lors de sa création ; le classement du quartier de l'Esplanade en UM-C nécessite que le règlement du PLU soit compatible avec celui de l'AVAP. Plusieurs articles (2, 10 et 11 notamment) de la zone UM-C font référence au règlement de l'AVAP avec obligation de le respecter.

❖ **Mises à jour d'articles du code de l'urbanisme** :

L'article L.123-1-7° relatif à la protection du patrimoine bâti ou végétal est devenu L.123-1-5, III, 2°.

L'article L.421-3 relatif à la non réalisation de places de stationnement est devenu L.123-1-12. Le contenu de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme a changé : Voir plus bas (article 12 du règlement).

Ces mises à jour sont faites aux articles 2, 6, 7, 11, 12 et 13 de toutes les zones.

❖ **Autres modifications du règlement** :

Zone / Nature des modifs	Caractère de la zone	Art 2 : autorisé s/conditions			Art 7 prospects / voisin
		Suppression ZAC Esplanade	% Logement locatif social	Règles accession sociale	Emplacement réservé pour logement social
N	oui				
UP	oui				
UM-A		oui			
UM-B	oui	oui	oui		
UM-C	oui	oui	oui	oui	oui
UM-D	oui	oui			
UM-E		oui	oui	oui	oui
UM-F					
UE-A					
UE-B	oui				
UE-C		oui	oui		oui
UE-D					
UE-E					
UE-F					

Caractère de la zone : dans l'en-tête de la zone, sont indiqués le nombre et le nom des ZAC comprises dans la zone. La référence à la ZAC de l'Esplanade a été supprimée lorsqu'elle était mentionnée.

Article 2 : occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions : compte tenu de la diversification des pourcentages imposés de logements locatifs sociaux et en accession sociale, le texte renvoie au plan qui les précise. Les règles concernant l'accession sociale sont modifiées (se reporter au chapitre 3)

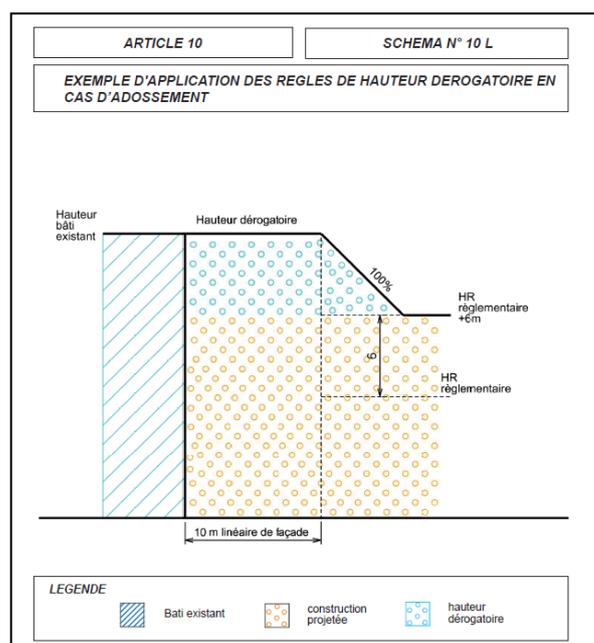
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La suppression des points de convergence urbaine, (se reporter au chapitre 2) s'accompagne de la suppression des règles qui les encadrent et parmi celles-ci, les règles de prospect figurant à l'article 7.

Nature des modifications/ Zone	Art 7 prospects	Article 10 hauteurs
	Limitation hauteur dérogatoire si adossement + schéma 10L	H max et Hp : Surélévation dérogatoire toiture pour isolation Hm et Hp
N		
UP		Hm
UM-A	oui	Hm et Hp
UM-B	oui	Hm et Hp
UM-C	oui	Hm et Hp
UM-D	oui	Hm et Hp
UM-E	oui	Hm et Hp
UM-F		
UE-A		Hm
UE-B		Hm
UE-C	oui	Hm et Hp
UE-D		Hm
UE-E		Hm
UE-F		Hm

Articles 7 (prospects/voisin) et 10 (hauteurs) :

Dans certaines zones il est possible de s'adosser à un mur pignon, dans la limite de la hauteur maximale de ce pignon. Cette hauteur peut être plus importante que la hauteur réglementaire prévue pour le projet. Cette hauteur dérogatoire a parfois généré des projets trop importants. Aussi afin d'assurer une meilleure intégration du projet à son environnement, il est proposé de limiter la hauteur dérogatoire à 10m linéaires de façade. Au-delà de ces 10m il faudra respecter la hauteur réglementaire ; pour éviter une rupture trop abrupte entre les deux hauteurs, il est prévu qu'elles soient raccordées par une pente à 100%. Un nouveau schéma 10L explique cette règle.



