



# PLUi

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Réunion Publique d'information sur le PLUi appliqué au quartier de l'Île Verte.  
Présentation des propositions de l'UQIV pour l'enquête Publique.

-  
9 mai 2019

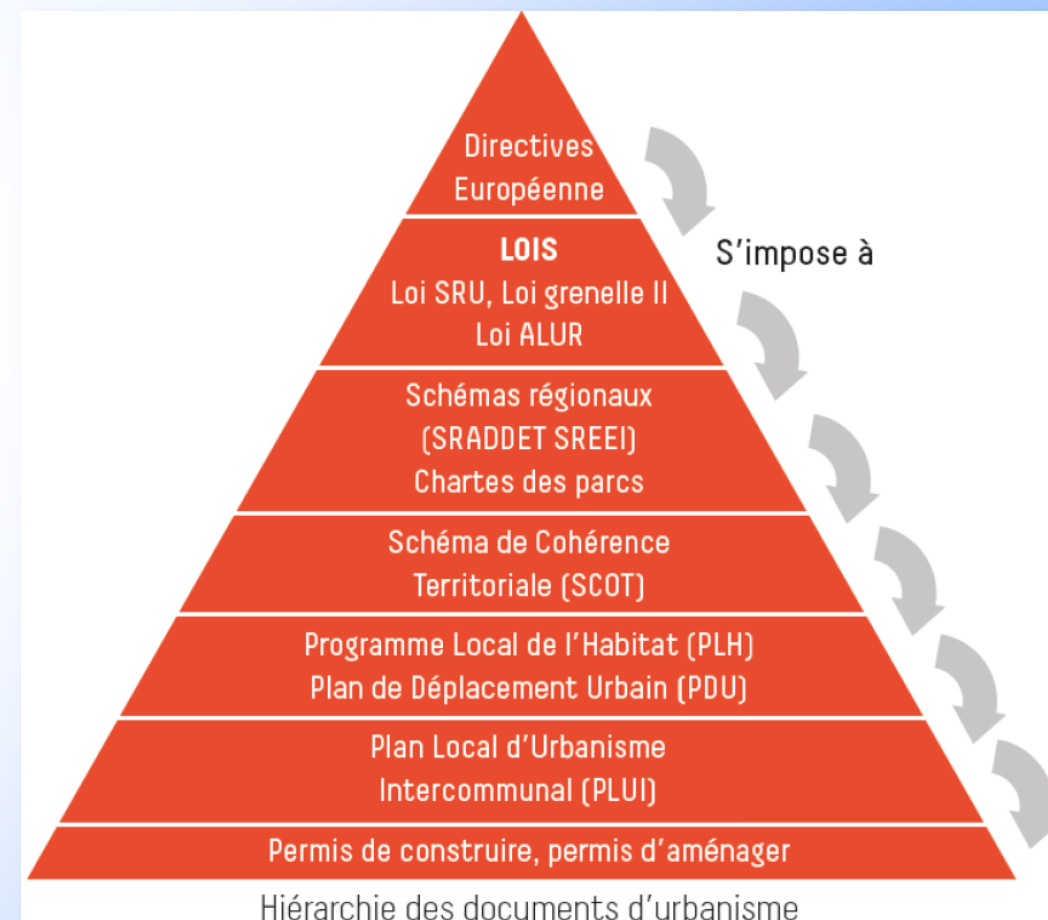
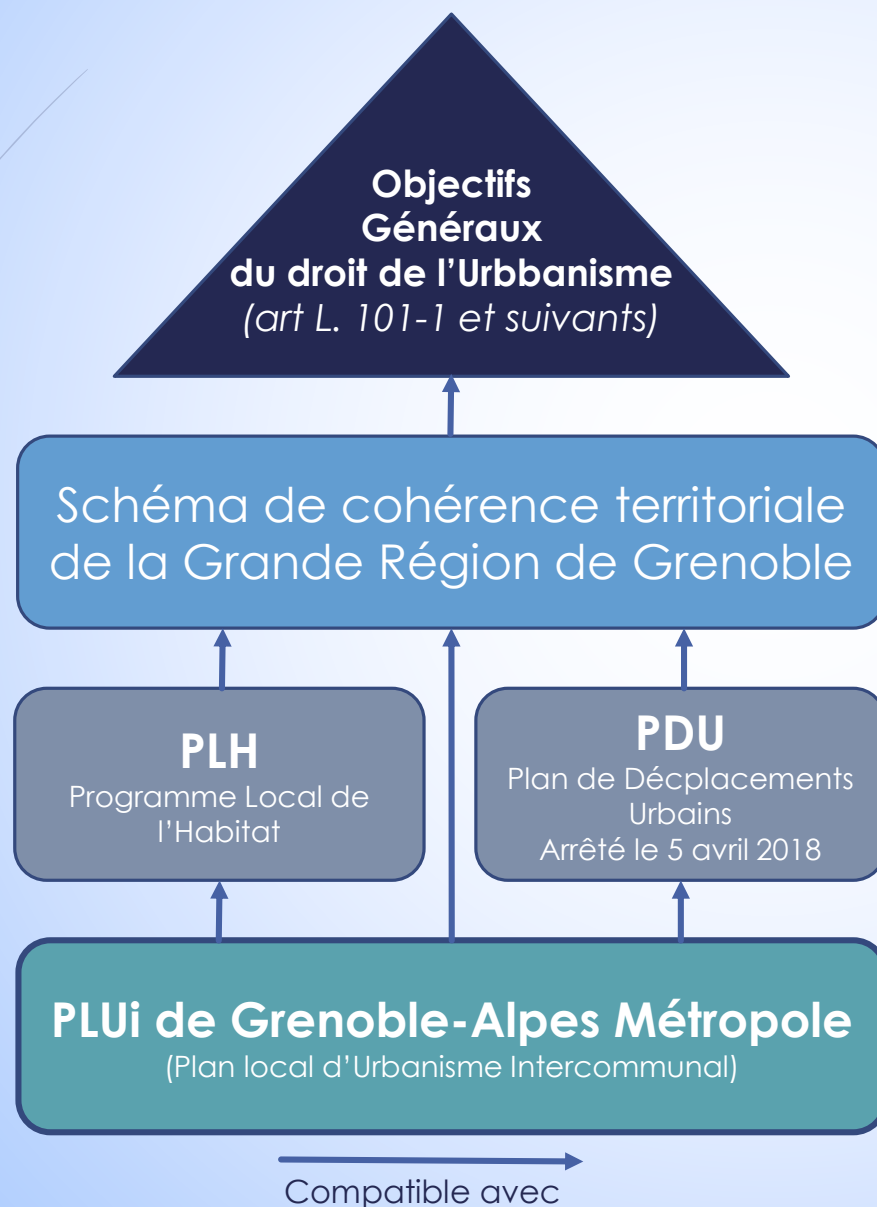
# Définition du PLUi

