



Atelier Territorial à Meylan

Territoire Nord-Est – Plaine Nord-Est

Mardi 10 octobre 2017





Un atelier en cinq temps :

- 1. Ouverture et Introduction**
- 2. Présentation de la synthèse de la concertation de 2016**
- 3. Présentation des grandes orientations du PADD**
- 4. Présentation des enjeux sur le territoire en terme de règle d'urbanisme**
- 5. Travail en atelier**

Collation et synthèse !

Carticpe sur le territoire Nord-Est

- **874 contributions** déposées sur le territoire Nord-Est soit :

**43 % des contributions métropolitaines !
Soit le territoire avec le plus de contribution!**

- Toutes les communes du territoire enregistrent une participation

Répartition par thématiques

Mobilités et déplacements
420
Soit 48%

Cadre de vie
232
Soit 26,5%

Economie
113
soit 13%

Pépites !
55
Soit 6,25%

Environnement
54
Soit 6,25%

**Réouverture le 16
octobre !**

Sur l'ensemble de la Métropole

1481 <i>Inscrits</i>	2012 <i>contributions</i>
1427 <i>commentaires</i>	15 034 <i>Votes</i>



Traduire les orientations du PADD en règle d'urbanisme



Le PLUI, c'est quoi ?

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

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

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

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



Hiérarchie des documents d'urbanisme

La composition du PLUI

Projet d'aménagement et de développements durables PADD

- Définit les orientations générales d'aménagement et de développement durable retenus par les élus.
- Définit et localise les grands projets.



Règlement et zonage

- Traduit les orientations du PADD en règles précises de constructibilité et d'occupation des espaces sur la base de documents **(écrits et plans)**



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Précisent les orientations du PADD sur des secteurs de projets, ou sur certaines thématiques (paysage, risques, qualité de l'air).