Article 10 : hauteurs : le projet de modification prévoit, dans la plupart des zones, d'autoriser une surélévation de 60 cm pour permettre l'isolation de la toiture. A l'heure actuelle, lorsque les bâtiments existants atteignent ou dépassent la hauteur maximale autorisée, l'absence de cette disposition bloque des projets.

Pour les autres modifications de l'article 10 relatif aux hauteurs, se reporter au chapitre 2, où figurent le tableau et les explications.

Zone / Nature des modifs	Art 11			Art 12 stationnement	Art 13 plantations	Art 14 Performances énergétiques
	Modification règle des enduits	§2 façades isolation par l'extérieur : déplacé art 14	Clôtures : ajout mesure protection	§ 1-2 Modif suite évolution code urba sur stationnement commerces soumis CDAC et cinémas	Modif % végétalisation et pleine terre pour l'habitat	Isolation par l'extérieur déplacée + ajout autre type isolation
N	oui					
UP	oui					
UM-A	oui	oui	oui	oui		oui
UM-B	oui	oui	oui	oui		oui
UM-C	oui	oui	oui	oui		oui
UM-D	oui	oui	oui	oui		oui
UM-E	oui	oui	oui	oui		oui
UM-F				oui		
UE-A			oui	oui		
UE-B			oui	oui		
UE-C			oui	oui	oui	
UE-D			oui	oui		
UE-E			oui	oui		
UE-F			oui	oui		

Article 11 : aspect extérieur des constructions :

Dans certaines zones du PLU en vigueur il est rappelé que les projets doivent participer à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale ; la plupart des rubriques mentionnées font référence à la performance énergétique des bâtiments. En toute logique ce paragraphe a été déplacé dans le nouvel article 14 relatif aux performances énergétiques des bâtiments.

Article 12 : stationnement

Les règles de stationnement pour les commerces soumis à CDAC et les cinémas sont spécifiquement encadrées par l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme. Le texte de cet article figure dans l'article 12 de chaque zone urbaine du PLU en vigueur.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.111-6-1 dans le sens d'une diminution de la part affectée au stationnement de ces équipements commerciaux. Toutefois, certaines dispositions de la loi sont d'application immédiate, d'autres d'application différée ; ainsi la mise à jour du texte dans le PLU aurait nécessité d'avoir deux versions (actuelle et différée). Pour

simplifier, le texte de l'article L111-6-1 est remplacé par un renvoi à l'article qui s'applique quelles que soient les règles du PLU.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

La zone UE-C est une zone mixte à dominante économique pouvant accueillir de l'habitat. Les règles figurant en UM-C ont largement inspiré la rédaction de la zone UE-C pour ce qui concerne l'habitat, mais ces règles manquent à l'article 13. Le projet de modification vise à établir des règles pour l'habitat à l'article 13 de la zone UE-C en prenant exemple sur les règles de la zone UM-C.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Voir les explications aux chapitres 4 : performances énergétiques des bâtiments et 6 : Suppression des COS.

Enfin sont modifiés :