## Code de l'urbanisme :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences... Il y a un règlement national de l'urbanisme qui s'applique en absence de PLU*

**le PLUi définit les règles de construction et d'occupation des sols sur le territoire métropolitain**

# La hiérarchie des normes juridiques



# La hiérarchie des plans

Les règles de construction doivent être **conformes** au règlement du PLU

Le PLU doit être **compatible avec** :

- **SCOT (2030)** arrêté par l'Établissement public du SCOT. Il couvre la grande région grenobloise.
- **PDU (2030)** arrêté prochainement par le SMTC. Couvre l'agglo
- **PLH (2017-2022)** = programme local de l'habitat, arrêté par la Métro il couvre l'agglo



# SCOT : Schéma de cohérence territoriale



- **Le SCOT** (<http://scot-region-grenoble.org/accueil-scot-2030-grenoble/> )
- **C'est le DOO (document d'orientation et d'objectif) qui est prescriptif** : les documents et projets locaux d'urbanisme (PLUI, PLH, PDU, ...) doivent être compatibles avec ses orientations. Par exemple : *« les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre une densité au moins égale aux valeurs suivantes :  
Pour l'agglomération grenobloise, Ville-centre = 1 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière. »*
- Le DOO fixe pour Grenoble comme *« Objectifs moyens de reconstruction par an et pour 1 000 habitants : 6,5 logements au moins »*.  
Soit 1040 logements au moins en moyenne annuelle.
- **Sur Ile Verte : (4 400 habitants : 30 logements au moins par an)**. A l'Ile Verte, entre 2006 et 2015 il y a eu 35 logements de construits par an en moyenne

# PDU

**Le PDU** (plan de déplacements urbain) en cours de finalisation par le SMTC

**C'est l'exemple type d'une planification « molle »...**

C'est un catalogue de réalisations possibles mais sans grande contrainte

En gros, il n'est contraignant que sur le stationnement, notamment il peut permettre moins de construction de place de parkings (c'est laissé à l'appréciation du promoteur) dans les zones proches des transports en commun.

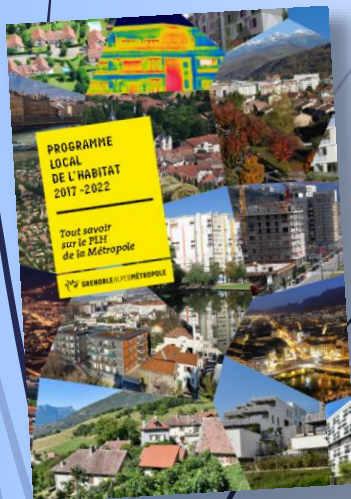
# Programme local de l'habitat

Le **PLH** 2017-2022 (programme local de l'habitat). Les objectifs du PLH doivent être repris par le PLUi

<https://www.lametro.fr/268-le-programme-local-de-l-habitat-2017-2022.htm>

Pour assurer la compatibilité avec le SCOT il fixe pour Grenoble la construction de 830 logements par an et la remise sur le marché de 120 logements vacants par an. Il s'agira d'une forte diminution par rapport à la période précédente (1200 logements par an). Il s'agit d'une compatibilité approximative avec le SCOT.

**A l'Île Verte**, entre 2006 et 2015 il y a eu 35 logements de construits par an en moyenne (avec environ 35 habitants de plus par an). La prospective 2017-2022 du **PLH présente un potentiel de construction de 22 logements de plus par an**, surtout au sud de l'île Verte. Le Nord de l'île Verte perd des habitants depuis quelques années.





# Composition du PLUi

- Rapport de présentation
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Règlement
- OAP : orientations d'aménagement et de programmation
- annexes

