

Les PLU de GRENOBLE, ECHIROLLES, GIERES et VIF un regard croisé sur l'élaboration de quatre nouveaux documents d'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Grenoble, Echirolles, Gières et Vif dans le département de l'Isère et la région urbaine grenobloise constituent quatre documents d'aménagement du territoire approuvés entre 2005 et 2007. Ils présentent la particularité d'être porteurs des principes nés de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 mais aussi d'avoir été primés ou remarqués pour leurs qualités lors du prix de l'habitat durable 2006 de la ville de Grenoble dans la catégorie urbanisme.

Ils ont en effet été examinés selon les critères suivants :

- Démarche de projet et de concertation,
- Optimisation de l'usage des sols,
- Confortement des centralités urbaines existantes,
- Valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle,
- Prise en compte des modes de transport alternatifs, notamment des modes doux,
- Prise en compte des aspects énergétiques,
- Respect et mise en valeur des espaces ouverts (agricoles et naturels) et des paysages.

Cet article propose de mettre en évidence au travers de ces quatre expériences communales les préoccupations des acteurs quant à l'émergence d'un territoire polyvalent et les outils réglementaires mis en œuvre pour se faire. Un exercice délicat considérant le caractère administratif strictement défini d'une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, comment concilier une procédure réglementaire et des aspirations à faire exister un territoire privilégiant à la fois l'identité des lieux, l'économie des ressources, la vitalité économique et la qualité de vie des habitants ?

Un regard croisé sur l'élaboration des plans locaux d'urbanisme des communes de Grenoble, Echirolles, Gières et Vif est apparu de nature à apporter quelques éléments de réflexion et d'action à cette question d'actualité.

Rappel : cadre réglementaire de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

LOI SRU, POINTS CLES DE LA LOI MIS EN APPLICATION

Points forts :

Dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- principe de développement équilibré des territoires ;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- principe de respect de l'environnement (utilisation économe et équilibrée de l'espace).

Dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent prescrire un certain nombre de dispositions (14 articles réglementaires pour chaque zone qu'elle soit urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle et forestière) applicables aux terrains. Il s'agit notamment de l'affectation des sols, la destination et la nature des constructions autorisées, la densité autorisée, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, l'aménagement des abords, l'identification d'éléments de paysage ou sites à protéger, ...

Dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

Parmi ces 14 articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : il s'agit des articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques.

Dans les secteurs constructibles des zones naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées.

DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX EXISTANTS

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles, en application des articles L.111-1-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, avec les dispositions de documents supracommunaux : Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) ou Schéma Directeur, Plan de Déplacement Urbain (PDU), Plan Local de l'Habitat (PLH), l'existence d'études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement ou encore les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.

Dans le contexte de leur élaboration, les quatre communes ont dû ainsi prendre en considération les principes définis par :

Le Schéma Directeur 2000 de la Région Urbaine Grenobloise dont le parti d'aménagement comporte quatre grands axes :

- cultiver les « espaces urbains » de manière plus intensive,
- organiser lisiblement les fonctions économiques et maîtriser leur évolution spatiale,
- mettre en œuvre un système de déplacements organisés dans une perspective de développement durable,
- protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages.

Le PDU de l'Agglomération Grenobloise 2007-2012 approuvé le 02 juillet 2007 par le Syndicat Mixte des Transports en Commun dont les grandes orientations pour les six années à venir sont :

- développer une offre structurante de transports en commun performante à l'échelle de la région grenobloise,
- favoriser l'intermodalité et la complémentarité des réseaux à l'échelle de l'agglomération et de la région urbaine grenobloise,
- partager de manière équilibrée les espaces publics et les voiries entre les différents modes de transports,
- maîtriser le stationnement automobile,
- mettre en place une politique de gestion de la mobilité,
- mettre en cohérence les politiques d'urbanisme et de transports des différentes collectivités territoriales.

Le PLH de Grenoble-Alpes-Métropole approuvé le 19 décembre 2004 a pour objectifs généraux de :

- produire davantage de logements, tout en renforçant la qualité immobilière et urbaine, dans une perspective de développement durable,
- favoriser les parcours résidentiels, garantir la cohésion sociale et territoriale,
- poursuivre la requalification du parc existant et le renouvellement des territoires fragilisés,
- favoriser l'accès au logement des personnes précarisées et apporter des réponses adaptées aux demandes spécifiques.

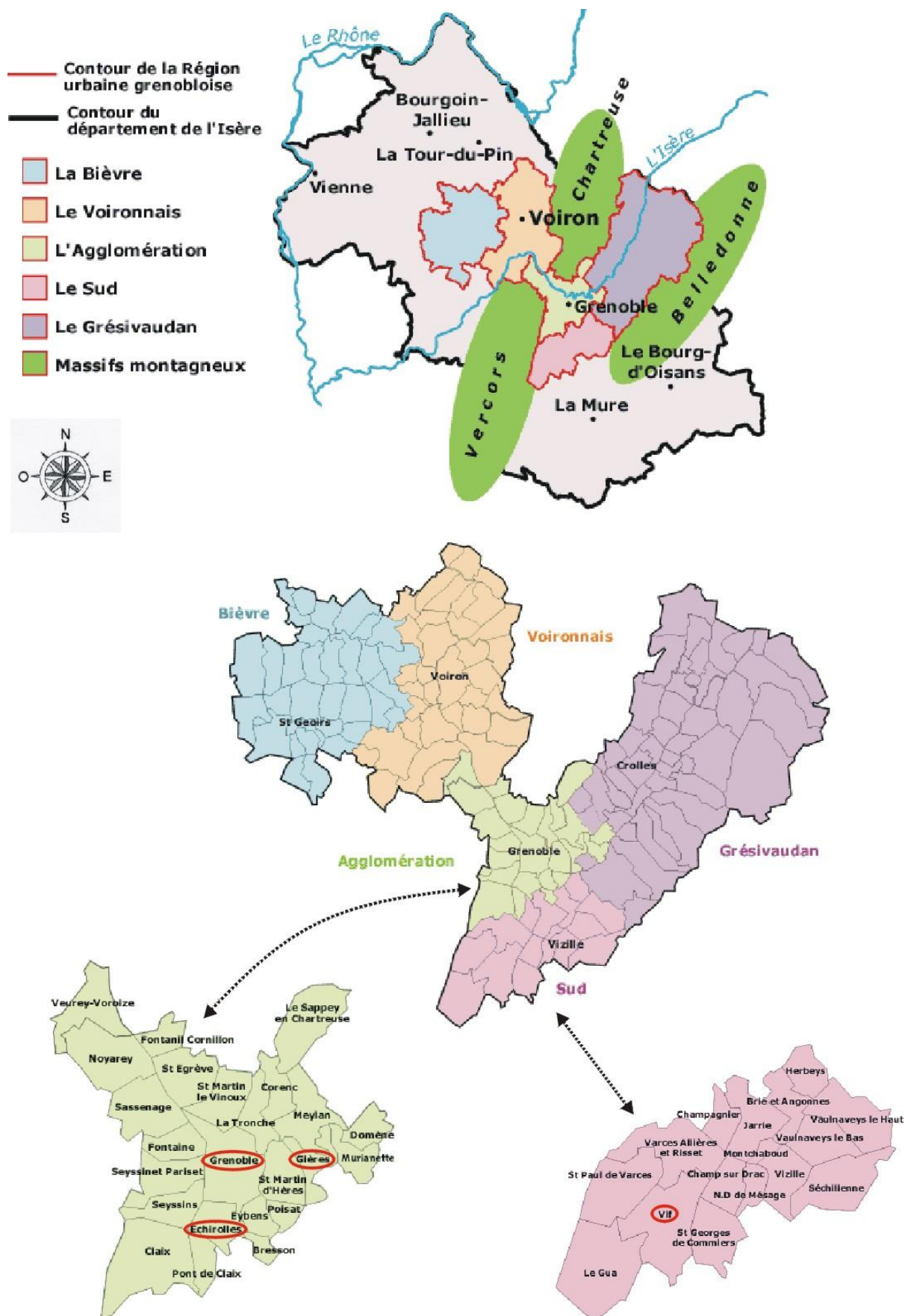
Il prévoit la production de 30 000 logements nouveaux sur 20 ans dans l'agglomération dont 15 000 à Grenoble (soit 750 logements par an) dont 25% de logements locatifs sociaux.