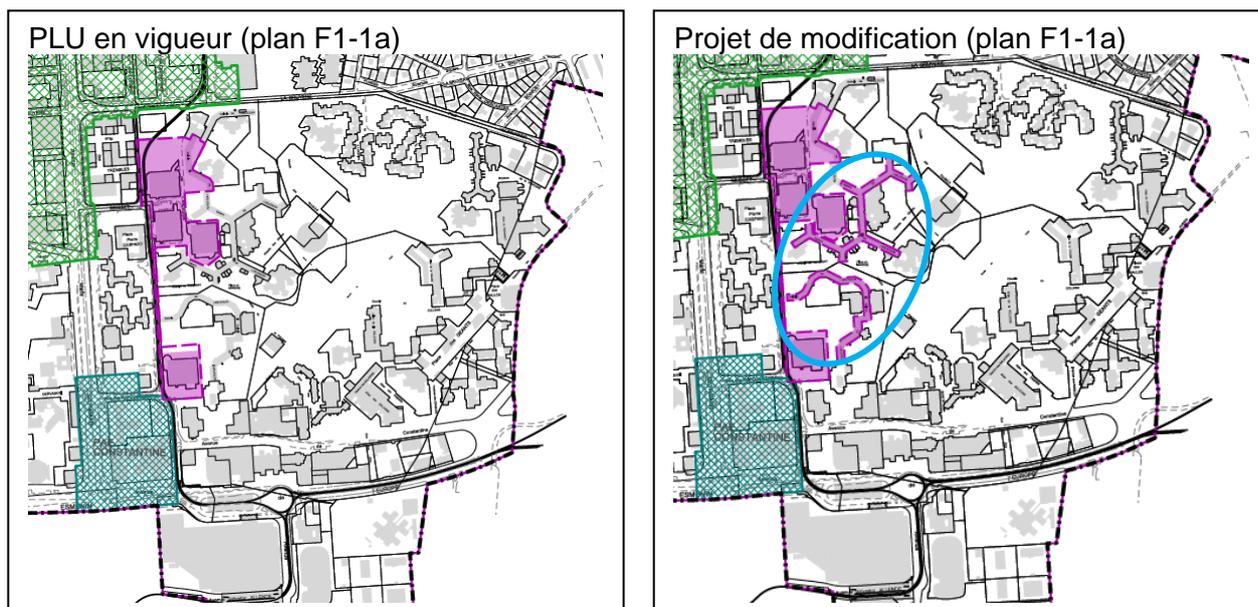
Les dispositions générales : suppression de la ZAC de l'Esplanade et mises à jour des articles du code de l'urbanisme.

Le lexique : suppression du COS et modification de la définition de la limite de référence (cf art 6).

10. La mise à jour des annexes

10.1 Le Plan des ZAC PAE DPU et DPUR

Il s'agit de prendre en compte dans les annexes la suppression de la ZAC de l'Esplanade (cf chapitre 1) ainsi qu'un nouveau périmètre de droit de préemption urbain renforcé institué sur la galerie de l'Arlequin à la Villeneuve, dans le cadre du projet de renouvellement urbain et d'un plan de sauvegarde de la copropriété (délibération du conseil municipal 28 - A 012 du 15 avril 2013).



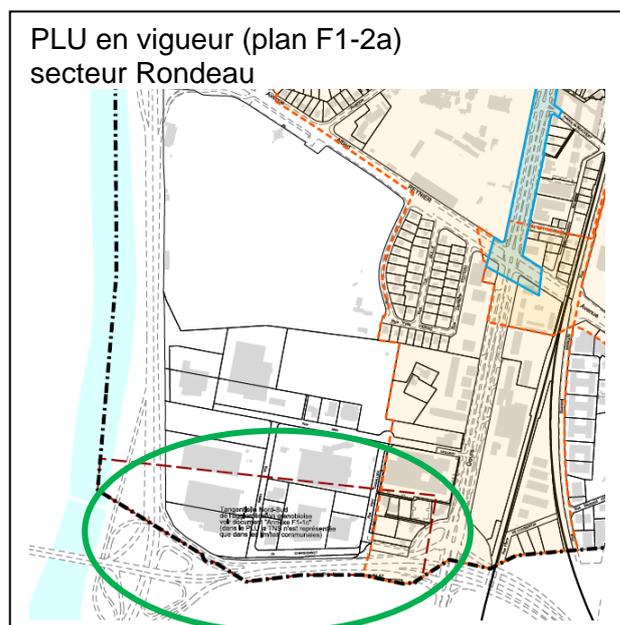
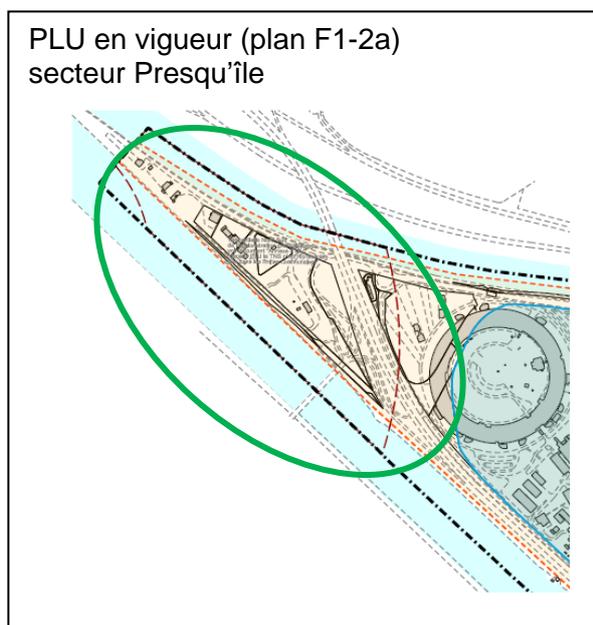
Le plan F1-1a est modifié ainsi que la liste des délibérations relatives au DPU et DPUR (document F1-1d) et la liste des ZAC (document F1-1b).