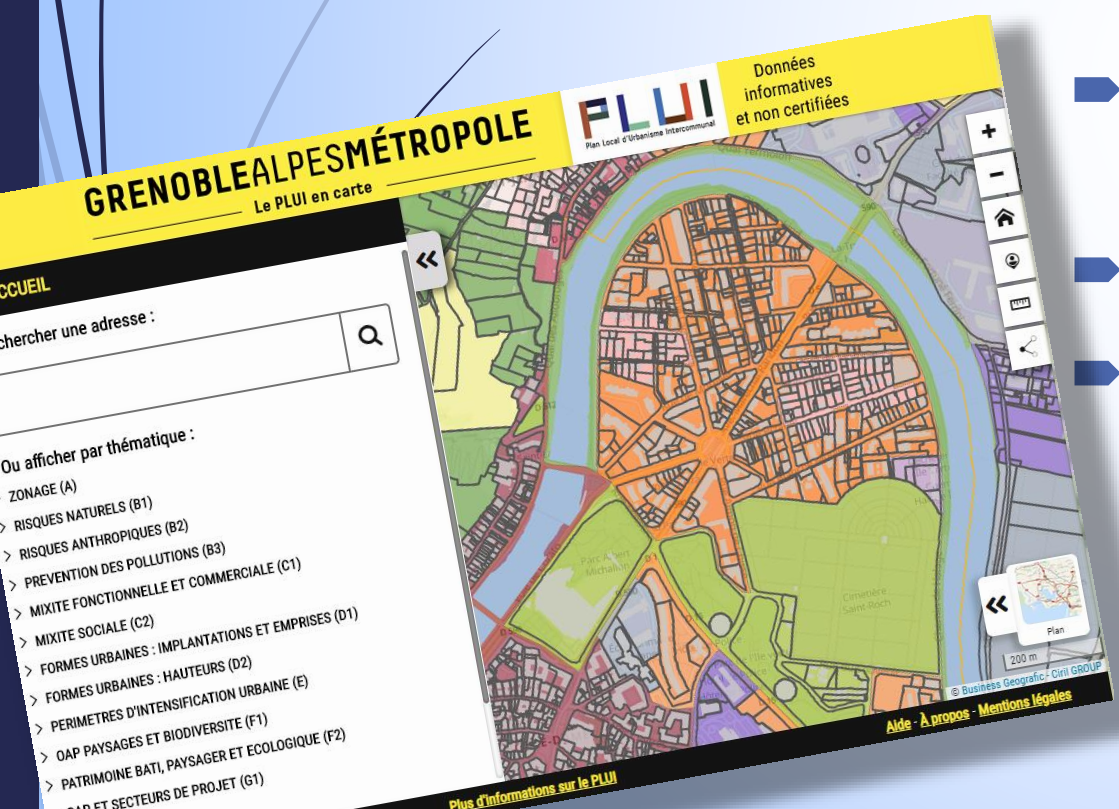
- Les documents du PLUi sont consultables :  
<https://www.lametro.fr/646-les-documents-du-plui.htm>





# Cartographie

- ➔ <https://pluicarte.lametro.fr/>
- ➔ Il faut indiquer l'adresse du lieu recherché
- ➔ Apparaît la carte de l'Île Verte avec la ou les parcelles correspondant à l'adresse
- ➔ Cliquez sur la parcelle puis sur résultats.
- ➔ Apparaît la liste de tous les documents du PLUi intéressant la parcelle et plus généralement l'ensemble du voisinage



# Le rapport de présentation

- Il explique les choix retenus pour établir le PLUI
- Il s'appuie sur un diagnostic du développement économique, des surfaces agricoles, de l'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

# PADD = la philosophie générale

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

→ C'est très général



# OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation



## ➡ C'est la nouveauté du PLUi

Les OAP sont opposables aux permis de construire, donc ce sont des annexes au règlement en lui donnant une plus grande souplesse.

Elles obligent à travailler la qualité du projet et éviter des constructions qui sont complètement décalées par rapport au voisinage. Elles permettent de corriger la dureté du règlement.

- ➡ L'OAP Paysage et biodiversité; C'est elle qui intéresse le plus l'Île Verte
- ➡ L'OAP Risques et résilience
- ➡ L'OAP Qualité de l'Air

Et des **OAP sectorielles.**

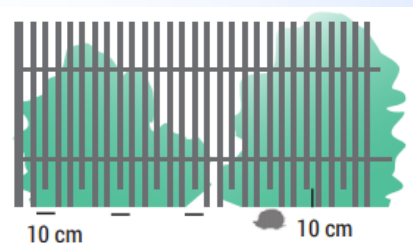


# PLUi et biodiversité

- **Exemple à suivre** : « Villemoisson-sur-Orge a intégré à son PLU, l'obligation de clôture ajourée, pour favoriser le transit des petits animaux. Cette mesure participe au renforcement de la bonne continuité écologique et la circulation partielle de la faune entre les espaces privés. »
- Dans l'OAP Paysage et Biodiversité en ambiance Faubourg (OAP\_Paysage\_ConfluenceGrenoble.pdf) on trouve :
  - Orientation 7 : développer des clôtures séparatives favorables à la biodiversité.

➔ La création d'une nouvelle clôture sera évitée si la parcelle voisine est déjà clôturée.

➔ Pour favoriser la biodiversité, les clôtures favoriseront la perméabilité visuelle et physique et chercheront à créer des trous réguliers à 10/15 cm par rapport au sol, répartis tous les 10 à 15 m si la clôture est de grande longueur afin de permettre le déplacement de la petite faune non domestique (présente en l'absence de chat ou de chien) comme les Lézards des murailles dans les murets de pierres, et des amphibiens s'il y a des mares à proximité pour la reproduction. 🐸