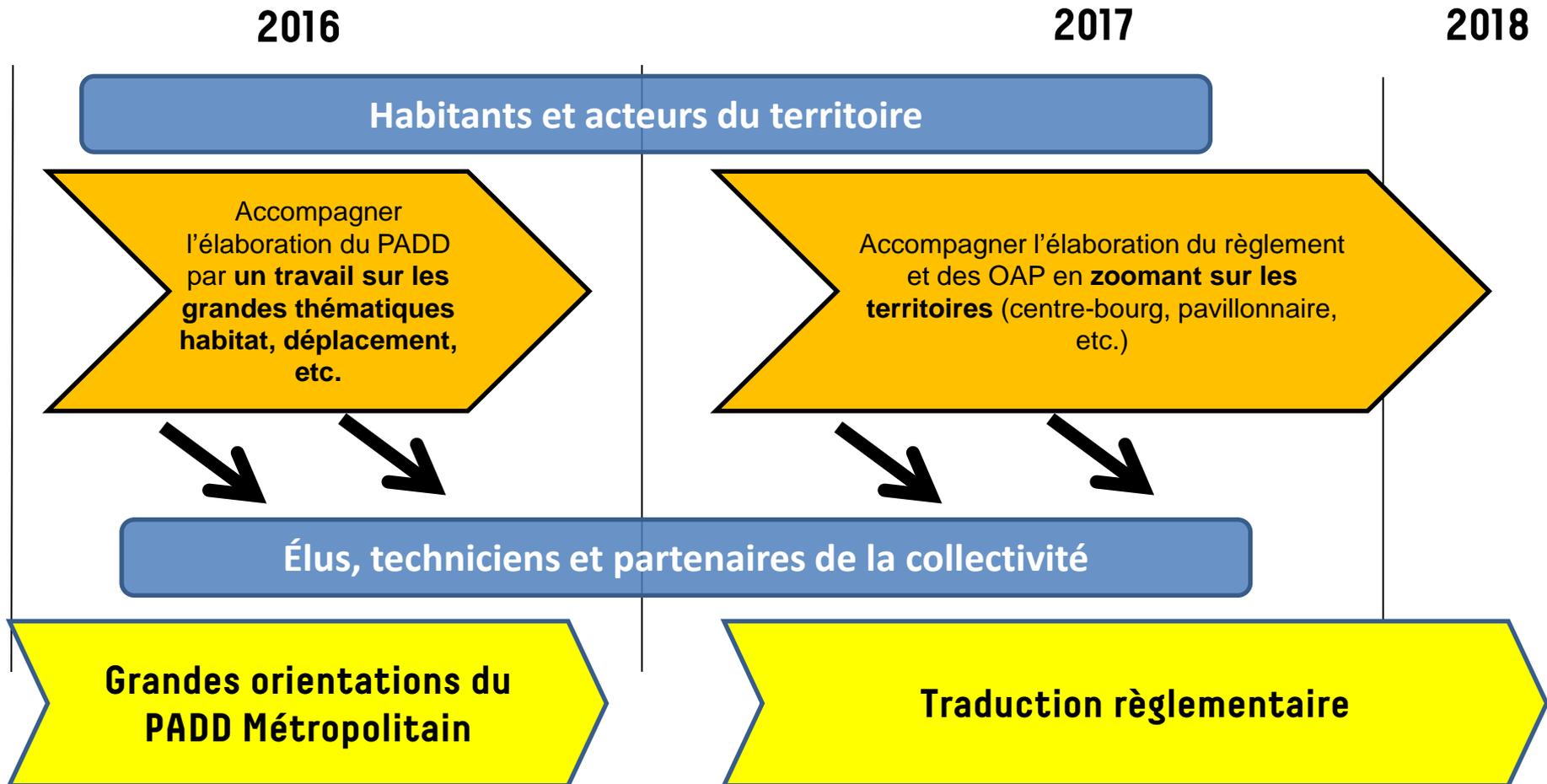
Le rapport de présentation

- Établit un état des lieux du territoire et des perspectives d'évolution.
- Dresse l'état de la situation environnementale et évalue l'impact du projet sur l'environnement.

Annexes

- Elles ont une fonction d'information.
(servitudes d'utilité publique, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les périmètres dans lesquels s'applique le droit de préemption, etc.)

Comment se construit le PLUI ?



La démarche de concertation 2017

12 ateliers répartie en deux cycles

1^{er} cycle : la collecté été

En mai et juillet 2017

6 atelier pour travailler sur :

1. Comment limiter la consommation d'espace tout en accueillant de nouveaux logements ?
2. Comment renforcer les centres de quartiers, de faubourgs et de villages ?
3. Comment mieux valoriser l'environnement, les paysages et la biodiversité dans la métropole ?