10.2 Le plan des périmètres L.111-10 (Tangentielle Nord-Sud)

L'arrêté préfectoral du 2 juin 2005 instituant un périmètre d'étude pour le projet de construction de la Tangentielle Nord-Sud de l'agglomération grenobloise a été abrogé par arrêté préfectoral N° 2011-264 0019. Il convient donc de supprimer ce périmètre qui figure sur le plan F1-2a des périmètres d'étude dans les annexes du PLU.

Deux emplacements sont concernés par le périmètre de la TNS: l'un au nord sur la Presqu'île et l'autre au sud sur le secteur du Rondeau à la limite entre Grenoble et Echirolles.

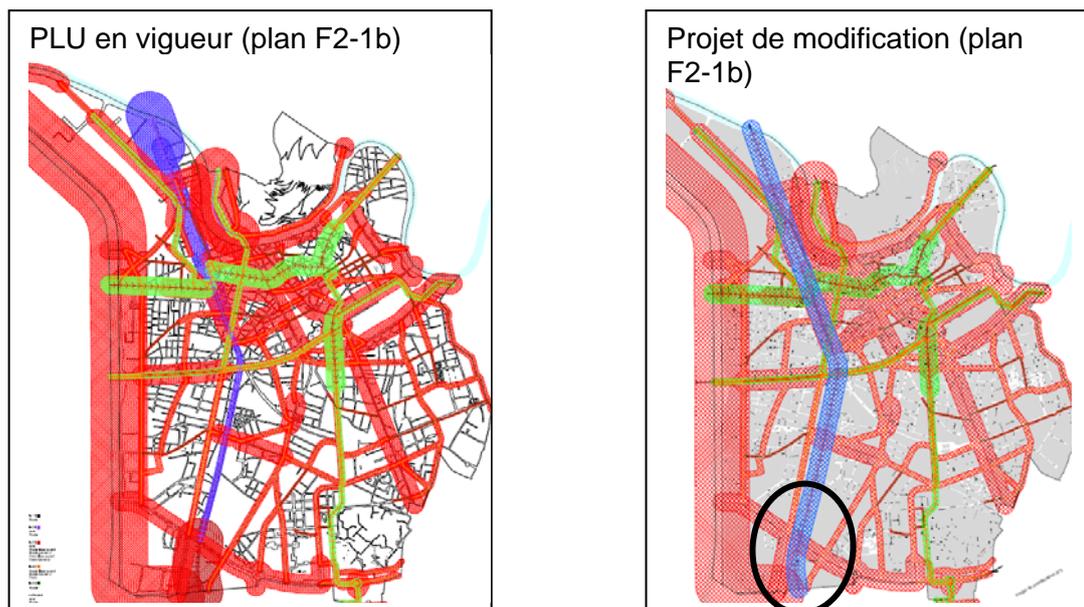
Cette modification est reportée sur le plan F1-2a ainsi que dans la liste des délibérations et arrêtés instituant les périmètres d'étude (document F1-1c).