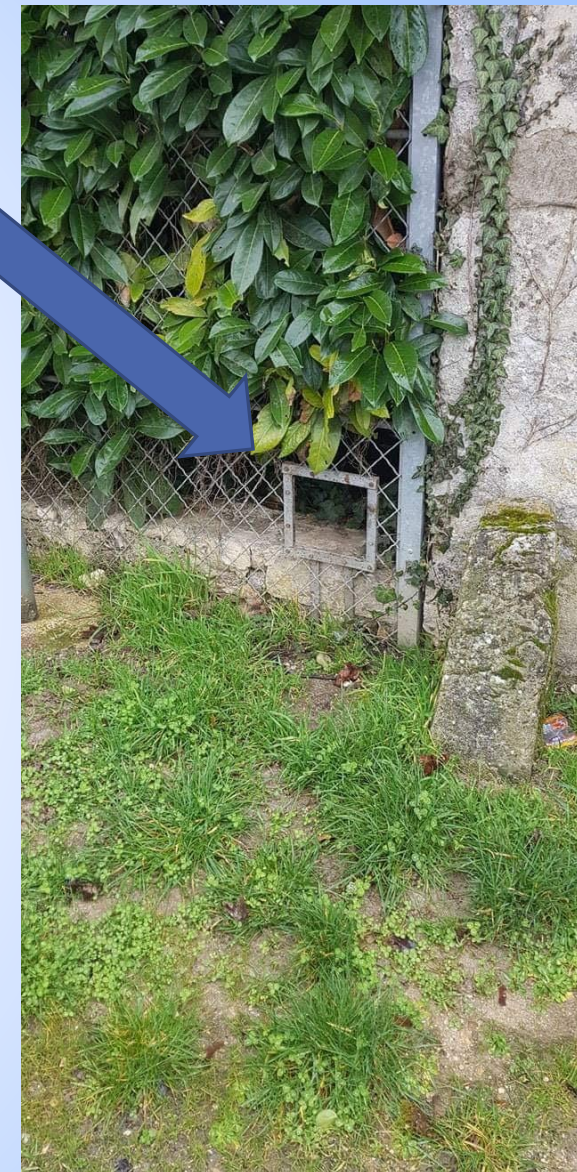
Des ouvertures sous les grillages permettront le passage de la petite faune.

- Orientation 11 : développer la biodiversité à travers la construction

➔ **Les toitures végétalisées renforcent la biodiversité et stockent l'eau. Le pétitionnaire favorisera la végétation la plus intensive possible** en augmentant l'épaisseur du substrat. L'ajout de matières variées comme du sable, du gravier, des morceaux de souches et de pierres contribuera à diversifier les milieux d'habitat de la faune (insectes).

➔ **Pour éviter les risques de collisions des oiseaux sur les vitrages, les grandes baies vitrées seront minimisées et/ou matérialisées** avec un marquage ou un traitement particulier afin de réduire la transparence et le réfléchissement.

➔ **Dans le cadre de rénovation et de fermeture de greniers ouverts, le pétitionnaire cherchera à maintenir les habitats naturels pour la faune ou à en recréer** (ex. nichoirs, notamment pour les hirondelles et martinets qui habitent sous les toitures, et pour les chauves souris présentes proches des lisières boisées).



# Règlement

- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols
- Il interdit et autorise
- Il y a un règlement écrit pour chaque zone et des règles communes
- Règles graphiques : zonage, hauteurs, implantations...



# Ce qu'il faut retenir

- Ce qui compte pour connaître les possibilités de construction dans le quartier c'est le règlement, les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes graphiques.
- **Par rapport au PLU actuel le grand changement c'est la rédaction très détaillée des OAP qui deviennent de véritables annexes au règlement.** La loi impose que les autorisations à construire soient compatibles avec les OAP. Lorsque la prescription de l'OAP est très précise, elle vaut obligation. Le règlement rappelle l'opposabilité des OAP.

# Enquête publique jusqu'au 24 mai

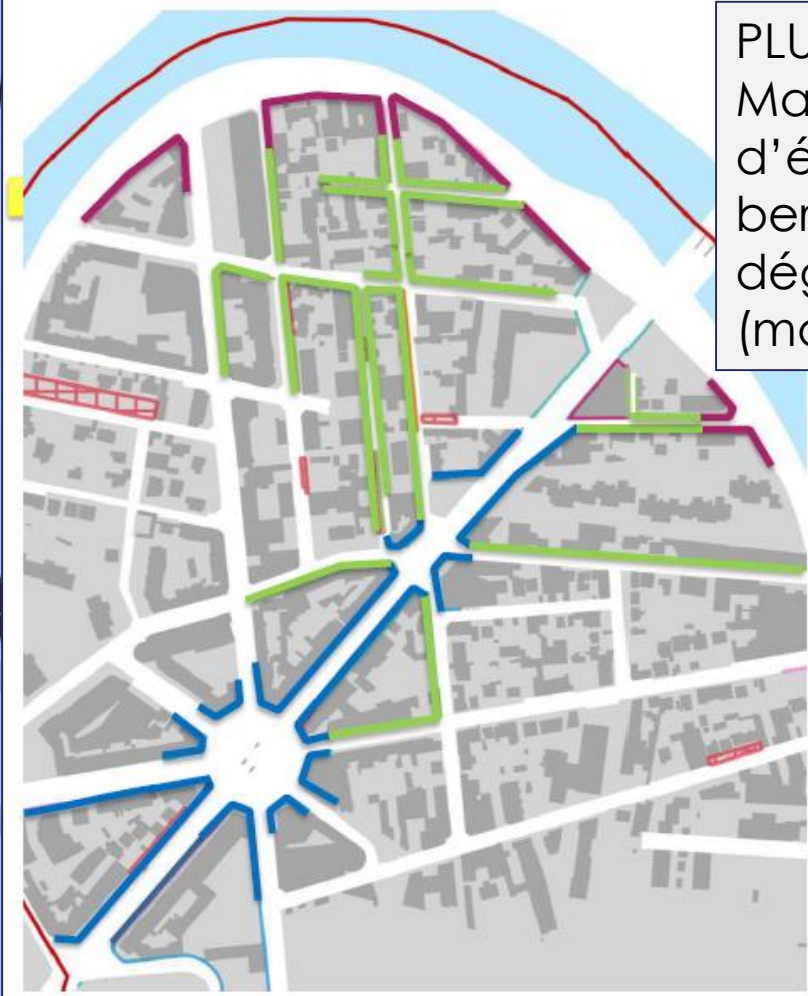
- L'enquête publique doit apporter toute information concernant le dossier.
- **Intervenir lors de l'enquête : par courriel ou sur les registres papiers dans les communes**
- Il faut indiquer si des informations importantes manquent
- Il faut faire des propositions ou des contre propositions précises car la commission d'enquête devra les étudier et les transmettre à la Métro
- Il est intéressant d'utiliser les propositions de la ville car cela aura plus de poids.