2^{ème} cycle : la collecté automne

En septembre et décembre 2017

6 atelier pour travailler sur :

1. Comment préserver nos commerces de proximité ?
2. Comment rendre nos zones d'activités agréables et attractives ?
3. Comment favoriser l'usage des modes doux dans nos mobilités de proximité ?
4. Comment adapter l'offre de stationnement aux différents contextes locaux ?
5. Les risques naturel et technologique sont là, comment vivre avec ?



Deux outils
numérique à votre
disposition



Carticipe

Outil de Cartographie collaborative en ligne



La plateforme participative

Outil collaboratif en ligne



Des dispositifs complémentaires

- Le conseil de développement
- Un panel de citoyens tirés au sort
- Un laboratoire urbain sur l'axe historique Saint-André

Les « Débats du PLUI »

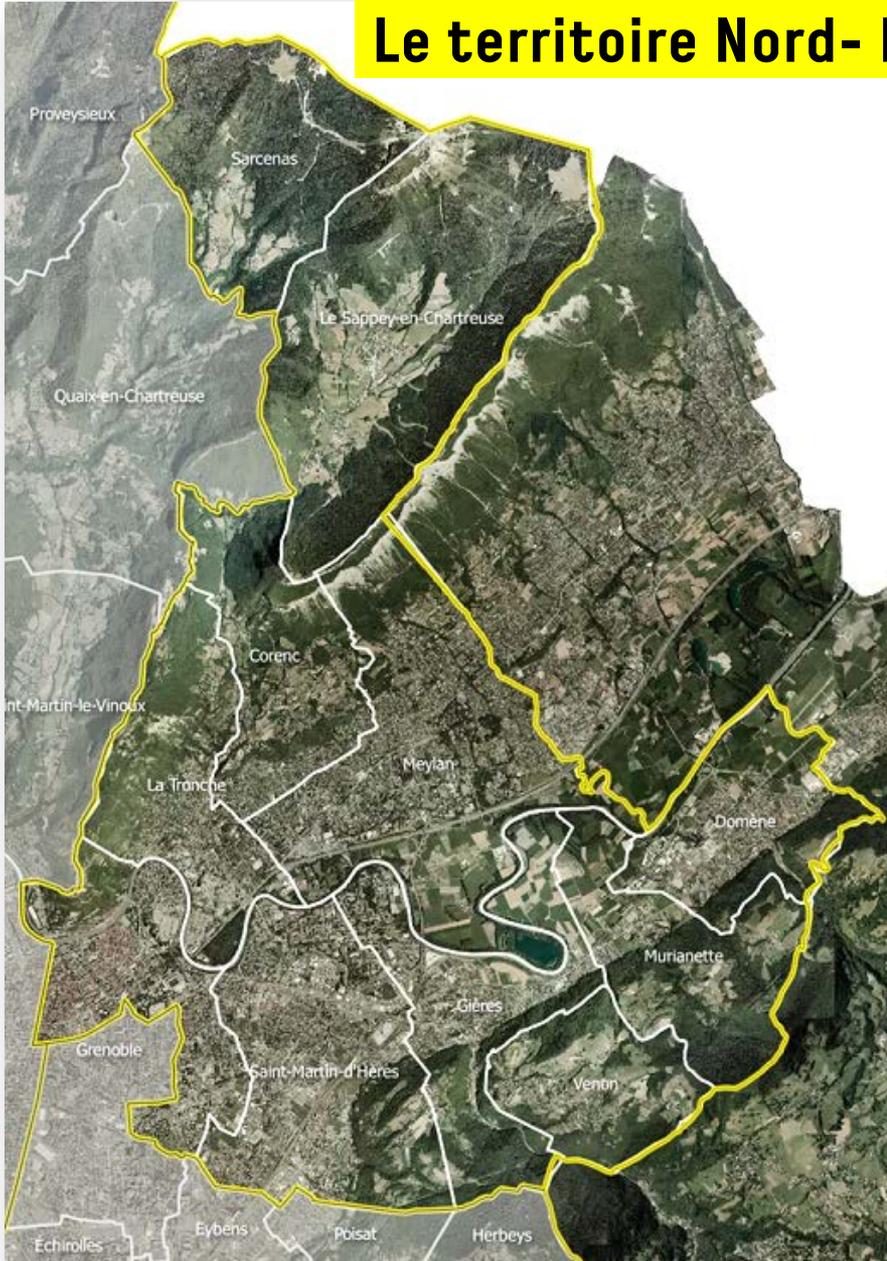
Cinq temps de réflexion et de controverse à l'échelle de la Métropole sur :

1. L'habitat (16 mai)
2. Le paysage (28 juin)
3. La mobilité (03 octobre)
4. L'économie (novembre 2017)
5. Les risques et la résilience (2018)

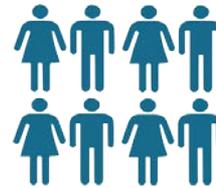


LES SPECIFICITÉS DE LA PLAINE NORD-EST

Le territoire Nord- Est



- **Porte d'entrée** Nord-Est du Y grenoblois
- Un **cadre paysager** magnifique, avec la Chartreuse, Belledonne, et l'Isère



Population

> 32 500 habitants
(7,2 % de la population de la métropole)



Emplois

> 44 600 emplois
(20% des emplois de la métropole)

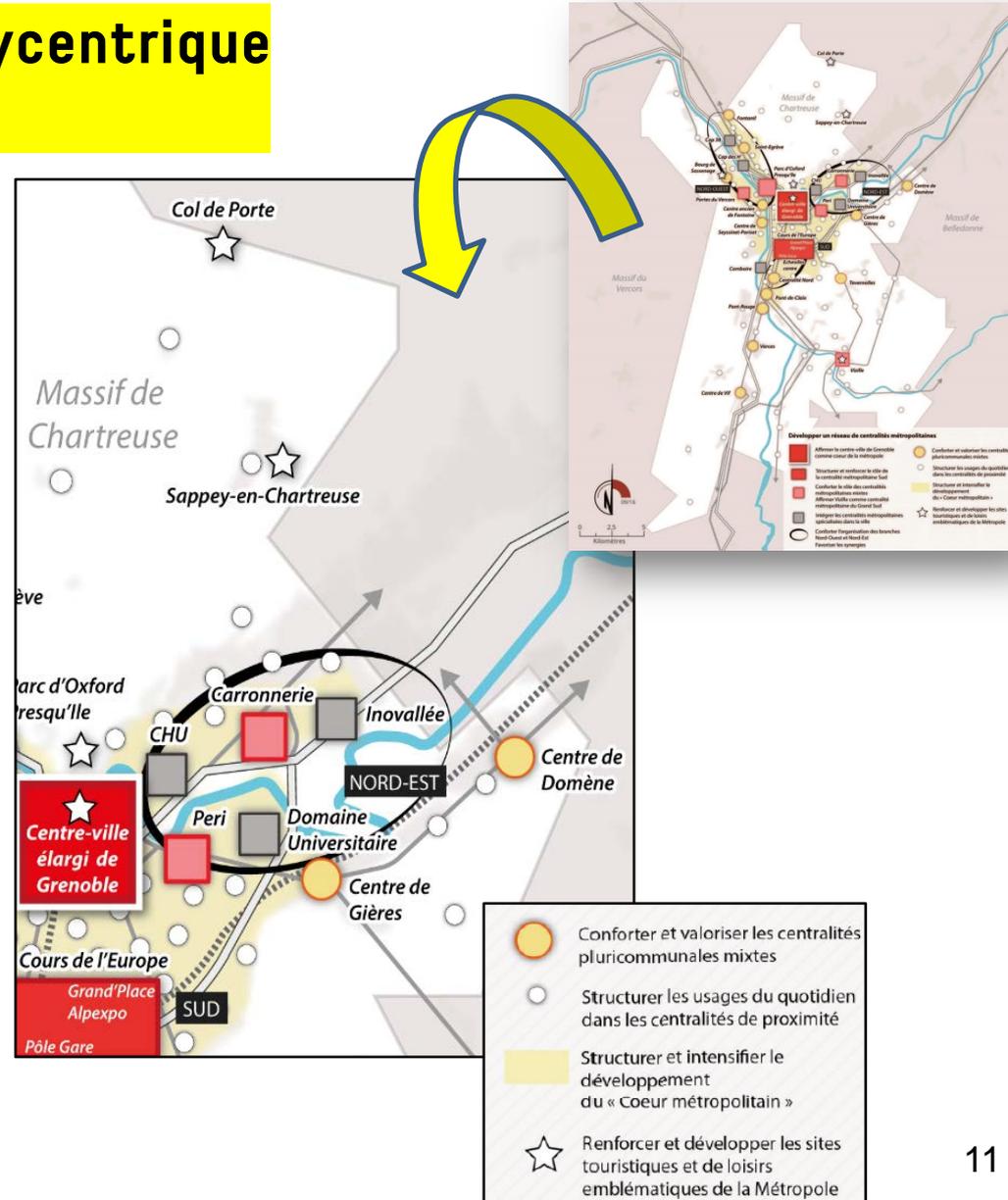


Etudiants

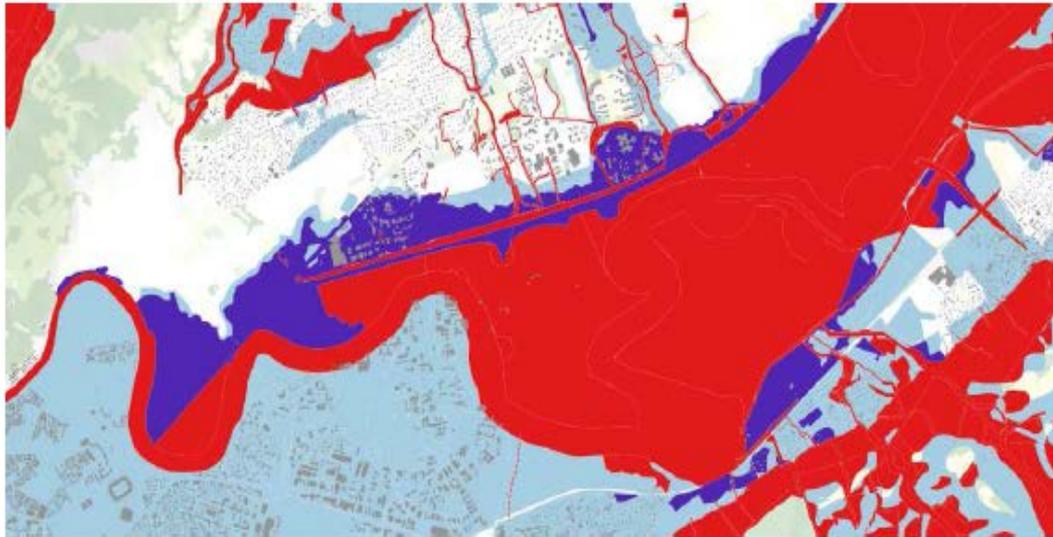
> 36 000 étudiants
(60 % des étudiants de la métropole)

Construire une métropole polycentrique et de proximité

- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains
- Affirmer le centre-ville de Grenoble comme cœur de Métropole
- Conforter l'organisation de la branche Nord-Est
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville :
 - Neyropic/Gabriel Péri
 - Insertion urbaine du Campus
 - Complémentarité CHU et de clinique Belledonne
 - Conforter la place spécifique d'Inovalée



Un territoire contraint par les risques



Zonage des risques naturels réglementaires



- Un territoire soumis aux risques inondations des crues de l'Isère.
- Une réglementation nationale **qui s'est durcie** afin de mieux protéger les populations ;
- La nécessité de **bien penser l'articulation entre risque et urbanisme** pour ne pas limiter le développement du territoire : **la résilience**
 - Renforcer la résilience des sites économiques stratégiques : Innovallée, CHU et Campus
 - Inscrire les projets d'aménagement dans une logique de résilience, quelque soit leur tailles : Paul Louis Merlin à Meylan, Innovallée, zone des Besses à Murianette, etc.

Conforter le modèle de Ville jardin

Des contreforts de Chartreuse à ceux de Belledonne, la Ville « Nature » et « Nourricière »
 → Fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité environnementale

- **Valoriser la présence de l'Isère** et des cours d'eau - remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- **Valoriser les nombreuses identités paysagères et les identités de quartiers** et renforcer les connexions entre les espaces de nature
- **Créer un grand espace naturel et récréatif** du parc Paul Mistral en direction du Bois Français (via la boucle des Sablons et le Parc de l'Île d'Amour).