10.3 Le plan et l'arrêté relatifs au classement sonore des voies (documents F2)

L'arrêté préfectoral 2014104-0031 du 14 avril 2014 modifie le classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère. La voie ferrée de Grenoble était concernée par 2 classements : catégorie 2 pour la traversée de Grenoble ce qui génère un secteur affecté par le bruit de 250m de large de part et d'autre de l'infrastructure, et catégorie 3 dans la partie sud depuis l'avenue Edmond Esmonin jusqu'à la limite Grenoble / Echirolles avec un secteur affecté par le bruit de 100m de large de part et d'autre.

L'arrêté de 2014 classe toute la voie en catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit de 100m.



La modification du PLU intègre cette décision dans les documents annexes : F2-1a : arrêté de classement et F2-1b plan de classement sonore des voies.

11. Les modifications dans les autres documents du PLU

11.1 Le rapport de présentation

Dans le tome 1 du rapport de présentation seul le chapitre 2 habitat est modifié, pour ce qui concerne l'Esplanade et la carte des opérations d'aménagement, mise à jour.

Le tome 3 du rapport de présentation est entièrement modifié car il contient toutes les justifications des règles. Il intègre donc toutes les modifications qui sont prévues.

11.2 Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement intègrent les modifications concernant la mixité sociale, et quelques mises à jour réglementaires ou contextuelles.

Quelques indications ont été ajoutées sur le secteur de l'Esplanade notamment en ce qui concerne la grande esplanade qui doit rester libre, et dont la vocation d'espace public est confirmée.

Les cartes intègrent le nouveau zonage de l'Esplanade et la volonté de réaménager et de valoriser le quartier.

Sur le secteur de Flaubert, quelques équipements prévus ont été supprimés (déchetterie) ou déplacés. Une zone à réaménager a été ajoutée pour tenir compte de l'évolution du projet.

12. La modification des périmètres de protection des monuments historiques (pour information)

La ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) avait eu pour effet de suspendre les périmètres de 500 m de protection autour des monuments historiques, même quand ceux-ci débordent du périmètre de la ZPPAUP.

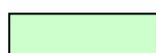
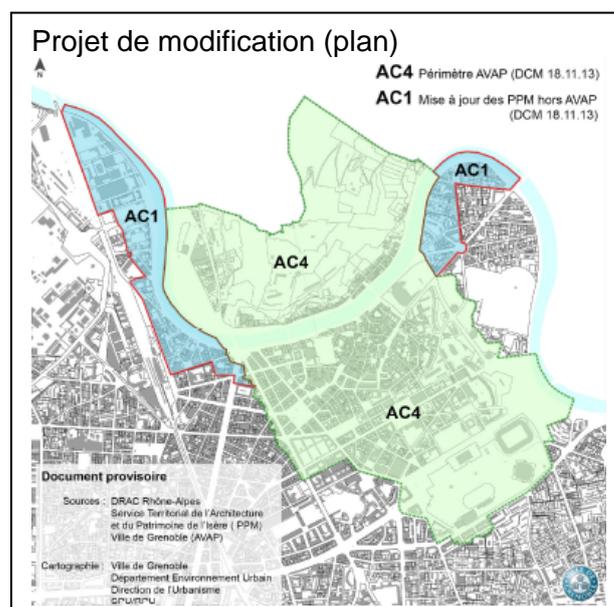
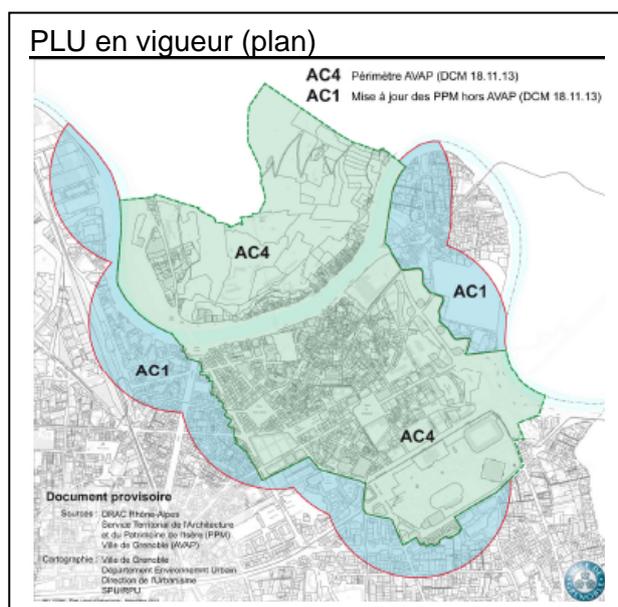
L'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine), qui remplace la ZPPAUP depuis le 18 novembre 2013, a eu comme conséquence de réactiver la partie de ces périmètres de 500 m située à l'extérieur du périmètre de l'AVAP.