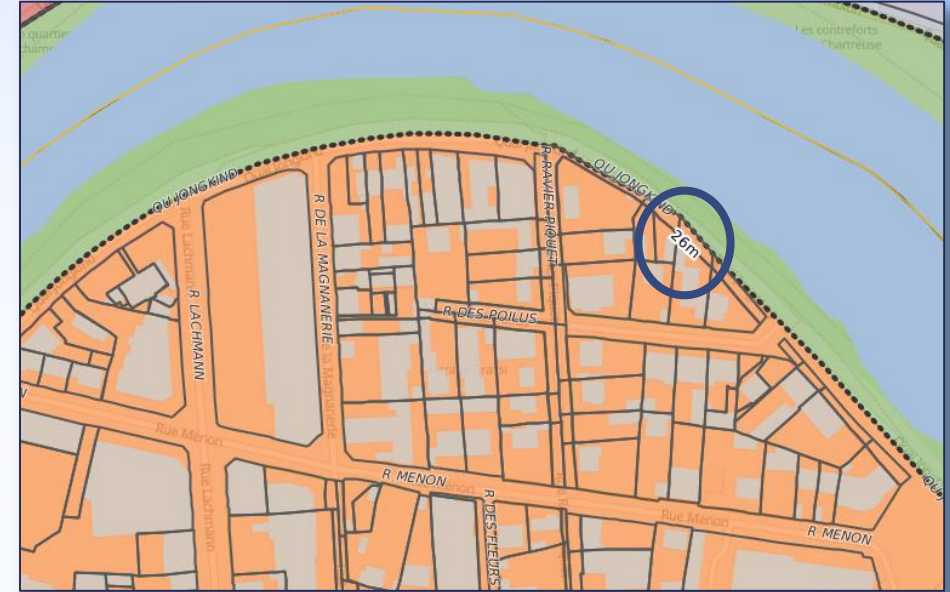
# Propositions de l'UQIV pour le quartier Île Verte



Plan des formes urbaines - PLUi



PLUi Arrêté :  
Maintien d'une capacité  
d'émergences le long des  
berges pour profiter du  
dégagement de la rivière  
(max 26m/R+7)



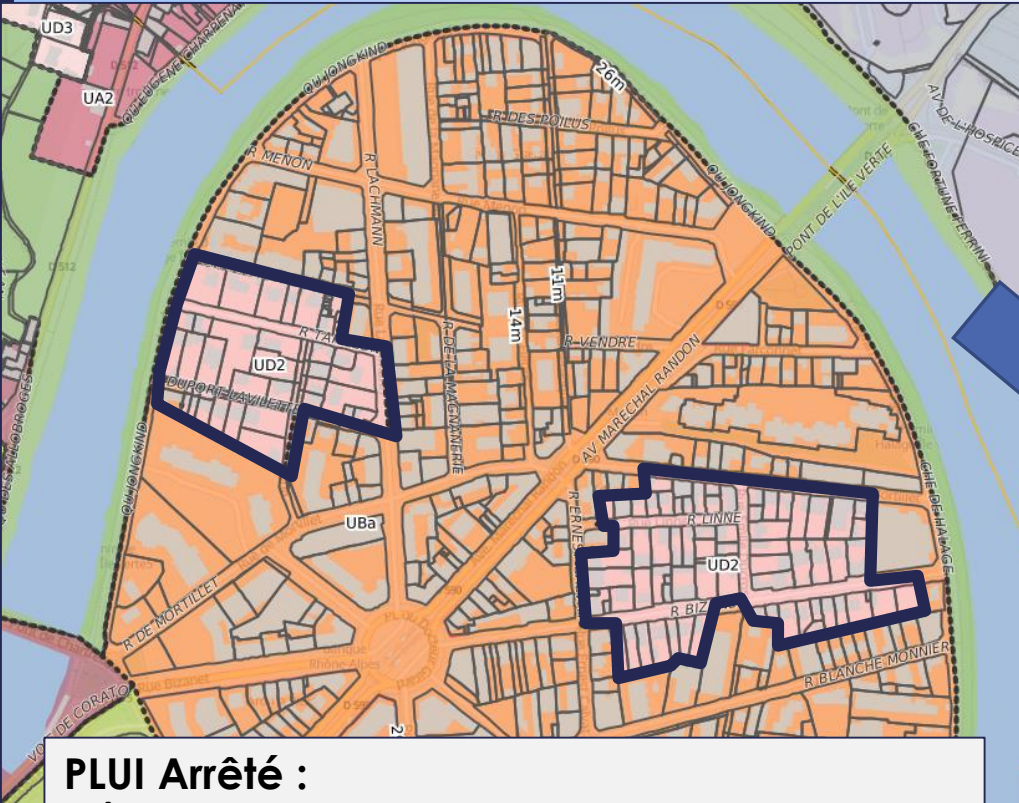
1. Supprimer sur le Plan des Formes Urbaines la proposition de fixer la possibilité de monter à 26 m le long des quai de l'Isère. Donc conserver la règle de la ZONE Uba soit 20 m maximum (sauf exception)