Conforter les activités agricoles

Une spécificité agricole

- La boucle de l'Isère de Gières, Meylan, Murianette, Domène un des **espaces agricoles stratégiques**
 - un des plus grands espaces de la Métropole,
 - Peu d'installations mais une bonne diversification
 - Un espace qui reste attractif pour l'agriculture

Une spécificité agricole menacée

- Un espace très convoité, par l'habitat et l'économie
- L'étalement urbain et le mitage des terres agricoles menacent cette spécificité
- Un espace encore protégé par le risque inondation



Placer la richesse des paysages au cœur du projet

- Un **cadre paysager** exceptionnel à protéger
- Des **identités de quartiers** à conforter
 - Travailler la question **de la greffe** des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Une grande richesse en terme de **patrimoine vernaculaire** (haies, murets, lavoirs, fontaines, etc.)



Préserver l'armature commerciale et conforter le commerce de proximité

- **Conforter en priorité le commerce de proximité** dans les quartiers et les centres-bourgs-et-village
 - Soutenir les exemples où les quartiers se sont développés autour de pôle de vie (Meylan, Domène, Corenc)
- **Moderniser et améliorer l'intégration urbaine** des pôles commerciaux (Caronnerie, Neyrpic)
- **Maintenir l'équilibre** entre les grandes surfaces et les petits commerces de proximité



- **Améliorer la qualité urbaine de l'ensemble des pôles commerciaux** (zones commerciales, centres villes, pôles de quartier...).
- Améliorer la lisibilité et la qualité des commerces implantée sur les **boulevards marchands et aux entrées de villes** (qualité paysagère et intégration urbaine).

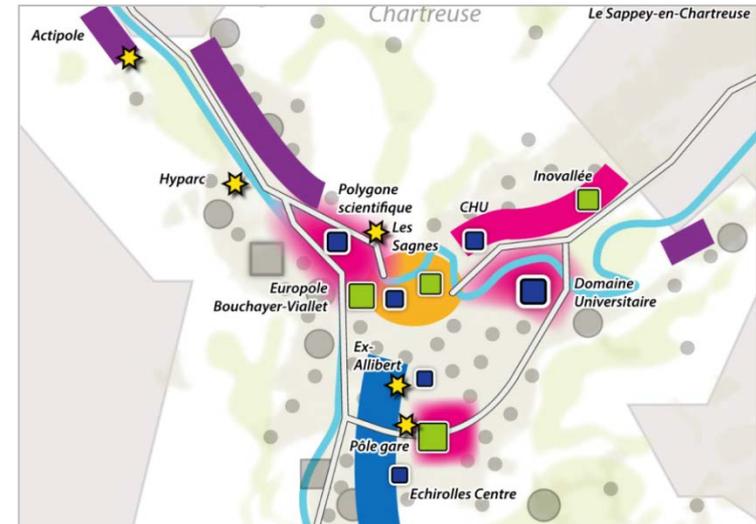
Renforcer l'attractivité économique de la Métropole

Essayer l'innovation technologique à partir de trois pôles de hautes technologies :

1. Presqu'île,
 2. Domaine universitaire – Inovallée – CHU
 3. Sud (Atos, HP, Artelia, Schneider)
- Permettre à la **technopole d'Inovallée de se renouveler** en lien avec le CHU et le Domaine Universitaire
 - Améliorer l'intégration urbaine de ces trois sites et développer leurs synergies

Requalifier les espaces économiques

- Limiter le phénomène **d'érosion** du foncier économique
- Requalifier la zone des Glairons en lien avec la dynamique du Domaine Universitaire



Domaine universitaire



CHU



Inovallée

Mobilité et stationnement

Améliorer les déplacements tous modes en facilitant la mise en réseau des équipements et pôles d'emplois

Des mobilités douces au services des pôles de proximité

- Des cheminements doux (cycles et vélo) existant à **protéger, conforter et prolonger.**
- Améliorer la lisibilité et la sécurité des itinéraires piétons

Optimiser le stationnement

- Une utilisation hétérogène des parking relais (PR du Grand-Sablon VS PR d'athanor)
- Une problématique spécifique d'accès et de stationnement **depuis les massifs**



Vers un pôle multimodal aux Sablons

Franchissements et interconnexion

Un territoire avec de nombreuses coupures urbaines : Gabriel Péri, Avenue de Verdun, Rocade Sud, Voie SNCF, Isère

- Améliorer les **franchissements**
- Renforcer les **liaisons au sein de la branche Nord-Est** et notamment entre Meylan et le campus universitaire

Renforcer les connexions en ferroviaires

- Pôle gare de Domène Le-Versoud



Temps d'échange



TRADUIRE LE PADD EN REGLES D'URBANISME



Entre octobre et décembre 2017 : un 2^{ème} cycle de réflexion

La collection automne des réflexions du PLUI, travaillées en atelier et sur carticpe



Comment préserver nos commerces de proximité ?



Comment rendre nos zones d'activités agréables et attractives ?



Comment favoriser l'usage des modes doux dans nos mobilités de proximité ?



Comment adapter l'offre de stationnement aux différents contextes locaux ?

Préserver et organiser le foncier économique

Conforter les activités commerciales

- Le PLUI permet de **définir des vocations** par secteurs dans un objectif de mixité : habitat, économie, services publics, commerces, ...
- Le PLUI peut également restreindre l'occupation de ces secteurs **en interdisant les activités non souhaitées.**
- Ces vocations sont définies par le code de l'urbanisme

CATÉGORIES DE DESTINATIONS	CATÉGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués • Etablissements d'enseignement • Etablissements de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition • Bureau

Trois grands objectifs

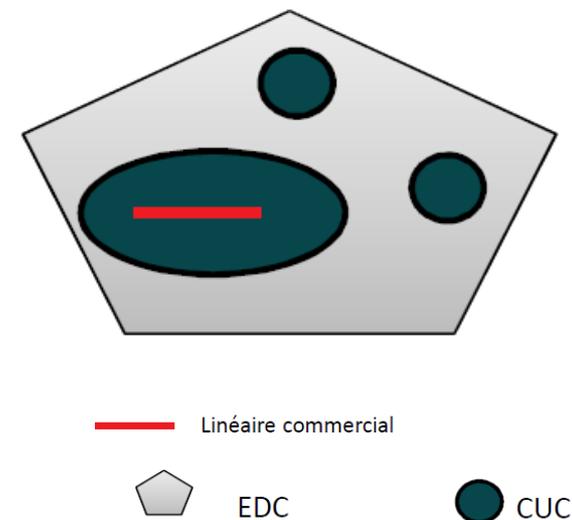
1. Conforter en priorité le commerce de proximité dans les bourgs-centres, les quartiers et les villages
2. Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole
3. Limiter le développement des centres commerciaux de périphérie

Polariser le commerce dans les pôles de vie

Localiser le commerce :

Le PLUI vient déterminer la localisation des commerces

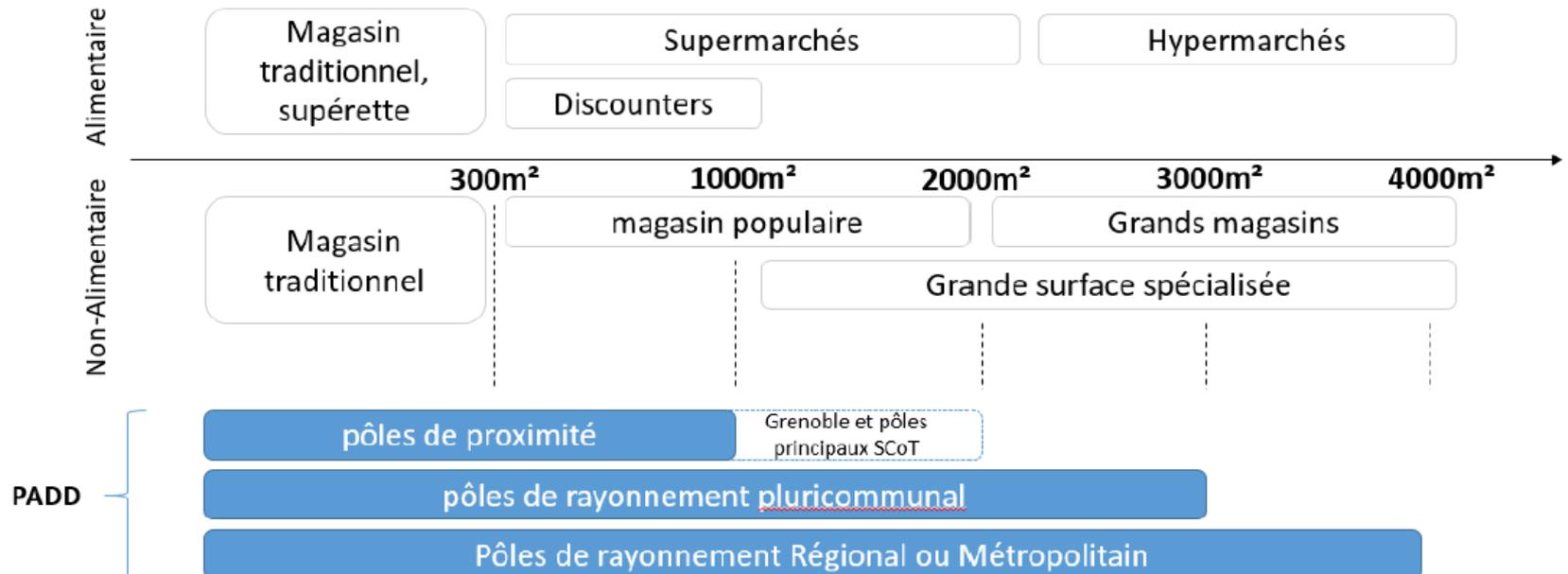
- **L'Espace de Développement Commercial (EDC) :**
 - Identifier les zones suffisamment « denses » pour pouvoir accueillir des commerces
- Les **Centralités Urbaines Commerciales (CUC) :**
 - Définir à l'intérieur des EDC les zones aptes à accueillir des commerces de proximité et des services
- Les **Linéaires Commerciaux :**
 - Définir à l'intérieur des CUC les rues dans lesquelles il sera obligatoire de créer et de conserver, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée



Polariser le commerce dans les pôles de vie

Dimensionner le commerce

- Le PLUI vient fixer la surface maximum autorisée pour le commerce, selon les activités.
- Il s'intègre dans des réflexions plus large (en conformité avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de cohérence et d'organisation territorial)



Zones d'activités économiques

Vocations citées dans le PADD du PLUi

- Afficher la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités, au service d'une meilleure organisation économique du territoire métropolitain et d'une meilleure cohabitation des activités (localisation des activités commerciales et logistiques génératrices de flux importants, localisation des activités contraignantes pour l'environnement...):
- Activités industrielles et productives
 - Logistique et fret
 - Activités technologiques
 - Petites activités productives et artisanales
 - Activités commerciales
 - Activités tertiaires et de services.

Identification des vocations des espaces économiques (SDEE)

Le schéma directeur enrichie et précise les vocations du PADD

Vocations principales des sites économiques

-  Activités industrielles
-  Activités productives et artisanales
-  Activités tertiaires et technologiques
-  Activités commerciales
-  Vocation multiple
-  Activités d'entreposage
-  Logistique
-  Equipements collectifs et service public
-  Projet

Règlement socle PLUi

Zones :

- UEW
- UEY
- UEX
- UES
- UEC

Indiçage spécifique
Pour certaines activités

Encourager un usage accru des TC, vélo, covoiturage, en réduisant les exigences de réalisation de stationnement

- Le PLUI fixe le nombre **minimum** de places de stationnement pour les nouvelles constructions(**normes de stationnement**
 - *Pour les habitations : X place minimum par logement*
 - *Pour les bureaux et commerces : X place minimum par m²*
- Il en est de même pour les **vélos** : on définit le nombre minimum d'emplacements vélos à réaliser
 - Si la construction est à proximité **d'une offre de transport en commun « structurante »** (train, tram, bus Chrono), il est possible de fixer le nombre **maximum** de place de stationnement.



Logement social

Moy. Métro : 0,8voiture/ménage



Collectif en accession

Moy. Métro : 1 voiture/ménage



Maison individuelle

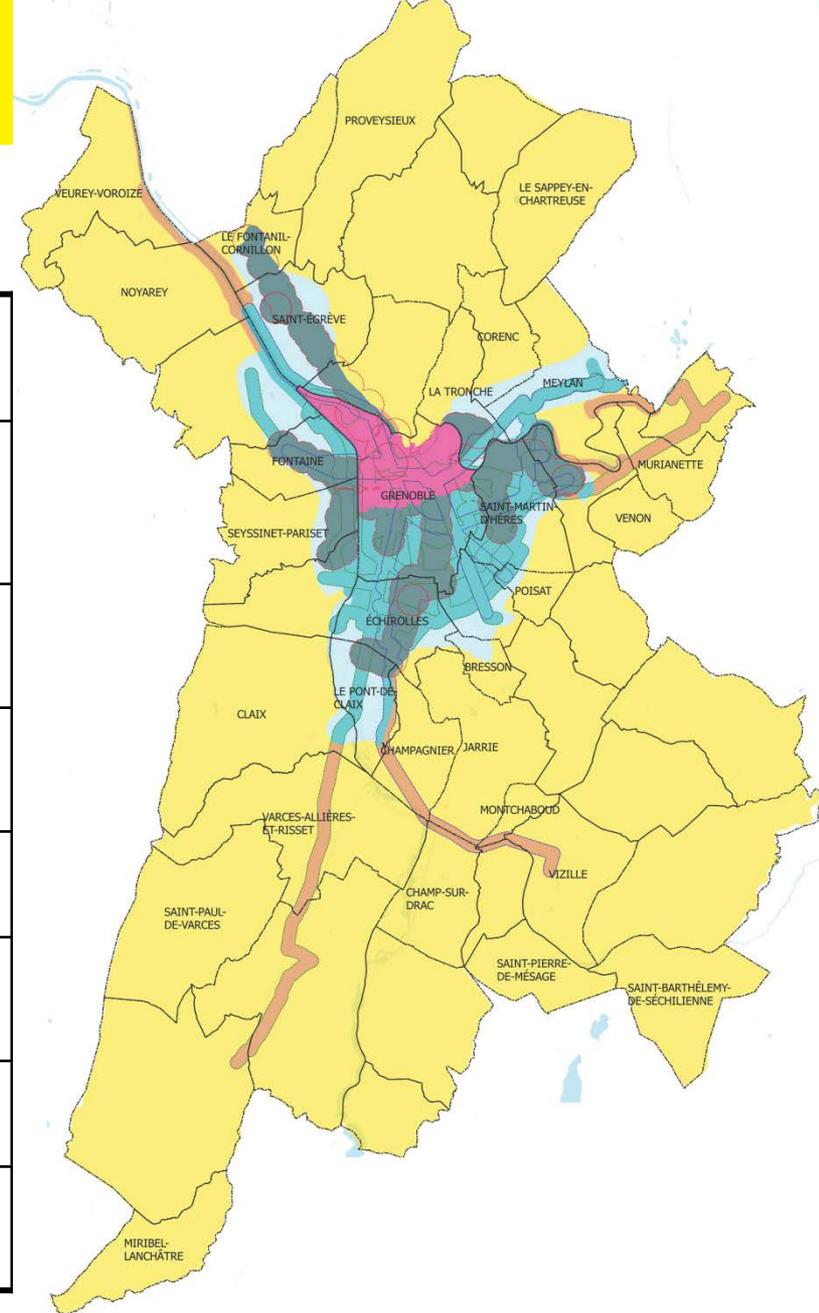
Moy. Métro : 1,6voiture/ménage

Les orientations de la métropole

- **Dans les territoires peu desservis par les TC**
 - Définir une norme de stationnement en phase avec la réalité de l'équipement des ménages
- **Dans les territoires fortement desservis par les TC**
 - Définir une norme de stationnement inférieur à l'équipement des ménages

Normes de stationnement privé proposées pour le PLUI

	Individuel		Collectif en accession		Collectif social	
	Équipé des ménages	Norme proposée	Équipé des ménages	Norme proposée	Équipé des ménages	Norme proposée
Zone S1	1,2	1 pl mini /logement **	0,74	0,5 pl mini /logement	0,66	Pas d'obligation
Zone S2	1,42	1 pl mini /logement **	1,04	0,9 pl mini /logement	0,79	0,5 pl mini /logement **
Zone S3	1,42	1 pl mini /logement	1,14	1 pl mini /logement	0,81	0,7 pl mini /logement
Zone S4	1,63	2 pl mini /logement	1,24	1,2 pl mini /logement	1,01	1 pl mini /logement **
Zone S5	1,57	1 pl mini /logement	1,23	1 pl mini /logement	0,96	0,8 pl mini /logement
Zone S6	1,73	2 pl mini /logement	1,35	1,4 pl mini /logement	1,18	1 pl mini /logement **

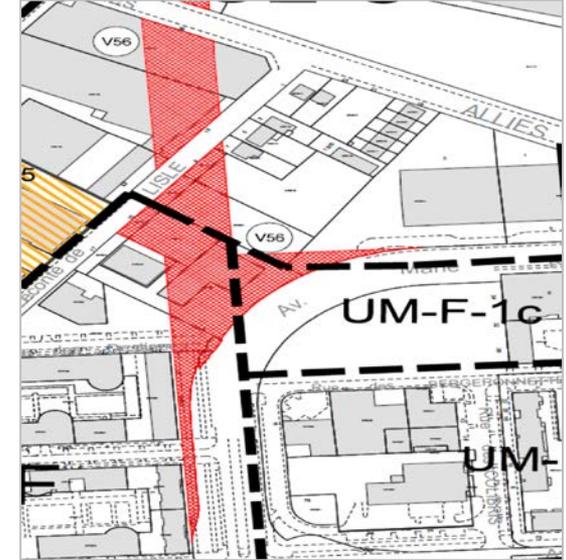


Permettre la réalisation de nouvelles infrastructures

- Le PLUI peut définir **des emplacements réservés** pour des projets d'infrastructures liées aux déplacements (*élargissement ou nouvelle voie, infrastructure TC, piste cyclable, etc.*) ou de stationnement (*parking public, P+R, Aire de covoiturage...*)
 - L'emplacement réservé délimite très précisément un terrain.
 - Il **empêche toute construction** à l'exception de celle pour laquelle il est réservé.



OAP : De grandes orientations



ER : Un tracé précis

- Le PLUI peut inscrire le projet de mobilité dans une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - L'OAP permet de donner des grands principes d'aménagement
 - Les permis de construire déposés sur le périmètre de l'OAP devront respecter ces grands principes.



Temps d'échange

Entre octobre et décembre 2017 : un 2^{ème} cycle de réflexion

La collection automne des réflexions du PLUI, travaillées en atelier et sur carticpe



Comment préserver nos commerces de proximité ?



Comment rendre nos zones d'activités agréables et attractives ?



Comment favoriser l'usage des modes doux dans nos mobilités de proximité ?



Comment adapter l'offre de stationnement aux différents contextes locaux ?