Ces débords de périmètres de 500 m sont intégrés aux annexes du PLU au titre des servitudes d'utilité publique du PLU avec l'appellation AC1.

Ils peuvent être modifiés sur proposition de l'Architecte Bâtiments de France et après accord de la commune concernée.

L'ABF propose de supprimer ces débords de périmètres de 500 m au sud et à l'est du périmètre AVAP et de les maintenir au nord, le long des berges de l'Isère. Pour davantage d'informations, on se reportera au dossier consacré à ce sujet (et notamment à la notice explicative) faisant l'objet d'une enquête publique conjointe.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier sera approuvé par le conseil municipal puis les nouveaux périmètres seront créés par arrêté du Préfet. Ils seront ensuite intégrés aux servitudes d'utilité publique du PLU par une mise à jour.



Périmètre de l'AVAP



Périmètres de protection des monuments historiques

III. CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. La procédure de modification

La modification du PLU est encadrée par l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ainsi le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition que la modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

A défaut, le PLU doit faire l'objet d'une révision (art L.123-13).

2. Justifications

2.1 Pas de modification des orientations du PADD

Les principales orientations du PADD susceptibles d'être remises en cause par les sujets abordés dans la modification sont :

- Accroître et diversifier l'offre de logements, en construisant des logements pour tous les types de population (familles personnes âgées, étudiants...).

Le projet de modification ne modifie pas cet objectif : l'offre de logements sera maintenue à un rythme encore élevé malgré la diminution des hauteurs et des gabarits sachant que ces mesures auront une portée assez réduite.

- La loi oblige désormais certaines communes (dont Grenoble) à atteindre le taux de 25% de logements sociaux, alors que la Ville n'en comptait que 21,45% en 2013. L'effort à consentir pour atteindre les 25% sera donc conséquent et justifie l'augmentation des taux applicables jusqu'ici dans les différents secteurs de la ville.
- Les taux indiqués dans le PADD étant des minimums à atteindre, les augmentations proposées ne constituent pas un changement mais une simple évolution des orientations. Il est tenu compte de la situation actuelle des quartiers, avec un renforcement de la part des logements sociaux dans ceux comme Esplanade, Presqu'île et Flaubert qui en sont insuffisamment pourvus. Dans le sud, les nouveaux secteurs de mixité privilégient l'accession sociale par rapport au locatif social, conformément à ce qui est indiqué dans le PADD.

- En ce qui concerne le patrimoine et le paysage, l'identité grenobloise est réaffirmée, la spécificité du bâti reconnue et le patrimoine architectural valorisé à travers la protection de certains bâtiments et ensembles homogènes.

La promotion de la ville écologique est assurée grâce à des mesures comme le renforcement des performances énergétiques des bâtiments (nouvel article 14), la protection contre les faisceaux électromagnétiques des antennes relais.

Les zones UP parc sont agrandies ce qui va dans le sens d'une amélioration de l'environnement urbain. Toutes ces mesures participent à la lutte contre la pollution atmosphérique et le changement climatique.

- La centralité d'agglomération et la mixité des fonctions urbaines ne sont pas remises en cause par ce projet de modification.

- La réduction des gabarits et de certaines hauteurs va dans le sens d'une amélioration de l'adaptation des formes urbaines à l'environnement bâti. La densité théorique dans les secteurs touchés par ces modifications sera moins forte, mais jusqu'ici les gabarits maximums ne sont que rarement atteints car le plus souvent négociés à la baisse.

Dans les secteurs de faubourgs, (zone UM-C) la densité (surface de plancher / surface du terrain) est en moyenne légèrement supérieure à 2 et les projets dont la densité est inférieure à 1 sont exception. L'ensemble des mesures prévues dans le projet de modification pour abaisser les hauteurs ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec les orientations du PADD, qui fixe le nombre annuel de logements à construire à 750, ni avec les orientations du SCOT et du PLH qui fixent cet objectif à un peu plus de 1000 par an.