# Propositions de l'UQIV pour le quartier Île Verte

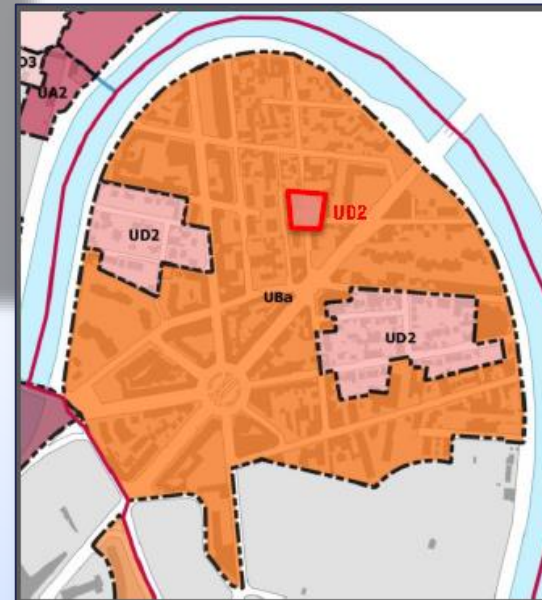


2. Créer une nouvelle zone UD2 (comme le propose la délibération de la ville). Zone pavillonnaire en densification? Voir ses limites précises. En cohérence avec les deux zones UD2 prévues.



## PLUI Arrêté :

L'Île Verte est principalement une zone UBa (Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain) contenant 2 zones UD2 (Pavillonnaire en densification)

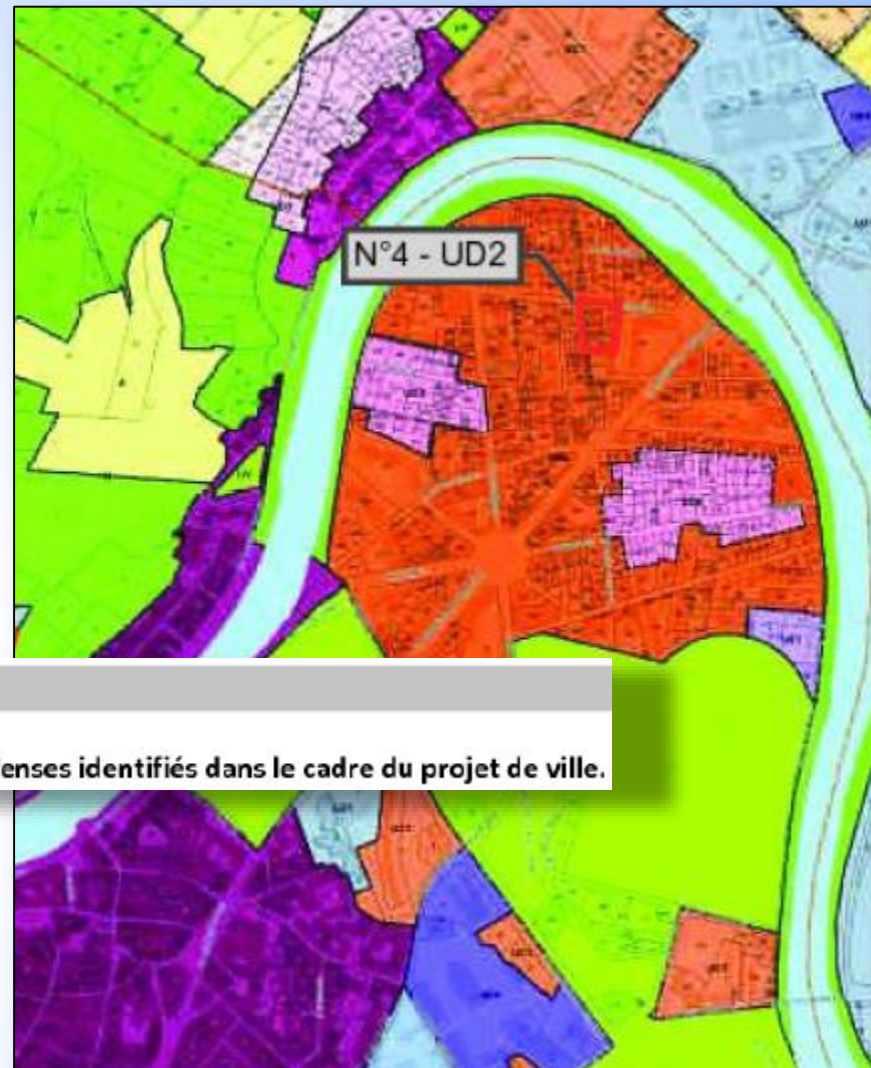




# Annexe à la proposition n°2 au sujet de la création d'une nouvelle zone UD2 :

→ **Délibération de la ville à ce sujet**

Voir document : [délibération PLUi Grenoble 17 décembre 2018.pdf](#)



## A - Plans de Zonage

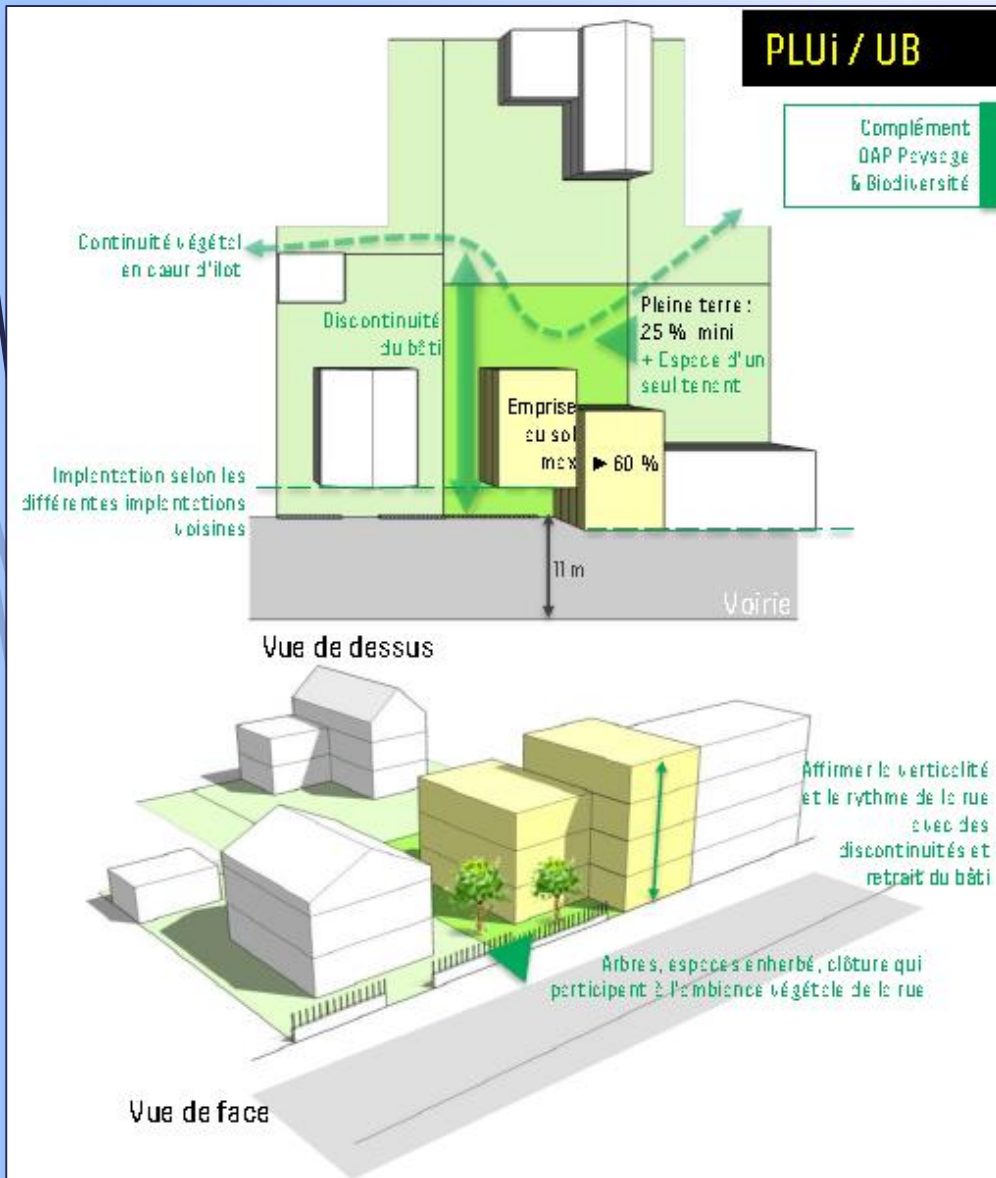
Demande d'ajustement des zones UD2 pour garantir une adéquation du zonage aux secteurs pavillonnaires denses identifiés dans le cadre du projet de ville.

N° de modification	planche	Etat projet arrêté	Demande Ville de Grenoble
N°4	E3	Zone UBa	Zone UD2

### Justification

Il est demandé de passer de la Zone UBa à la Zone UD2 car les parcelles sont constituées d'un tissu de maisons individuelles en cœur de quartier dans la partie nord de l'île Verte. Leur mutation doit faire l'objet d'une densification douce préservant les caractéristiques existantes des cœurs de quartiers. Aussi le zonage en UD2 apporte la garantie du maintien de la structure urbaine initiale.

# Propositions de l'UQIV pour le quartier Île Verte



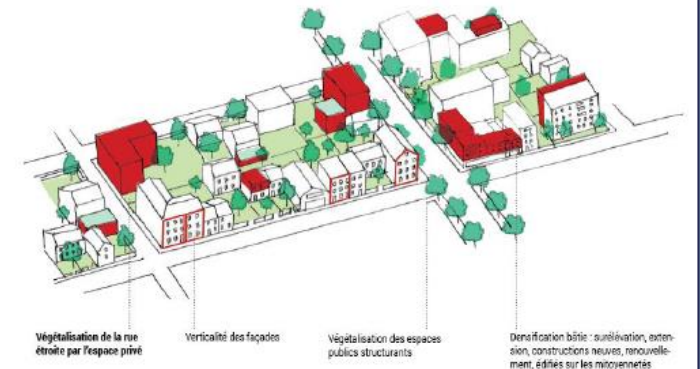
3. Renforcer l'obligation de compatibilité forte avec l'OAP biodiversité et paysage et en cas de doute sur l'application du règlement indiquer que c'est l'OAP qui prime. Cela permet de renforcer l'obligation de prendre en compte le voisinage

## Intégrer la nature en ville en particulier sur la rue



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

## S'intégrer dans un tissu dense mais varié



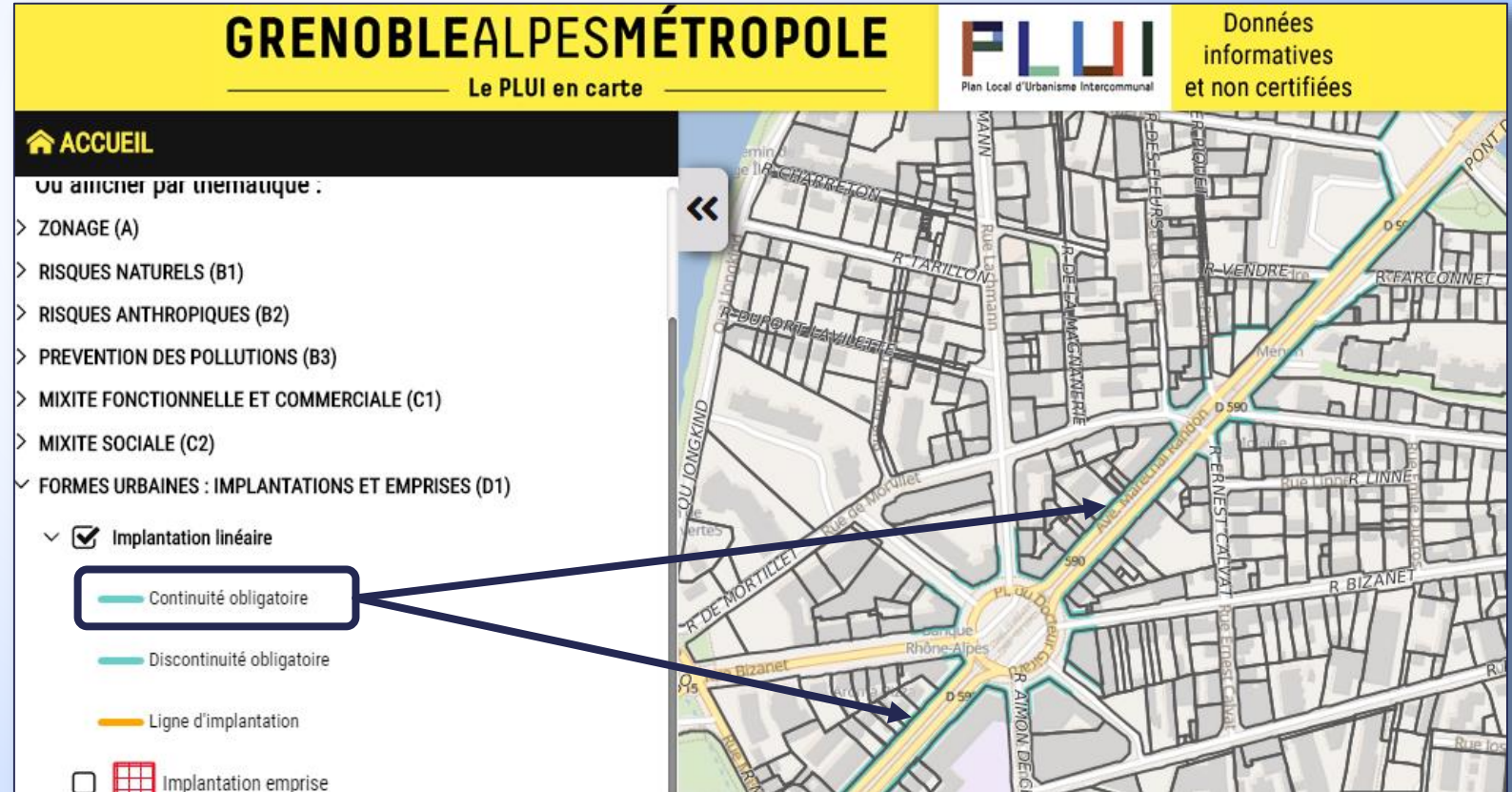
- Maintenir la diversité des implantations du bâti
- Préserver la diversité des typologies d'habitat et des volumes bâtis
- Favoriser les formes compactes



# Propositions de l'UQIV pour le quartier Île Verte



- Demander la suppression de la continuité obligatoire sur Maréchal Randon afin de permettre aux futures constructions d'intégrer des commerces avec des terrasses et ainsi permettre de préserver une largeur de trottoir suffisante pour les piétons.



# Propositions de l'UQIV pour le quartier Île Verte



## 5. Lutte contre le moustique tigre :

- ▶ **Avec les changements globaux, le moustique tigre s'implante progressivement en France métropolitaine, entraînant la crainte d'apparition de nouvelles maladies bien connues dans les tropiques : dengue, zika ou chikungunya.**
- ▶ **Le rôle du bâti dans sa prolifération est loin d'être anodin.** Nombreux sont les lieux pouvant favoriser son développement : toits terrasses, terrasses à plots, gouttières, regards, dispositifs de récupération de l'eau de pluie ... Une bonne conception est donc essentielle pour limiter les gîtes larvaires et participer à la lutte contre le moustique tigre.
- ▶ Principaux gîtes larvaires liés au bâti : Toitures terrasses, Terrasses sur plots, Chéneaux et gouttières, Regards de visite, avaloirs, pieds de chute, Caniveaux, rigoles, Regards dessableurs, Coffrets techniques en voirie, Citernes, cuves de récupération d'eau de pluie.
- ▶ Les terrasses sur plots génèrent une productivité de larves très importante avec de gros enjeux en habitat collectif, lotissements avec nombreux ouvrages, bâtiments publics (dimension)
- ▶ Dans une logique d'adaptation, le PLU peut proscrire certains ouvrages comme les toitures terrasses non végétalisées.
- ▶ Toutes les pentes doivent être réglées, au besoin avec les aménagements nécessaires, afin d'assurer l'évacuation permanente des eaux pluviales et usées. Des dispositifs de protection contre la pénétration des moustiques doivent être installés.
- ▶ Les réservoirs ouverts à la pression atmosphérique doivent être fermés par un dispositif amovible à joints étanches et les ventilations, orifices d'évacuation de trop plein et vidange sont munis d'un treillage métallique inoxydable à mailles d'1 mm maximum, contre l'entrée d'insectes. Les citernes et réserves inutilisées doivent être supprimées.
- ▶ Dans les vides sanitaires et sous sols, aucune fuite ou condensation ne doit créer des gîtes larvaires de moustique. Tous les accès doivent être fermés par des portes ou trappes étanches ou par des toiles inox à maille d'1 mm maximum. En cas de présence d'eau (inondation, fuite, infiltration), son évacuation doit être réalisée le plus rapidement possible
- ▶ Source : <http://www.enviroboite.net/batiment-durable-et-lutte-contre-le-moustique-tigre>