Le projet d'Agglomération 2003 de Grenoble-Alpes-Métropole ; il s'articule autour de trois ambitions :

- l'attractivité du territoire et le développement économique,
- la promotion d'une qualité de vie pour tous, en garantissant une cohésion sociale et territoriale, en adaptant les services de proximité aux évolutions des modes de vie,
- le projet urbain au service d'un aménagement durable, « refaire la ville sur la ville » et mettre en valeur le potentiel exceptionnel d'espaces agricoles et naturels de proximité.

Localisation et présentation des quatre communes de la région grenobloise

Sources cartes : agence d'urbanisme de la région grenobloise



GRENOBLE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2005

Ville centre de la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole

Superficie : 1850 hectares

Nombre d'habitants : 153 000 (recensement 1999)

Densité : 8 300 ha/km² (densité deux fois supérieure à la moyenne française)

Caractéristiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Grenoble, ville européenne durable

Un développement équilibré au coeur de la région urbaine

- Habitat : Maintenir le niveau démographique
- Déplacements : Développer les modes alternatifs à la voiture
- Economie : Mobiliser le potentiel économique
- Equipements et vie sociale : Adapter l'offre de services et d'activités
- Paysage et patrimoine : Affirmer l'identité urbaine grenobloise
- Environnement : Promouvoir une ville écologique

ECHIROLLES

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2006

Commune membre de la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole

Superficie : 786 hectares

Nombre d'habitants : 32 800 (recensement 1999)

Caractéristiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

Echirolles, un projet de développement durable renforçant mixité et qualité urbaine pour favoriser la cohésion sociale

- Une perspective démographique raisonnée
- Un tissu urbain structuré diversifié et attractif
- Favoriser le développement des activités économiques
- Un environnement valorisé
- Une ambition qualitative forte
- Un projet partagé

GIERES

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 novembre 2006

Commune membre de la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole

Superficie : 703 ha

Nombre d'habitants : 6 262 (2004)

Densité : 857 hab / km²

Un taux de croissance annuel d'exception à l'échelle de l'agglomération de 1990 à 1999 (>3%)

Depuis 1999 : 2,1%

Caractéristiques du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** :

Gières, un territoire d'interfaces aux portes de l'agglomération.

- mettre en place des hiérarchies et gérer les interactions de manière cohérente entre les programmes relevant de l'agglomération et ceux relevant de la commune,
- réfléchir les projets en bonne intelligence pour favoriser les complémentarités,
- préserver un équilibre entre urbanisation et espace naturel/agricole qui s'appuie sur la valorisation et la préservation des composants paysagers du territoire,
- conforter des polarités communales en devenir et restructurer des secteurs/quartiers,
- développer et qualifier un maillage des liaisons inter-quartiers et quartiers/centre ville
- valoriser les entrées sur le territoire communal.

VIF

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03 juillet 2007

Commune membre de la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole

Superficie : 2832 hectares

Nombre d'habitants : 8 000 (2002)

Caractéristiques du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** :

- **Promouvoir un développement raisonné** en maîtrisant l'étalement urbain, en organisant la croissance de façon globale et en optimisant tout espace urbanisé,
- **Préserver les équilibres qui constituent l'identité communale** soit assurer une protection stricte des espaces agricoles et des sièges d'exploitation, préserver et mettre en valeur les espaces naturels, de favoriser des formes urbaines en cohérence avec les caractéristiques du site et protéger le patrimoine historique bâti,
- **Développer l'attractivité de la commune afin de devenir un véritable pôle urbain pour le Sud de la RUG** en faisant du bourg le principal support du développement de la commune, en permettant l'accueil de tout type de population, en proposant une gamme d'équipements et de services adaptée et en développant l'activité touristique,
- **Créer une ville à « haute qualité urbaine »** avec le développement d'espaces publics, la création et la mise en cohérence des cheminements doux et la bonne intégration des transports en commun.

SYNTHESE INTERMEDIAIRE

Les préoccupations partagées des quatre communes dans la définition de leur projet politique territorial concourent à une maîtrise de l'urbanisation, à l'identification et à la préservation des éléments paysagers de l'identité des lieux, à leur valorisation comme éléments de transition entre urbanisation et espace naturel/agricole. L'émergence également d'un territoire économiquement attractif, privilégiant une offre de services de proximité variée et de qualité, la mise en œuvre d'un maillage organisant une lisibilité de parcours sur le territoire, notamment l'amélioration des liaisons inter-quartiers et quartiers/centre ville, favorisant également le développement des modes de déplacement doux. Enfin, promouvoir un projet partagé et solidaire, favorisant les parcours résidentiels et organisant la mixité des propositions urbaines et de fait la mixité sociale.

Les moyens réglementaires mis en œuvre dans les documents d'urbanisme pour répondre aux enjeux exprimés dans les projets territoriaux de chaque commune

Quels sont les moyens réglementaires mis en œuvre susceptibles de répondre aux enjeux précédemment évoqués, pour chaque commune ?

Comme paramètres d'analyse, les critères de réflexion définis lors du prix de l'habitat durable 2006 de la ville de Grenoble dans la catégorie urbanisme ont paru intéressants car ils couvrent assez bien le champ d'investigation et les enjeux soulevés lors de l'élaboration des plans d'urbanisme.

Ainsi, pour chaque commune seront abordés les aspects suivants et les moyens réglementaires et actions citoyennes mis en œuvre pour y répondre.

1. Démarche de projet et de concertation,
2. Optimisation de l'usage des sols,
3. Confortement des centralités urbaines existantes,
4. Prise en compte des modes de transport alternatifs, notamment des modes doux,
5. Prise en compte des aspects énergétiques,
6. Valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle,
7. Respect et mise en valeur des espaces ouverts (agricoles et naturels) et des paysages.

Une présentation sous forme de tableau des éléments recueillis a paru la plus pertinente afin de donner une lecture synthétique et comparative des parcours et des choix opérés par les quatre communes considérées.

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
DEMARCHE DE PROJET ET DE CONCERTATION	<p>A noter la prise en compte des différentes échelles de la concertation (proximité, quartier, ville) et des différentes catégories de citoyens au travers des consultatifs de secteur, des associations, des unions de quartier.</p> <p>Egalement l'organisation d'ateliers d'urbanisme tout au long de la démarche de même que la création d'un centre d'information sur les projets urbains de la ville (moyens et lieux d'accueil).</p>	<p>La concertation s'est établie autour de questions liées à l'urbanisme, au développement durable, aux déplacements, à l'habitat ainsi qu'au développement social des quartiers et de la ville.</p> <p>Plusieurs instances, lieux et outils, correspondant à différentes échelles allant de la proximité (Maison des habitants) à l'inter quartiers (Comités de quartiers) et à la ville (Comité 21) ont été concernés permettant à chacun de s'exprimer dans un endroit approprié.</p> <p>Une approche participative spécifique autour d'ateliers thématiques a également privilégié l'action-formation (intervenants extérieurs, visites...) et l'expression des habitants (cartes, photographies...) valorisant l'expertise d'usage.</p>	<p>La concertation s'est établie autour de questions liées à l'urbanisme, à l'identité de la commune et au maintien des espaces ruraux et de grand paysage.</p> <p>Elle a donné lieu à une approche participative importante dans la présentation / discussion des éléments du projet territorial (commission extra-municipale).</p>	<p>Une approche participative importante et l'organisation de la concertation, sous des formes multiples voire ludiques, notamment :</p> <p>Des ateliers d'expression sur cartes des habitants sur leur vécu du territoire, Des ateliers d'expression des habitants sur leur souhait d'évolution du territoire, Des ateliers sur le projet et les espaces publics.</p>
Synthèse	<p>La performance réside dans la capacité à prendre en compte les différentes échelles possibles de la concertation (proximité, quartier, ville) et l'organisation d'une participation ouverte et représentative de l'ensemble des corporations citoyennes (consultatifs de secteur, associations, unions de quartier,...).</p> <p>D'un point de vue pédagogique et convivial, l'organisation d'ateliers d'expression sur cartes des habitants : sur leur vécu du territoire, sur leur souhait d'évolution du territoire, sur le projet et les espaces publics (commune de Vif et d'Echirolles) est apparue motrice d'une collaboration entre citoyens et chargés d'études urbanistes.</p>			

OPTIMISATION DE L'USAGE DES SOLS	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
Constat POS ancien	Urbanisme de zoning : découpage du territoire en cinq parties, quinze zones et une cinquantaine de secteurs et de sous-secteurs conjugués à une sectorisation des fonctions.			55 ha de surfaces constructibles (U et NA) de l'ancien POS ne sont plus constructibles (classement actuel en zone agricole et naturelle).
Dispositions du PLU	<p>Une simplification du zonage vers une plus grande mixité des fonctions.</p> <p>Trois familles de zones ont été identifiées : les zones urbaines mixtes, les zones urbaines économiques, les zones vertes (zone de parc urbain et zone naturelle).</p>	<p>Elaboration d'un zonage qui traduit la volonté d'optimiser les mutations des tissus tout en valorisant la qualité urbaine, l'environnement et le paysage.</p> <p>Deux familles de zones : une zone Naturelle (correspondant aux espaces boisés de la colline et aux parcs de la ville) et une zone Urbaine comprenant deux secteurs : un mixte (UA, mixité des constructions et présence d'équipements) et un économique (UI et Uco).</p>	<p>Élaboration d'un zonage reconnaissant les spécificités du territoire en particulier sa vocation agricole et de grand paysage. Harmonisation des différentes fonctions en présence (habitat, économie, services, paysage) par une amélioration des parcours (modes doux et piétons) et la gestion d'une mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>Quatre familles de zone : la zone urbaine U, la zone à urbaniser AU, la zone agricole A et la zone naturelle N, reflet des composantes territoriales en présence. A noter la présence d'une activité agricole diversifiée et importante (la surface agricole utilisée représente 22% du territoire).</p>	<p>Le PLU prône le renforcement de « l'intensité urbaine » sur la partie centrale de Vif, en favorisant la réalisation future d'habitat et d'équipements à proximité des axes desservis par les transports collectifs.</p> <p>Quatre familles de zone : la zone urbaine U, la zone à urbaniser AU, la zone agricole A et la zone naturelle N. La zone urbaine comporte quatre catégories : UA (zone urbaine dense), UB (extension de l'urbanisation), UH (hameaux) et UI (activités).</p>
Caractéristique principale Densification des espaces urbanisés	<p>Et maintien/création des espaces verts</p> <p>Principe de la compacité de la ville : abandon des COS.</p> <p>Régulation et maîtrise de la densité du fait des prescriptions de l'article 13 : espaces verts. Ils peuvent atteindre 40% de la surface du terrain.</p> <p>Une nouvelle façon de produire des espaces verts et d'assurer la qualité des espaces non bâtis mais également d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.</p>	<p>Et souci de préserver la qualité résidentielle</p> <p>Principe général d'économie de l'espace et de <u>promotion de la densité, abandon des COS.</u></p> <p>Il se traduit en particulier dans la zone urbaine U (catégories UA, UI et Uco) par deux articles :</p> <p>U5 : il n'est pas fixé de surface minimale constructible des terrains ; U14 : <u>COS : il n'est pas fixé de COS</u> (à l'exception des zones d'habitat individuel (UAi) où le COS est maintenu pour des raisons de qualité de voisinage).</p> <p>Cas particuliers : zone UAc (espaces centraux existants et futurs), UAca (prolongement du centre) et UAJJ (cours J. Jaurès) : le choix de la forme urbaine dense</p> <p>Le règlement encourage la densité et la mixité et supprime la contrainte de hauteur relative (article UA10) des autres secteurs de la zone UA en autorisant notamment une hauteur de 16 mètres, quelque soit les hauteurs des constructions voisines (UAc et UAca) ou autorise (UAJJ) une altimétrie R+6 (maxi 22 m) dans cet ancien secteur de construction à R+2.</p> <p>Zone UAru (secteur de renouvellement urbain) : la règle de hauteur relative est augmentée de deux niveaux pour favoriser le renouvellement urbain tout en préservant la qualité des mitoyennetés (terrains d'au moins 1500 m²).</p>	<p>Principe général d'économie de l'espace et de <u>promotion de la densité</u></p> <p>Il se traduit en particulier dans la zone urbaine Ua (centre urbain) du fait de l'article :</p> <p>Ua14 : <u>COS : il n'est pas fixé de COS</u></p> <p>Mais également pour l'ensemble des secteurs urbains Ua, Ub, Uc, Udu et Ue du fait des dispositions de l'article :</p> <p>U5 : il n'est pas fixé de surface minimale constructible des terrains.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions des zones Ua et Ub est respectivement de 18 et 14 mètres.</p>	<p>Et réduction des espaces constructibles</p> <p>Principe général de maîtrise de l'étalement urbain grâce à la réduction des espaces constructibles et à la densification des secteurs déjà bâtis.</p> <p>Il se traduit dans la zone urbaine UA (zone agglomérée dense) par les articles :</p> <p>UA1 : <u>occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>« Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits : Les bâtiments à usage d'habitation ne répondant pas au caractère de la zone définie ci-dessus [urbaine dense], notamment l'habitat individuel isolé. »</p> <p>UA14 : COS <u>il n'est pas fixé de COS</u></p> <p>UA10 : hauteur des constructions</p> <p>« la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurée au faitage à partir du sol naturel avant travaux. »</p>
Synthèse	<p>Conformément à l'esprit de la loi SRU, elle met en avant les principes conjugués de maîtrise de l'étalement urbain, de densification des secteurs déjà bâtis mais également la présence d'espaces verts et de plantations en milieu urbain dense sous la forme d'un « ratio minima à la parcelle » ou encore en fonction du nombre de logements construits.</p> <p>Ces intentions se traduisent réglementairement dans les zones urbaines centrales voire limitrophes par l'abandon des COS, l'absence de surface minimale conditionnelle pour construire, la définition d'une hauteur maximale autorisée, la proportion d'espaces verts maintenue sur site. Cette optimisation se traduit également par la maîtrise des coûts communaux d'équipements liés à l'urbanisation et dans le même temps le respect des unités agricoles et paysagères. De ses effets conjugués, la maîtrise de l'étalement urbain et le principe d'économie du foncier conduisent à réaffecter des sites constructibles présentant un potentiel agricole ou paysager en zones agricoles ou naturelles et forestières. Ainsi, l'exemple de la commune de Vif qui réaffecte 55 hectares de surfaces constructibles (U et NA de l'ancien POS) en zones agricole et naturelle.</p>			

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
CONFORTEMENT DES CENTRALITÉS URBAINES EXISTANTES	<p>La maîtrise de la densité et par delà l'organisation de la forme urbaine sont mises en œuvre par un certain nombre de documents réglementaires :</p> <p><u>Le plan général (zonage)</u> : il fixe le zonage et les emplacements réservés.</p> <p><u>Le règlement</u> :</p> <p>Les articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 8 (distance minimum entre deux bâtiments), 10 (hauteurs des bâtiments) et 13 (proportions d'espaces libres) du règlement déterminent les implantations, fixent les hauteurs relatives et maximales du bâti et définissent les gabarits (volume - pente du toit).</p> <p>Le « <u>plan des formes urbaines</u> ».</p> <p>Ce document, complémentaire du précédent, fixe les implantations (continues - discontinues) et les hauteurs relatives et maximales du bâti dans des secteurs où le contexte urbain est spécifique, (par exemple lorsque les largeurs de voies sont atypiques).</p> <p>C'est notamment le cas des zones centrales et le long des grands axes.</p> <p>Il fixe aussi les hauteurs maximales pour certains secteurs (pavillonnaires homogènes et zones d'activité).</p> <p>L'existence simultanée d'un plan de zonage, d'un plan des formes urbaines et d'un règlement de zonage permettent ainsi de réglementer des principes de composition urbaine, en fonction du contexte urbain, <u>et non plus par zone.</u></p>	<p>La maîtrise de la densité et l'organisation de la forme urbaine sont abordés conjointement.</p> <p>La définition d'orientations particulières d'aménagement (article L.123-1 CU) relatives à la morphologie de la ville et à ses fonctions propose d'améliorer les relations physiques et visuelles entre les espaces publics et les façades urbaines : permettre ou interdire des continuités urbaines avec l'obligation ou la possibilité d'implanter les constructions en limite du domaine public.</p> <p>La rédaction des articles UA6 (implantation par rapport aux voies) et UA7 (implantation par rapport aux limites séparatives) permet la traduction réglementaire (et graphique) d'un projet de paysage urbain qui organise, selon des figures différenciées, les rapports entre édifices et espaces publics.</p> <p>Les orientations particulières d'aménagement des espaces centraux complètent en outre les articles réglementaires en définissant par exemple les usages souhaités en rez-de-chaussée : activités, logements, programmes mixtes sur certains secteurs ce que ne permet pas le champ généraliste de l'article UA1 (occupations et utilisations du sol).</p> <p>Enfin, la création de secteurs en attente de projet d'aménagement permettent de ménager l'avenir (servitudes créées en application de l'article L.123-2 CU et qui n'autorisent pendant une durée de cinq ans, que l'aménagement limité des constructions existantes, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement global). Notamment dans les secteurs Rode et nord centre 2, cela permettra d'une part de finaliser l'aménagement du centre ville et d'autre part de prévoir son extension avec la création d'un pôle centre gare décrit au PADD.</p>	<p>Un secteur Uap1 correspondant au secteur de restructuration du centre de Gières est couvert par une servitude de projet (en application de L.123-2 CU) qui n'autorise pendant une durée de cinq ans que l'aménagement limité des constructions existantes, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement global.</p> <p>Ce projet aux nombreux enjeux (revalorisation des espaces publics, création d'un équipement scolaire, d'habitat, de services et de commerces, mais aussi réhabilitation de logements anciens) réaffirme la fonction urbaine centrale de Gières tout en améliorant sa perméabilité avec les quartiers voisins, périphériques ou métropole.</p>	<p>L'urbanisation des derniers espaces libres du centre est prévue sous forme d'opérations d'ensemble définies d'un point de vue réglementaire par deux périmètres (servitudes) de projet, conformément aux articles L. 123-2 CU et R.123-12 b CU, qui n'autorisent pendant une durée de cinq ans, que l'aménagement limité des constructions existantes, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement global.</p> <p>Situés sur des espaces stratégiques pour le développement de la commune en raison de leur superficie et de leur localisation à proximité immédiate du centre bourg, ils constituent un axe majeur du développement urbain prôné par le présent plan local d'urbanisme. Ces périmètres font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique, appelée « périmètre en attente de projet ».</p>
Synthèse	<p>Il s'agit d'un thème majeur des projets politiques territoriaux au même titre que la valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle et le développement des modes de déplacement doux.</p> <p>Les prescriptions générales des articles réglementaires des zones urbaines (constructions autorisées, hauteurs, implantation, alignement, proportion d'espaces verts, stationnement, aspects extérieurs) concourent à organiser la morphologie des formes urbaines et à qualifier in fine les relations physiques et visuelles entre les espaces publics et les façades urbaines.</p> <p>Dans ce domaine, la ville de Grenoble s'est dotée d'un « plan des formes urbaines » déterminant les implantations (continues - discontinues) et les hauteurs relatives et maximales du bâti, en complément du règlement, dans des secteurs où le contexte urbain est spécifique (largeurs de voiries atypique). C'est notamment le cas des zones centrales et le long des grands axes.</p> <p>L'existence simultanée d'un plan de zonage, d'un plan des formes urbaines et d'un règlement permettent ainsi de réglementer des principes de composition urbaine, en fonction du contexte urbain, <u>et non plus par zone.</u></p> <p>Le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme peut être complété par d'autres moyens réglementaires mis à disposition, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition d'orientations particulières d'aménagement (outil réglementaire mis en œuvre par l'article L.123-1 CU). Elles permettent de décrire un périmètre d'interventions et d'y localiser un programme d'actions : la construction d'équipements, de logements, la localisation d'activités de services, d'espaces verts ; la définition des usages souhaités en rez de chaussée, les préconisations souhaitées relatives à la morphologie de la ville et à ses fonctions, les relations physiques et visuelles entre les espaces publics et les façades urbaines. Les orientations particulières d'aménagement constituent un outil permettant notamment d'organiser les liens inter-quartiers et la perméabilité des tissus « quartiers-ville-métropole ». Cette accessibilité participe en effet au confortement des centralités existantes. - la définition de servitudes de projet (outil réglementaires mis en œuvre par l'article L.123-2 CU). Elles permettent de « réserver » un périmètre (<u>en zone urbaine ou à urbaniser</u>) pendant cinq ans au plus, en vue de la définition d'un projet d'aménagement global. Le programme d'actions peut être tout à fait similaire de celui abordé lors de la définition d'orientations particulières d'aménagement. La spécificité de cette procédure est sa durée maximale (5 ans) et le gel du foncier appartenant au périmètre d'intervention (les extensions d'habitation ne pouvant être que mineures). - la définition de périmètres de projet en application de l'article L.111-10 (possibilité de surseoir à statuer sur les projets, périmètre valable 10 ans). 			

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
VALORISATION DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p>Utilisation d'un nouvel outil proposé par la loi SRU (article L.123-1 CU) : les orientations d'aménagement qui se composent de principes généraux et d'orientations détaillées.</p> <p>Les principes généraux fixent les intentions en matière de mixité sociale, de structuration et requalification de l'espace urbain des différents quartiers de la ville. Les orientations détaillées constituent des principes opérationnels à l'échelle d'une opération d'aménagement (un ou plusieurs quartiers) ils concernent par exemple l'organisation spatiale, la répartition des logements sociaux dans les nouvelles opérations, les voies à valoriser ou à créer, la position des équipements publics...</p> <p>Les projets de construction localisés dans des périmètres où ont été définis des orientations d'aménagement détaillées devront s'y conformer.</p> <p>Pour le logement social, les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement (périmètres et % obligatoires) vont être transposées dans le règlement à l'issue de la modification du PLU (approbation à l'automne). La nature des logements à réaliser sera également précisée (PLS, PLUS, PLAI).</p> <p><u>Outils réglementaires pour encourager la diversité de l'offre de logements.</u> (cf. article 2 « occupations autorisées sous conditions » des zones urbaines mixtes UMA, UMB et UMC,) la variété des formes urbaines autorisées donne la possibilité, par complémentarité, de réaliser des logements collectifs dans le centre ancien et le centre-ville ou encore des logements intermédiaires et collectifs résidentiels dans les quartiers de l'expansion du XXème siècle.</p>	<p>La valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle s'exprime notamment au travers de l'article UA2 (zone urbaine, occupations et utilisations du sol).</p> <p>Sont en effet autorisés des types et des catégories de constructions très variés : habitations collectives et individuelles isolées, jumelées ou groupées, des activités tertiaires et artisanales, services et équipements publics d'infra et de superstructure.</p> <p>Le choix d'un type de construction particulier est toutefois défini sur le territoire du fait du caractère morphologique de certains espaces urbains ou industriels et des co-mitoyenneté.</p> <p>Par exemple, sont définies les zones urbaines : Uajj (qualité urbaine et paysagère), Uai (habitat individuel isolé), Uaru (renouvellement urbain), Uit (zone d'activités assurant une transition urbaine avec l'urbanisation existante à caractère résidentiel) ; auxquelles sont associées des dispositions réglementaires permettant de répondre aux objectifs énoncés : valorisation des parcs et jardins ou d'une trame verte, préservation de la morphologie de lieux et de typologie d'habitat particulier, soin apporté aux espaces de transition et aux lieux à réinventer,...</p> <p>Dans cet exercice, <u>la définition d'orientations particulières d'aménagement est un outil fédérateur des niveaux d'exigence.</u></p> <p>Enfin, en application de l'article L 123-2 alinéa b du code de l'urbanisme et en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale, la <u>définition de deux emplacements réservés</u> pour la réalisation de programme de logements sociaux est optée. (objectifs de la ville d'Echirolles : imposer un taux minimum d'un tiers de logements sociaux lors de l'aménagement des sites concernés).</p>	<p>Les dispositions réglementaires privilégient la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs urbains centraux et élargis (secteurs Ua, Ub et Uc).</p> <p>En effet : Les articles Ua1 et Ua2 (occupations et utilisations du sol) du secteur Ua (centre urbain) autorisent toutes formes et tous types de constructions (habitat, activités de bureaux, services et équipements) à l'exception de l'accueil des activités agricoles et industrielles.</p> <p>Mêmes dispositions pour les secteurs urbains Ub et Uc à la réserve près des immeubles de grande hauteur qui sont interdits.</p>	<p>Des emplacements réservés sont instaurés pour atteindre les objectifs de mixité sociale, notamment pour créer des logements sociaux. Ces emplacements réservés font partie de périmètres de projets d'aménagement global en lien avec les constructions existantes.</p> <p>La commune définit neuf périmètres de projet d'aménagement de secteur selon l'article L. 123-1 CU.</p> <p>Les orientations d'aménagement préconisent une mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>Le règlement complète les conditions d'aménagement des neuf secteurs concernés.</p> <p>Ainsi, par exemple :</p> <p>Les articles UA1 et UA2 (occupations et utilisations du sol) de la zone agglomérée dense UA prévoient en outre l'accueil de tous types de constructions (habitat, équipements, services, commerces) à l'exception de l'habitat individuel et de toutes activités sources de nuisances.</p>
Synthèse	<p>Les articles réglementaires privilégient la mixité sociale par la nature variée des constructions autorisées dans les zones urbaines centrales et urbaines limitrophes de même que dans les zones à urbaniser. Peuvent en effet être autorisées des catégories et des typologies de constructions très variées : habitations collectives et individuelles isolées, jumelées ou groupées, des activités tertiaires et artisanales, services et équipements publics d'infra et de superstructure.</p> <p>Les dispositions réglementaires peuvent également être complétées par les moyens réglementaires évoquées précédemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition d'orientations d'aménagement avec comme programme la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux ; - la définition de périmètres (ou servitudes) de projet (l'article L.123-2) : des emplacements réservés sont instaurés pour atteindre les objectifs de mixité sociale, notamment pour créer des logements sociaux. La ville d'Echirolles définit ainsi deux emplacements réservés sur lesquels un taux minimum d'un tiers de logements sociaux sera fixé lors de l'aménagement des sites concernés. 			

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
<p>PRISE EN COMPTE DES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS, NOTAMMENT DES MODES DOUX</p>	<p>Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) vont favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, par la création et la valorisation de liaisons douces et paysagères.</p> <p>La gestion du stationnement au travers de l'article 12 est exprimée dans une fonction minimaliste (entre 0,8 et 1,2 places par logement) avec en outre l'aspect facultatif et le plafonnement des places dans les opérations de bureaux et d'activités.</p> <p>Dans les secteurs desservis par le tramway, dans un périmètre de 400 mètres de part et d'autre des lignes, le nombre de places autorisées est encore réduit.</p> <p>Sans oublier la réalisation de parkings résidents à proximité de zones nouvellement aménagées et des parcs relais mis en place à une échelle intercommunale ou encore la priorité accordée à l'accessibilité (priorité des piétons et des personnes handicapées sur l'automobile) (articles 3 et 12 du règlement) et de façon plus générale le confort des rues (développement des modes doux, boulevards urbains).</p>	<p>Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) et le choix d'emplacements réservés sont les outils réglementaires utilisés par la commune pour favoriser l'implantation de modes doux (création de cheminements pour piétons et cycles). Ils permettent la mise en oeuvre de maillages à l'intérieur de la commune.</p> <p>La règle relative au stationnement (article U12) a été établie en compatibilité avec le Plan Local de Déplacement de la Ville. Si elle redéfinit les normes minimales existantes au précédent POS, elle instaure en plus des maxima afin d'inciter à l'utilisation d'autres modes de déplacement que les voitures particulières.</p> <p>Par exemple, bureaux, activités, services : le maximum est limité à une place / 55 m² de SHON dans un périmètre de 300 m de part et d'autre de la ligne de tramway A et de la ligne de bus 1 (la norme pour cette catégorie était au préalable : une place pour 100 m² de SHON).</p> <p>En outre, instauration d'exigences en matière de places de stationnement des vélos :</p> <p>pour les logements : création de locaux pour les habitants (couverts, clos, facilement accessibles depuis l'espace public et équipés de dispositifs scellés au sol permettant d'attacher les vélos) et pour les visiteurs, installations d'un arceau extérieur pour 15 logements.</p> <p>pour les activités : locaux sécurisés de 5m² minimum puis 1m² pour 5 employés.</p>	<p>Les objectifs communaux se définissent par :</p> <p>Le maillage des liaisons piétonnes à conforter, La réalisation d'un cheminement cyclo-piétonnier, La limitation de la circulation automobile, La sécurisation des déplacements, L'amélioration du réseau viaire existant.</p> <p>Pour se faire, la commune se dote des dispositions réglementaires générales suivantes :</p> <p>Article 3 : accès et voirie des zones U, AU, A et N.</p> <p>« La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des accès piétons, la proximité des autres équipements publics. L'espace destinés aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par <u>un cheminement praticable sans discontinuité.</u> »</p> <p>Article 12 : stationnement des zones U et AU</p> <p>Qu'elles que soient la destination envisagée (habitat, bureaux, services, équipements, commerces), le principe de création de places cycle (dans un local protégé) est défini.</p> <p>Il est par exemple de 1 place cycle pour 50 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitat en zone urbaine centrale (zones Ua, Ub, Uc et Ue).</p>	<p>Le PLU préfigure le PDU qui s'appliquera prochainement sur la commune en favorisant l'usage des modes doux et en anticipant l'extension du réseau urbain de transport collectif.</p> <p>Neuf orientations d'aménagement (zones UA, UB, AU) définissent neuf secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme. Elles préconisent des principes de desserte et d'accès de même que des principes de chemins piétons et cycles à respecter en lien avec le tissu existant.</p> <p>Le règlement complète les conditions d'aménagement des neuf secteurs concernés. Ainsi, par exemple, dans une logique de valorisation de liaisons douces et paysagères et de développement de modes alternatifs à la voiture, l'article U12 : stationnement</p> <p>« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire. »</p> <p>« D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts. »</p>
<p>Synthèse</p>	<p>Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) ou la définition de périmètres de projet d'aménagement global (article L.123-2 CU) vont favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, par la création et la valorisation de liaisons douces (cycles et piétonnes) et paysagères.</p> <p>Les prescriptions réglementaires liées aux accès et voirie, au stationnement et aux espaces verts des zones urbaines accompagnent également ces processus, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le plafonnement des places de stationnement dans les opérations de bureaux et d'activités de secteurs desservis par le tramway (périmètre de 400 mètres à Grenoble, 300 à Echirolles) ; - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier, support du permis de construire ; - l'accessibilité à l'espace destiné aux deux roues depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. - la réalisation d'emplacements pour le stationnement des deux roues ; - la prise en compte du maillage piéton existant dans la définition de nouveaux parcours piétons de même que la proximité des autres équipements publics ; - l'accessibilité des personnes handicapées - la végétalisation des espaces de stationnement (la plantation d'un arbre de haute tige pour quatre voitures à Vif et à Grenoble, trois à Echirolles). 			

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENERGETIQUES	<p>L'article 11 (<u>aspect extérieur</u>) énonce que les projets de construction participent, par leur aspect extérieur, à la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, positionnement, dimension et performance thermique des ouvertures et occultations et protections solaires, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.).</p> <p>Les objectifs de prise en compte des aspects énergétiques sont par ailleurs mentionnés dans le PADD.</p> <p>A l'occasion de la modification du PLU en cours (approbation à l'automne) les indications contenues dans le PADD seront retranscrites dans les orientations d'aménagement pour une meilleure prise en compte de ces préoccupations dans les projets.</p>	<p>L'article 11 (<u>aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords</u>) énonce des objectifs de qualité environnementale sous la forme de dispositions incitatives ou de recommandations.</p> <p>Sont notamment recommandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures végétalisées (gazon, plantations...); - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ; - les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. <p>Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.</p>	<p>L'article 11 (<u>aspect extérieur</u>) des zones urbaines (Ua, Ub, Uc,Ue) et des zones à urbaniser AU énonce que :</p> <p>« Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.</p> <p>Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc) ».</p>	<p>Le règlement favorise une approche énergétique des bâtiments.</p> <p>Article 11 : aspects extérieurs, il est écrit :</p> <p>« Autres dispositions pour l'architecture bioclimatique » qui « pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. »</p>
Synthèse	<p>Le règlement des quatre communes considérées, au titre de l'article 11, <u>aspect extérieur</u>, favorise une approche énergétique des bâtiments.</p> <p>La commune d'Echirolles rappelle que les objectifs de qualité environnementale énoncés prennent la forme de dispositions incitatives ou de recommandations, conformément à la législation en vigueur.</p> <p>En effet, pour rappel, l'alinéa 14 de l'article L.123-1 CU indique :</p> <p>« <u>Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement</u> qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols [...].</p> <p>A ce titre, ils peuvent :</p> <p>14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »</p>			

	GRENOBLE	ECHIROLLES	GIERES	VIF
<p>RESPECT ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES OUVERTS (AGRICOLES ET NATURELS)</p>	<p>Le PADD a affirmé la nécessité de protéger les éléments remarquables et de préserver les ambiances végétales. <u>La première protection se fait au travers du zonage UP (identification et protection des parcs urbains centraux, une nouveauté réglementaire) ou N (protection stricte des zones naturelles). La seconde plus ponctuelle se fait au travers du classement en Espaces Boisés Classés (L.130-1 CU) ou en protection au titre de l'article L123-1 CU alinéa 7 (classement des éléments paysagers remarquables).</u></p> <p>La zone urbaine « parc » dite UP permet en outre d'affirmer une trame verte pour la ville comme support des déplacements piétons et cycles.</p> <p>L'article 11 (<u>aspects extérieurs</u>) rappellent également que les constructions participent à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Enfin, l'article 13 rendant obligatoire la végétalisation d'une partie des espaces non bâtis est novateur.</p>	<p>Outre les outils réglementaires de classement et de protection des espaces paysagers remarquables (une carte particulière permet de repérer les éléments du patrimoine végétal, aquatique ou naturel protégés ou à créer au titre des articles L.123-1 alinéa 7 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme), le projet territorial d'Echirolles valorise un projet de paysage urbain qui organise, selon des figures différenciées, les rapports entre édifices et espaces publics en particulier la largeur des rues, la hauteur des constructions, le traitement des espaces, les vues sur le grand paysage illustrées là-encore principalement dans les orientations d'aménagement.</p> <p>L'article réglementaire U13 (espaces libres et plantations en zone urbaine) fait apparaître que 15% au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre et que, en règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Les haies devront être diversifiées en privilégiant les haies champêtres d'essences locales.</p> <p>L'article réglementaire U12 (stationnement) précise que la moitié au moins des places de stationnement requise par opération doit être réalisée en garages couverts, de préférence intégrés sous le bâtiment ou, à défaut, intégrés au traitement paysager des espaces libres.</p> <p>La zone N (zone naturelle) correspond, pour l'essentiel, au relief boisé de la colline. Elle a pour objectif, entre autres, de donner une valeur limite à l'urbanisation.</p> <p>En outre, la zone NI (naturelle de loisirs) comprend l'ensemble des parcs urbains, nouveauté par rapport à l'ancien POS qui les incluait dans les zones urbaines.</p>	<p>Les orientations du PADD ont mis en évidence la qualité du paysage urbain et de grand paysage à préserver en corrélation avec les modes de développement urbain.</p> <p>Paysage urbain : Il convient de protéger et de valoriser l'image de ville-parc par le maintien des espaces jardinés ou naturels interstitiels au coeur du tissu urbanisé ou encore le dialogue entre espace bâti et parcs publics ou privés, élément fondamental de l'identité de Gières.</p> <p>Grand paysage : Préservation des grandes entités naturelles et agricoles, préservation du paysage ouvert par le maintien de l'activité agricole.</p> <p><u>Dispositions réglementaires associées :</u> <u>L'article Ua13 (zone urbaine centrale) : espaces verts</u></p> <p>« Les opérations de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces verts communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement dont la moitié doit être plantée. »</p> <p>En zone pavillonnaire (Uc) et en zone à urbaniser (AU), cette superficie doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement dont la moitié doit être plantée.</p> <p>En outre l'article Ua, Ub et Uc 13 préconise : « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour trois places de stationnement. »</p> <p>Article Ua 11 (zone urbaine) : aspects extérieurs Rappel préliminaire de l'article R.111-21 CU selon lequel « le permis de construire peut être refusé [...] si les constructions [...] sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.... » Cet article préconise également la préservation du caractère traditionnel du bâti : « Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières. »</p> <p>Le dossier de PLU comporte une étude sur les palettes de couleur et les recommandations architecturales.</p>	<p>Des principes paysagers sont portés par les neuf orientations d'aménagement des zones urbaines (UA, UB) et à urbaniser (AU). Ils s'expriment notamment par une <u>localisation indicative future d'espaces verts communs, par un ratio indicatif sur l'ensemble du périmètre du projet ou encore par le repérage d'arbres remarquables.</u></p> <p>Le règlement complète les conditions d'aménagement des neuf secteurs concernés.</p> <p>Articles UA 13 et UB 13 : espaces verts et plantations en secteurs d'habitat dense. Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.</p> <p>Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 10 logements et plus, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du tènement support de l'opération, sera réservé pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagés.</p> <p>Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</p> <p>Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.</p> <p>Mise à disposition d'une brochure sur la plantation des haies disponible en mairie à toutes fins du maintien de la biodiversité.</p> <p>Le PADD a par ailleurs mis en avant que la préservation et la mise en valeur des caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères du territoire étaient une priorité communale. En ce sens, la l'affectation de 55 ha de surfaces constructibles (U et NA de l'ancien POS) en zones agricole et naturelle.</p>
<p>Synthèse</p>	<p>Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) ou la définition de périmètres de projet d'aménagement global (article L.123-2 CU) vont favoriser la définition de principes paysagers des zones urbaines ou des zones à urbaniser. Ils s'expriment notamment par une localisation indicative future d'espaces verts communs, par un pourcentage à respecter sur l'ensemble du périmètre du projet ou encore par le repérage d'arbres remarquables à préserver.</p> <p>Les prescriptions réglementaires liées aux espaces verts des zones urbaines accompagnent ces processus, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'identification et la protection des parcs urbains centraux au travers d'un zonage spécifique UP à Grenoble, Npu à Gières et NI, naturelle de loisirs à Echirolles ; - la définition d'un espace non bâti de qualité paysagère pouvant atteindre 40% de la superficie de la parcelle constructible (Grenoble) ou 15% du tènement (Echirolles) ; - la proportion d'espaces verts communs relative à la réalisation d'une opération de plus de dix logements : en zone à urbaniser (AU), cette superficie doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement dont la moitié doit être plantée (Gières) ; - la végétalisation des espaces de stationnement (la plantation d'un arbre de haute tige pour trois voitures à Echirolles et à Gières). - le maintien de la biodiversité des haies végétales et la mise à disposition du public d'une brochure sur la plantation des haies (Vif et Echirolles) ; - la préservation des grandes entités naturelles et agricoles (zonage N et A) notamment la préservation du paysage ouvert par le maintien de l'activité agricole (exemple de la commune de Vif : l'affectation de 55 ha de surfaces constructibles (U et NA de l'ancien POS) en zones agricole et naturelle). 			

Synthèse : les outils réglementaires utilisés dans la définition des projets de territoire des quatre communes

La définition et la conjugaison d'un certain nombre de dispositions réglementaires dans l'élaboration des quatre projets de territoire ont semblé pertinents. Quelles que soient les thématiques croisées (densité, mixité, déplacement, paysage), il a été intéressant de constater à titre principal les moyens mis en œuvre pour « travailler le territoire à toutes les échelles », dans une intention globale mais aussi par l'identification de secteurs clés du territoire, sorte de « rotules » susceptibles d'harmoniser les différents enjeux en présence (composition urbaine, espace publics, création d'un réseau de modes de déplacement doux en liaison avec les espaces verts,...). L'espace en réseau certes mais un réseau qui se doit d'être composite et polyvalent afin de répondre aux trois principes définis par la loi SRU.

- principe de développement équilibré des territoires ;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- principe de respect de l'environnement (utilisation économe et équilibrée de l'espace).

Les démarches et les outils réglementaires mis en œuvre par les communes de Grenoble, d'Echirolles, de Gières et de Vif dans le cadre de l'élaboration de leur projet de territoire ont été pour l'essentiel :

1. Démarche de projet et de concertation

La performance réside dans la capacité à prendre en compte les différentes échelles possibles de la concertation (proximité, quartier, ville) et l'organisation d'une participation ouverte et représentative de l'ensemble des corporations citoyennes (consultatifs de secteur, associations, unions de quartier,...).

D'un point de vue pédagogique et convivial, l'organisation d'ateliers d'expression sur cartes des habitants : sur leur vécu du territoire, sur leur souhait d'évolution du territoire, sur le projet et les espaces publics (commune de Vif et d'Echirolles) est apparue motrice d'une collaboration entre citoyens et chargés d'études urbanistes.

2. Optimisation de l'usage des sol

Conformément à l'esprit de la loi SRU, elle met en avant les principes conjugués de maîtrise de l'étalement urbain, de densification des secteurs déjà bâtis mais également la présence d'espaces verts et de plantations en milieu urbain dense sous la forme d'un « ratio minima à la parcelle » ou encore en fonction du nombre de logements construits.

Ces intentions se traduisent réglementairement dans les zones urbaines centrales voire limitrophes par l'abandon des COS, l'absence de surface minimale conditionnelle pour construire, la définition d'une hauteur maximale autorisée, la proportion d'espaces verts maintenue sur site. Cette optimisation se traduit également par la maîtrise des coûts communaux d'équipements liés à l'urbanisation et dans le même temps le respect des

unités agricoles et paysagères. De ses effets conjugués, la maîtrise de l'étalement urbain et le principe d'économie du foncier conduisent à réaffecter des sites constructibles présentant un potentiel agricole ou paysager en zones agricoles ou naturelles et forestières. Ainsi, l'exemple de la commune de Vif qui réaffecte 55 hectares de surfaces constructibles (U et NA de l'ancien POS) en zones agricole et naturelle.

3. Confortement des centralités urbaines existantes

Il s'agit d'un thème majeur des projets politiques territoriaux au même titre que la valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle et le développement des modes de déplacement doux.

Les prescriptions générales des articles réglementaires des zones urbaines (constructions autorisées, hauteurs, implantation, alignement, proportion d'espaces verts, stationnement, aspects extérieurs) concourent à organiser la morphologie des formes urbaines et à qualifier in fine les relations physiques et visuelles entre les espaces publics et les façades urbaines.

Dans ce domaine, la ville de Grenoble s'est dotée d'un « plan des formes urbaines » déterminant les implantations (continues - discontinues) et les hauteurs relatives et maximales du bâti, en complément du règlement, dans des secteurs où le contexte urbain est spécifique (largeurs de voiries atypique). C'est notamment le cas des zones centrales et le long des grands axes.

L'existence simultanée d'un plan de zonage, d'un plan des formes urbaines et d'un règlement permettent ainsi de réglementer des principes de composition urbaine, en fonction du contexte urbain, et non plus par zone.

Le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme peut être complété par d'autres moyens réglementaires mis à disposition, notamment :

- la définition d'orientations particulières d'aménagement (outil réglementaire mis en œuvre par l'article L.123-1 CU). Elles permettent de décrire un périmètre d'interventions et d'y localiser un programme d'actions : la construction d'équipements, de logements, la localisation d'activités de services, d'espaces verts ; la définition des usages souhaités en rez de chaussée, les préconisations souhaitées relatives à la morphologie de la ville et à ses fonctions, les relations physiques et visuelles entre les espaces publics et les façades urbaines. Les orientations particulières d'aménagement constituent un outil permettant notamment d'organiser les liens inter-quartiers et la perméabilité des tissus « quartiers-ville-métropole ». Cette accessibilité participe en effet au confortement des centralités existantes.
- la définition de servitudes de projet (outil réglementaires mis en œuvre par l'article L. 123-2 CU). Elles permettent de « réserver » un périmètre (en zone urbaine ou à urbaniser) pendant cinq ans au plus, en vue de la définition d'un projet d'aménagement global. Le programme d'actions peut être tout à fait similaire de celui abordé lors de la définition d'orientations particulières d'aménagement. La spécificité

de cette procédure est sa durée maximale (5 ans) et le gel du foncier appartenant au périmètre d'intervention (les extensions d'habitation ne pouvant être que mineures).

- la définition de périmètres de projet en application de l'article L.111-10 (possibilité de surseoir à statuer sur les projets, périmètre valable 10 ans).

4. Valorisation de la mixité sociale et fonctionnelle

Les articles réglementaires privilégient la mixité sociale par la nature variée des constructions autorisées dans les zones urbaines centrales et urbaines limitrophes de même que dans les zones à urbaniser. Peuvent en effet être autorisées des catégories et des typologies de constructions très variées : habitations collectives et individuelles isolées, jumelées ou groupées, des activités tertiaires et artisanales, services et équipements publics d'infra et de superstructure.

Les dispositions réglementaires peuvent également être complétées par les moyens réglementaires évoquées précédemment :

- la définition d'orientations d'aménagement avec comme programme la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux ;
- la définition de périmètres (ou servitudes) de projet (l'article L.123-2) : des emplacements réservés sont instaurés pour atteindre les objectifs de mixité sociale, notamment pour créer des logements sociaux. La ville d'Echirolles définit ainsi deux emplacements réservés sur lesquels un taux minimum d'un tiers de logements sociaux sera fixé lors de l'aménagement des sites concernés.

5. Prise en compte des modes de transport alternatifs, notamment des modes doux

Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) ou la définition de périmètres de projet d'aménagement global (article L.123-2 CU) vont favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, par la création et la valorisation de liaisons douces (cycles et piétonnes) et paysagères.

Les prescriptions réglementaires liées aux accès et voirie, au stationnement et aux espaces verts des zones urbaines accompagnent également ces processus, notamment :

- le plafonnement des places de stationnement dans les opérations de bureaux et d'activités de secteurs desservis par le tramway (périmètre de 400 mètres à Grenoble, 300 à Echirolles) ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier, support du permis de construire ;
- l'accessibilité à l'espace destiné aux deux roues depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
- la réalisation d'emplacements pour le stationnement des deux roues ;

- la prise en compte du maillage piéton existant dans la définition de nouveaux parcours piétons de même que la proximité des autres équipements publics ;
- l'accessibilité des personnes handicapées
- la végétalisation des espaces de stationnement (la plantation d'un arbre de haute tige pour quatre voitures à Vif et à Grenoble, trois à Echirolles).

6. Prise en compte des aspects énergétiques

Le règlement des quatre communes considérées, au titre de l'article 11, aspect extérieur, favorise une approche énergétique des bâtiments.

La commune d'Echirolles rappelle que les objectifs de qualité environnementale énoncés prennent la forme de **dispositions incitatives** ou de **recommandations**, conformément à la législation en vigueur.

En effet, pour rappel, l'alinéa 14 de l'article L.123-1 CU indique :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols [...].

A ce titre, ils peuvent :

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »

7. Respect et mise en valeur des espaces ouverts (agricoles et naturels) et des paysages

Les orientations d'aménagement (article L.123-1 CU) ou la définition de périmètres de projet d'aménagement global (article L.123-2 CU) vont favoriser la définition de principes paysagers des zones urbaines ou des zones à urbaniser.

Ils s'expriment notamment par une localisation indicative future d'espaces verts communs, par un pourcentage à respecter sur l'ensemble du périmètre du projet ou encore par le repérage d'arbres remarquables à préserver.

Les prescriptions réglementaires liées aux espaces verts des zones urbaines accompagnent ces processus, notamment :

- l'identification et la protection des parcs urbains centraux au travers d'un zonage spécifique UP à Grenoble, Npu à Gières et NI, naturelle de loisirs à Echirolles ;
- la définition d'un espace non bâti de qualité paysagère pouvant atteindre 40% de la superficie de la parcelle constructible (Grenoble) ou 15% du tènement (Echirolles) ;
- la proportion d'espaces verts communs relative à la réalisation d'une opération de plus de dix logements : en zone à urbaniser (AU), cette superficie doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement dont la moitié doit être plantée (Gières) ;

- la végétalisation des espaces de stationnement (la plantation d'un arbre de haute tige pour trois voitures à Echirolles et à Gières).
- le maintien de la biodiversité des haies végétales et la mise à disposition du public d'une brochure sur la plantation des haies (Vif et Echirolles) ;
- la préservation des grandes entités naturelles et agricoles (zonage N et A) notamment la préservation du paysage ouvert par le maintien de l'activité agricole (exemple de la commune de Vif : l'affectation de 55 ha de surfaces constructibles (U et NA de l'ancien POS) en zones agricole et naturelle).

Accès aux dossiers de Plan Local d'Urbanisme des quatre communes

Les plans locaux d'urbanisme des quatre communes sont disponibles aux coordonnées suivantes.

Grenoble

Service de l'urbanisme
6, Bd Jean Pain
38 000 Grenoble
(T) 04 76 76 36 36

Echirolles

Direction du Développement Urbain et de l'Architecture
1, place des cinq fontaines
38 130 Echirolles
(T) 04 76 20 63 00

Gières

Service de l'urbanisme
15, rue Victor Hugo
38 610 Gières
(T) 04 76 89 69 02
Site Internet de la ville : www.mairie-gieres.fr, rubrique : « Vivre à Gières »

Vif

Service de l'urbanisme
5, place Libération
38 450 Vif
(T) 04 76 73 50 53