En effet, le nombre de logements familiaux livrés entre 2008 et 2013 est supérieur à 1000 par an en moyenne, sans compter les quelques 450 logements spécifiques annuels (foyers, résidences etc...).

Quant à la densité, déjà très forte à Grenoble, elle restera globalement supérieure à 1 sur l'ensemble des opérations. La modification des gabarits et des hauteurs n'aura pas un impact significatif sur la densité globale de la production neuve et n'indira pas une baisse en-deçà de la densité de 1 imposée par le SCOT pour la ville centre.

Sur le secteur de la Presqu'île, ces diminutions auront un effet moindre, compte tenu de l'avancement du projet : la plupart des permis sont délivrés sur le secteur d'Oxford et le projet d'IGH correspondant au point de convergence n'avait pas encore été formalisé.

Sur l'Esplanade, c'est surtout la proportion d'espace bâti qui diminuera le plus, conséquence du maintien de la grande Esplanade en espace public. La densité bien que diminuée restera encore forte, compte tenu des programmes neufs qui devraient être construits : environ 600 logements sont prévus entre la route de Lyon et le Bd de l'Esplanade.

2.2 Pas de réduction d'EBC ni de zones naturelle ou forestière, ni de protections

Le projet de modification du PLU ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone naturelle ou forestière (zone N) et le PLU ne comporte aucune zone agricole. Ce projet ne réduit pas non plus de protection édicté en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, puisque au contraire :

- les zones UP parc sont agrandies

- les protections du patrimoine bâti sont renforcées.
- L'abaissement des hauteurs a comme conséquence la réduction de l'impact visuel des hauteurs depuis la rue, l'amélioration de l'ensoleillement des espaces à vivre (logements ou bureaux...), la préservation de certaines vues sur le grand paysage (vues dégagées sur les montagnes...).
- Le règlement de la zone N est modifié pour compenser la disparition des COS et limiter la constructibilité.
- Les établissements sensibles sont protégés des faisceaux électromagnétiques des antennes relais de téléphonie mobile, interdites dans un rayon de 100m autour de ces établissements.

En conclusion, la modification respecte les articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

*** OOO ***

Liste des documents modifiés

- sommaire

Documents écrits

- A - rapport de présentations, tomes 1 (chapitre 2) et 3 (intégral)
- C- orientations d'aménagement
- D1 - Règlement : dispositions générales, toutes les zones et lexique (D1-2)
- D2-1 Notice architecturale
- D4 Liste des emplacements réservés et localisations d'équipements

Documents graphiques

- E1- Plan de zonage
- E2 – Plan de zonage détaillé : toutes les planches
- E3 – Plan des formes urbaines
- E4-1a – Plan des protections architecturales
- E4-1b – Plan des ensembles homogènes
- E9 – Plan de la mixité sociale
-

Annexes

- F1-1a – Plan des ZAC PAE DPU DPUR
- F1-2a – Plan des périmètres d'étude L.111-10
- F1-1b – Listes et dates des ZAC et PAE
- F1-1c – Délibérations et arrêtés instituant les périmètres d'études
- F1-1d – Délibérations et arrêtés instituant le DPU et DPUR
- F2-1a – arrêté de classement sonore des voies et prescriptions d'isolement acoustique relatives au classement des infrastructures bruyantes
- F2-1b Plan de classement sonore des voies.

Liste des sigles utilisés

ALARA (principe)	<i>As Low As Reasonably Achievable</i> = Aussi bas que raisonnablement possible
ANSeS	l'Agence nationale de sécurité sanitaire
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
COS	Coefficient d'occupation des sols
DPU - DPUR	Droit de Préemption Urbain / Droit de Préemption Urbain Renforcé
ER - EP	Emplacement Réservé – pour Equipement Public
Hr – Hp - Hm	Hauteur relative – Hauteur par rapport aux limites séparatives - Hauteur maxi
LLS	Logement locatif social
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PCU	Point de convergence urbaine
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU - PLUi	Plan Local d'Urbanisme - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SLD	Servitude pour liaison douce
SV	Servitude pour voirie
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager