

LE PLUI ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Quelques points de repère

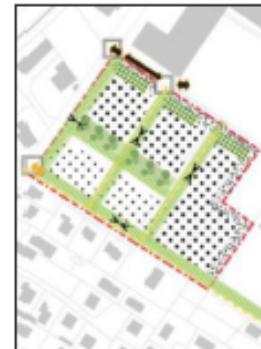
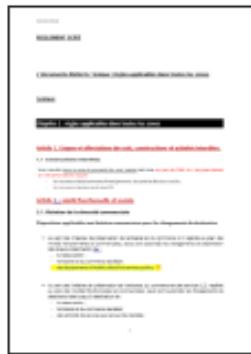
ORGANISATION DU PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Justifie les choix et les règles au regard du diagnostic / enjeux et des incidences sur l'environnement

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Exprime le projet de territoire et est traduit par le règlement et les OAP



LE REGLEMENT ECRIT

Les vocations, les règles d'aménagement et de construction

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage
Les prescriptions graphiques

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielles
OAP thématiques

Rapport de conformité

Rapport de compatibilité

ORGANISATION DU PLUI

Prescriptions graphiques

1. Plan de prescriptions des patrimoines bâti, végétal et écologique
2. Plan des risques et protections aux nuisances
3. Plan des réseaux secs et humides
4. Plan de prescription des projets (ZAC, PAPA, secteur de plan masse)
5. Plan des Emplacements Réservés
6. Plan de prescriptions du stationnement
7. Plan de prescriptions du fuseau d'intensification urbaine
8. Plan de prescriptions de la mixité sociale (SMS, ER)
9. Plan de prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale
10. Plan de prescriptions des formes urbaines (hauteurs, implantation, recul, discontinuité = > 2 plans)

ORGANISATION DU PLUI

Nomenclature des zones

zones urbaines mixtes

- **UA NOYAUX ANCIENS**
- **UB FAUBOURG**
- **UC HABITAT COLLECTIF**
- **UD HABITAT INDIVIDUEL**

zones urbaines spécifiques

- **UV PARCS URBAINS**
- **UZ EQUIPEMENTS**
- **UE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

zones « à urbaniser »

- **AU ZONES A URBANISER**

zones agricoles et naturelles

- **A ZONES AGRICOLES**
- **N ZONES NATURELLES**

UA1 (centre historique de Grenoble),
UA2 (centre-bourgs),
UA3 (noyaux historiques/hameaux)

UC1 (R+5), UC2 (R+4), UC3 (R+3)

UD1 (en mutation),
UD2 (en densification),
UD3 (évolution modérée),
UD4 (développement limité).

UZ1, UZ2 (campus universitaire), UZ3 (défense nationale, prison)

UEX (production et artisanat compatible avec habitat),
UEY (production industrielle),
UES (production et services).
UEW (tertiaire et technologie)

AU indicée (réseaux suffisants en bord de zone + OAP),
AU stricte (réseaux insuffisants, nécessite une modification du PLUi pour être urbanisée)

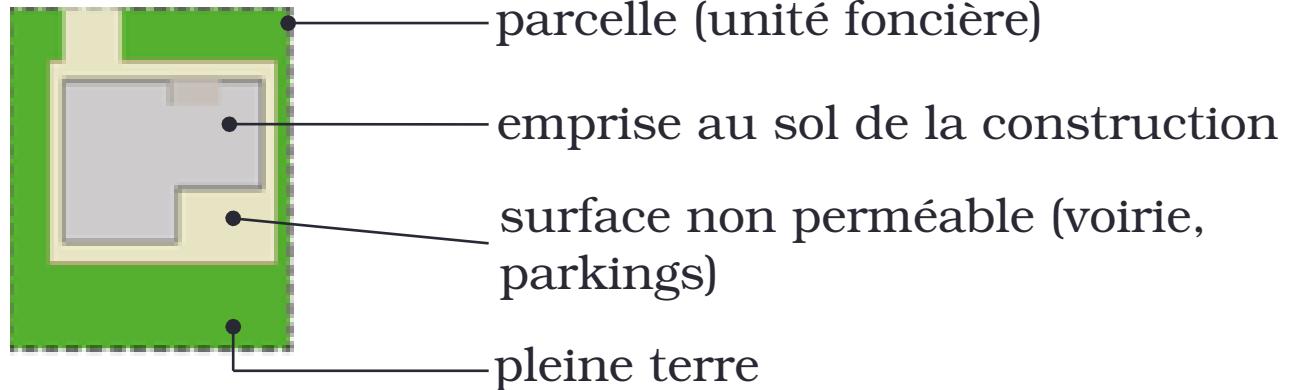
Nk ou Ak (équipements ski et rando),
Ns ou As (sensible inconstructible),
NL ou AL (STECAL en zone naturelle ou agricole)

Plan de zonage : quelques définitions

Une zone est caractérisée par les principaux paramètres suivants :

- **la hauteur maximale** (en mètres ou R+niveaux)
- **le coefficient d'emprise au sol (CES)**
- **le coefficient de surface pleine terre**
- **le coefficient de surface végétalisée**

Plan de zonage : quelques définitions



$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol de la construction}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

$$\% \text{ Pleine terre} = \frac{\text{Surface pleine terre}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

Exemples



Les Sources 2 :

Hauteur : R+5

CES : 47 %

Surface pleine terre : 30%



Grand Pré/Manival/Emeindra :

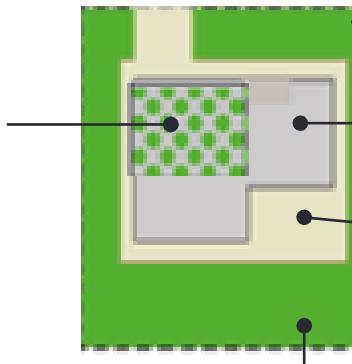
Hauteur : R+8

CES : 15 %

Surface pleine terre : 60%

Plan de zonage : quelques définitions

toiture
végétalisée



parcelle (unité foncière)

prise au sol de la construction

surface non perméable (voirie,
parkings)

pleine terre

$$\% \text{ Surface végétalisée} = \frac{\text{Surface pleine terre} + \% \text{ toitures/murs végétalisés}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

Toitures végétalisées :

- > 50 cm de terre : 70% de la surface
- 20 < et < 50 cm : 50 % de la surface
- < 20 cm : 30 % de la surface

Façades végétalisées :

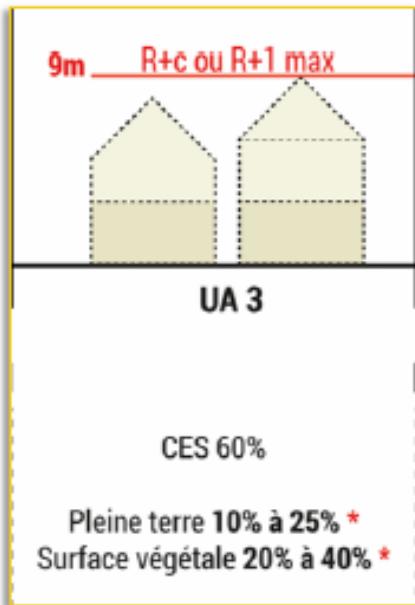
- Jardins suspendus : 70% de la surface
- Bordures plantes grimpantes : 30 %

Plan A . zonage

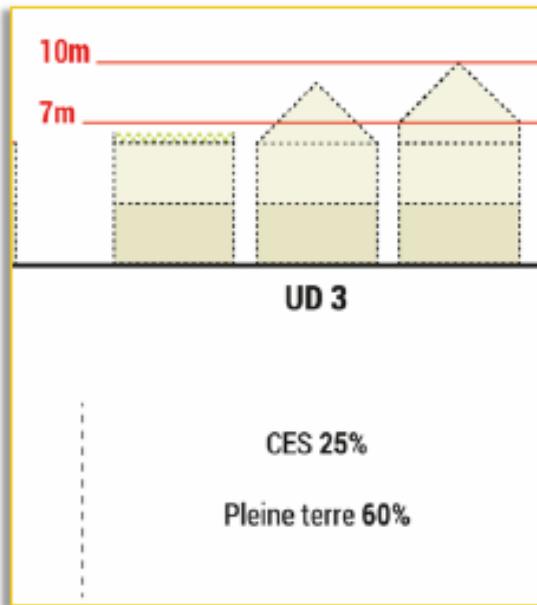
Version du PLU arrêté le 28/09/2018

> Rappel des règles morphologiques essentielles

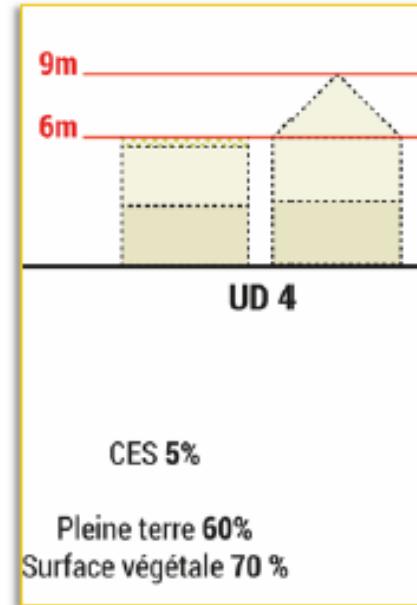
UA3



UD3



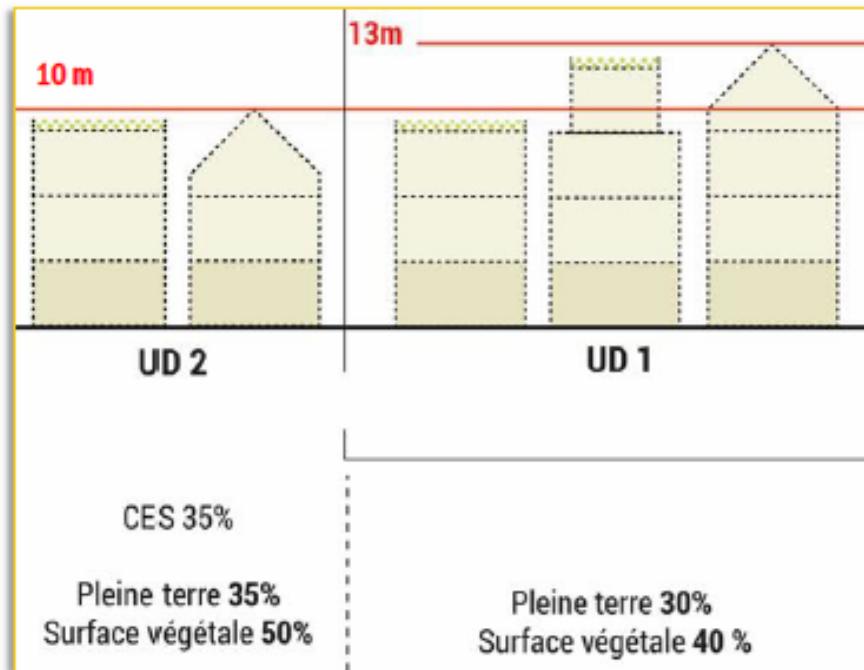
UD4



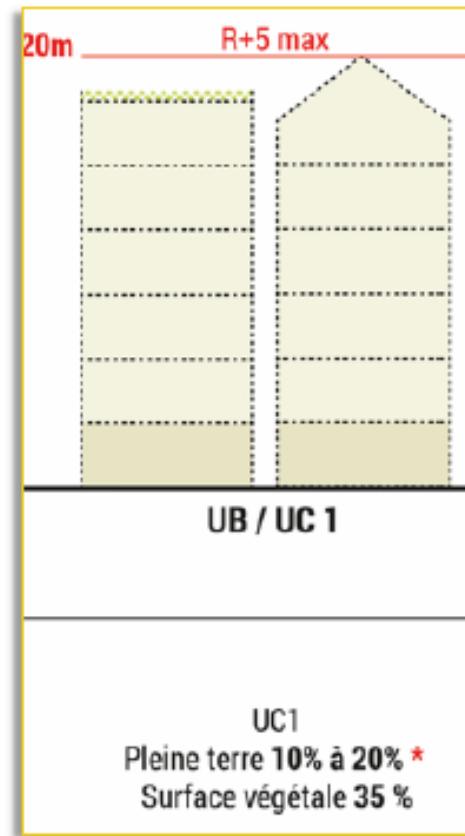
Plan A . zonage

Version du PLUi arrêté le 28/09/2018

> Rappel des règles morphologiques essentielles

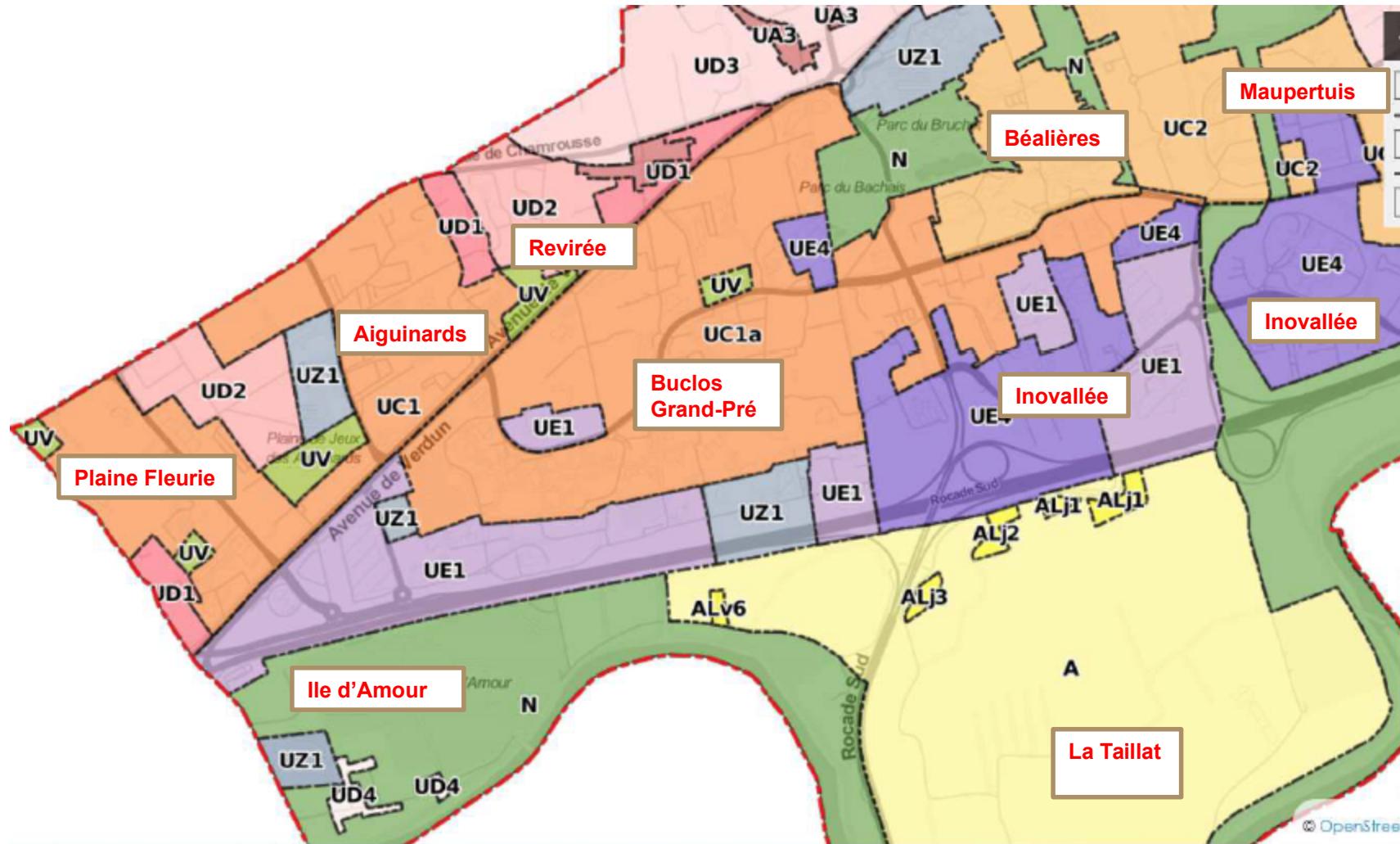


UD2 - UD1

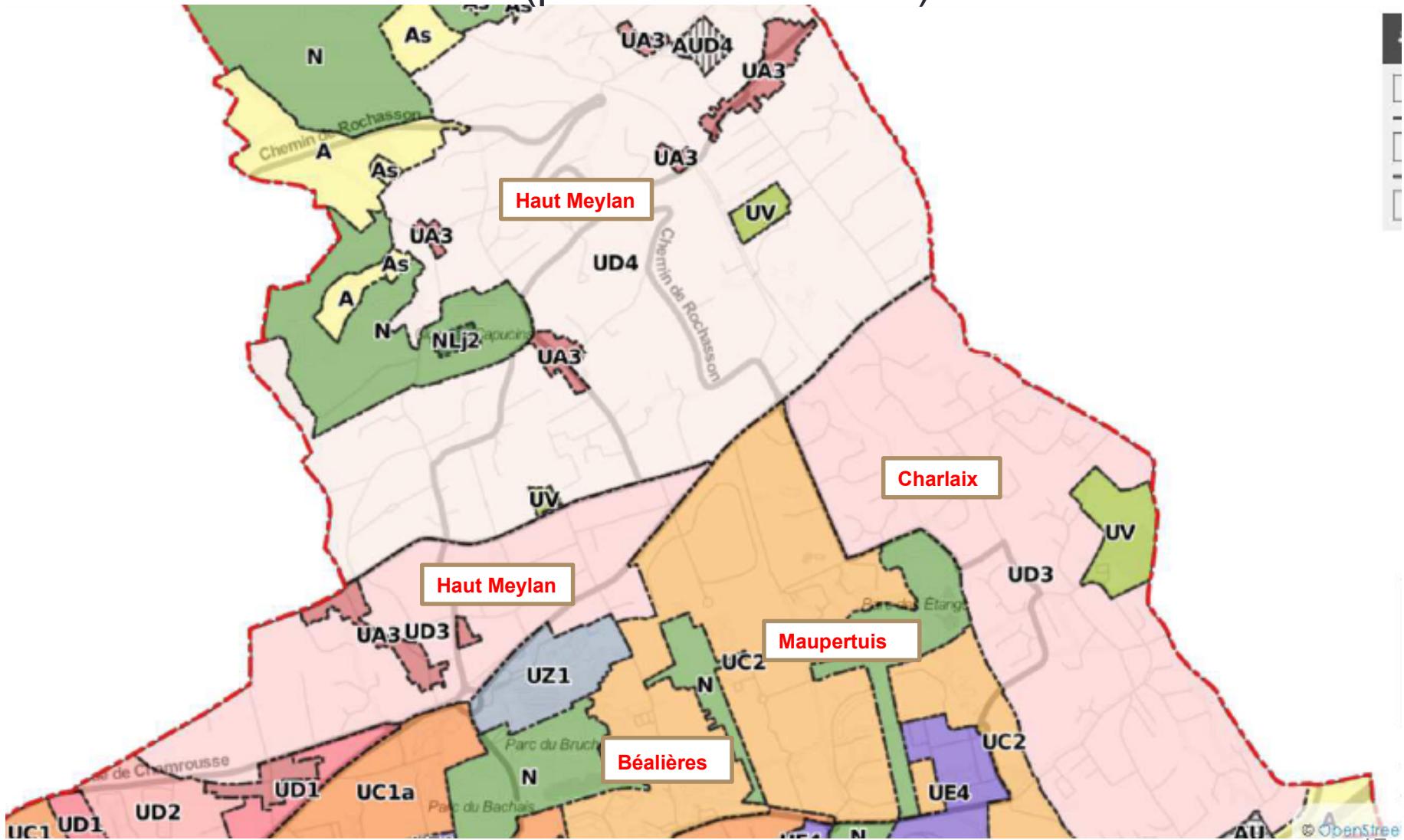


UC1

Plan de zonage (partiel – côté sud)

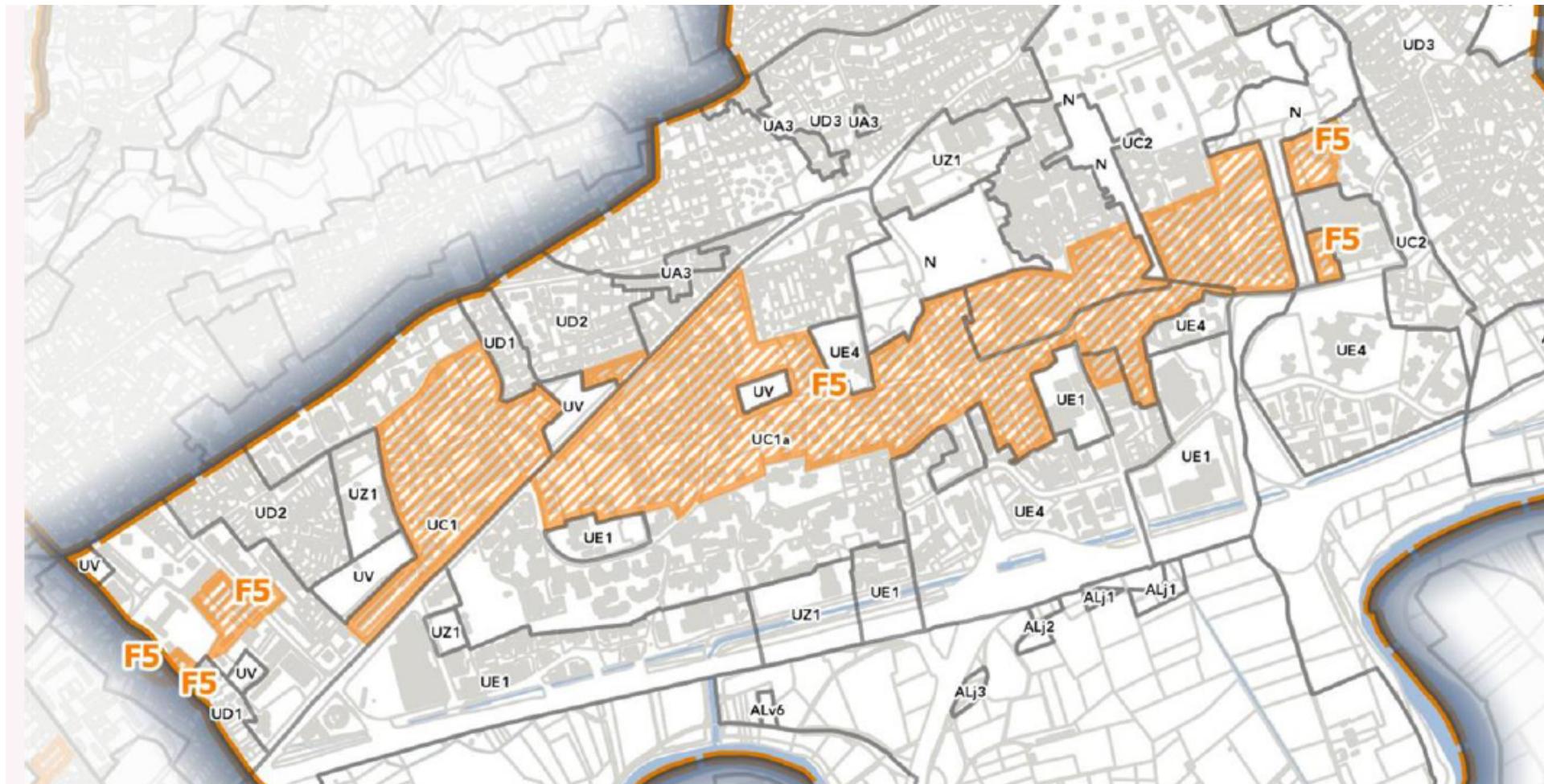


Plan de zonage (partiel – côté nord)



Périmètre d'intensification urbaine

Majoration de la constructibilité jusqu'à R+7 sur le périmètre d'intensification urbaine



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3 OAP thématiques générales :

- **Paysage et Biodiversité**
- **Risque et Résilience**
- **Qualité de l'Air**

2 OAP sectorielles :

- **Bâtie-Boutet-Rigaud**
- **Paul Louis Merlin (PLM)**

OAP SECTORIELLES

Secteur Bâtie-Boutet-Rigaud



- Composer avec les éléments patrimoniaux et paysagers du site
 - S'insérer dans l'ambiance paysagère villageoise du coteau résidentiel du Haut-Meylan
 - Prendre en compte le risque de ruissellement sur versant

OAP SECTORIELLES

Secteur PLM



- Organiser le projet autour des éléments paysagers du site
 - Ouvrir le site Paul-Louis Merlin sur le Coeur de Ville de Meylan

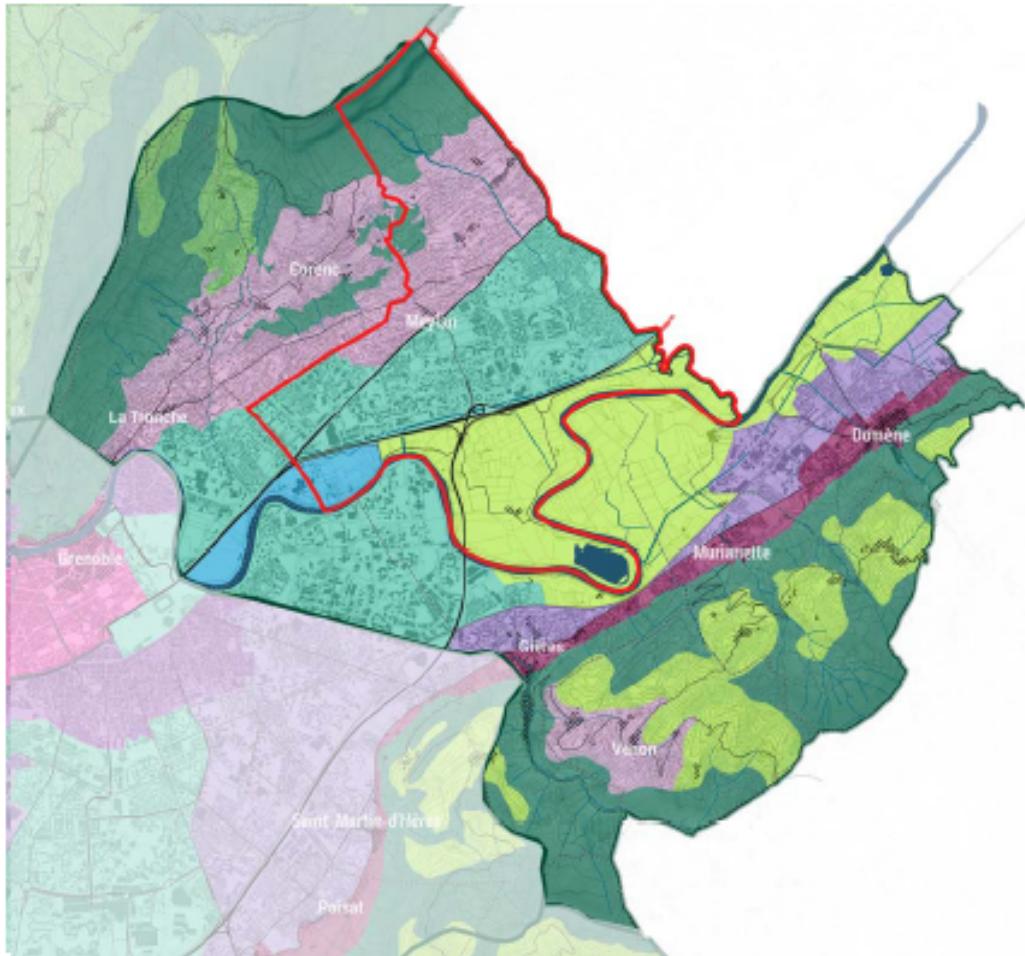
PLAN G1 DES OAP ET SECTEURS DE PROJETS

PAPA sur l'ancienne faculté de Pharmacie et ses abords



- 8,5 ha
- Servitude
- Inconstructibilité pendant 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet
- Ouvre droit au délaissement

L'OAP Paysage et Biodiversité

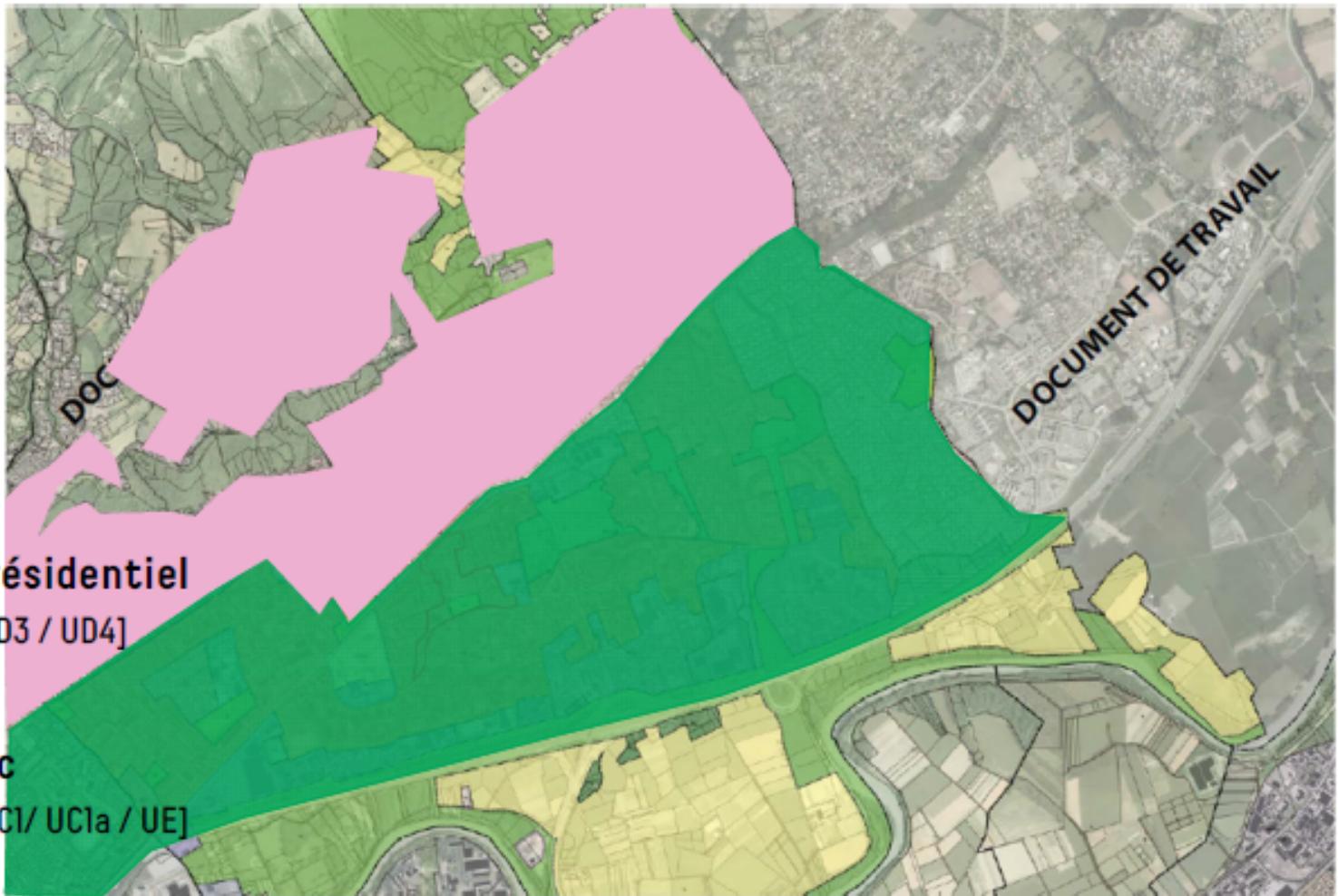


8 ambiances

- Piémont
- Coteau résidentiel
- Plaine urbaine
- Ville Parc
- Amb agricole (plaine)
- Fond de vallée naturel
- Versant boisé
- Montagne pastorale

REPÉRAGE

Coteau résidentiel / Ville Parc



VILLE PARC

Héritage d'un urbanisme d'utopies



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

Implantation

(libre / souple) continuité des trames arborées de la rue au cœur d'ilot



Végétal

Strate arborée 1^{ère} grandeur / multi-strate
+ modalités de plantation

Clôtures - limites

Transparence et perméabilité
En retrait

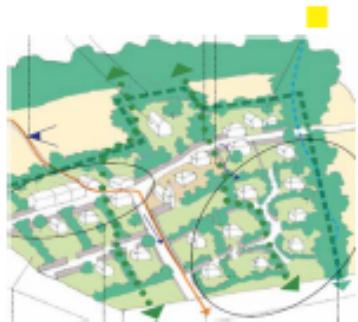
Desserte - stationnement

Fractionné, « habillé »

Bâti

Volume simple à 4 façades

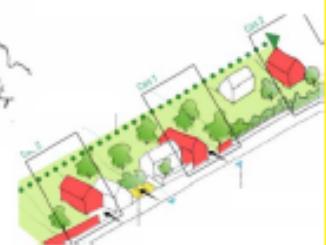
COTEAU RÉSIDENTIEL



- S'intégrer dans la pente en s'inspirant de la trame éco-paysagère du versant boisé
- S'appuyer sur les structures urbaines patrimoniales

Implantation

Insertion dans la pente
Imbrication bâti/végétal
Rapport à la rue



Végétal

Ambiance jardinée - Forestière (palette végétale) + modalités de plantation

Clôtures - limites

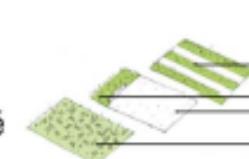
Limites construites - végétalisées à naturelles
Transparence et perméabilité

Desserte - stationnement

Perméable ou abrité

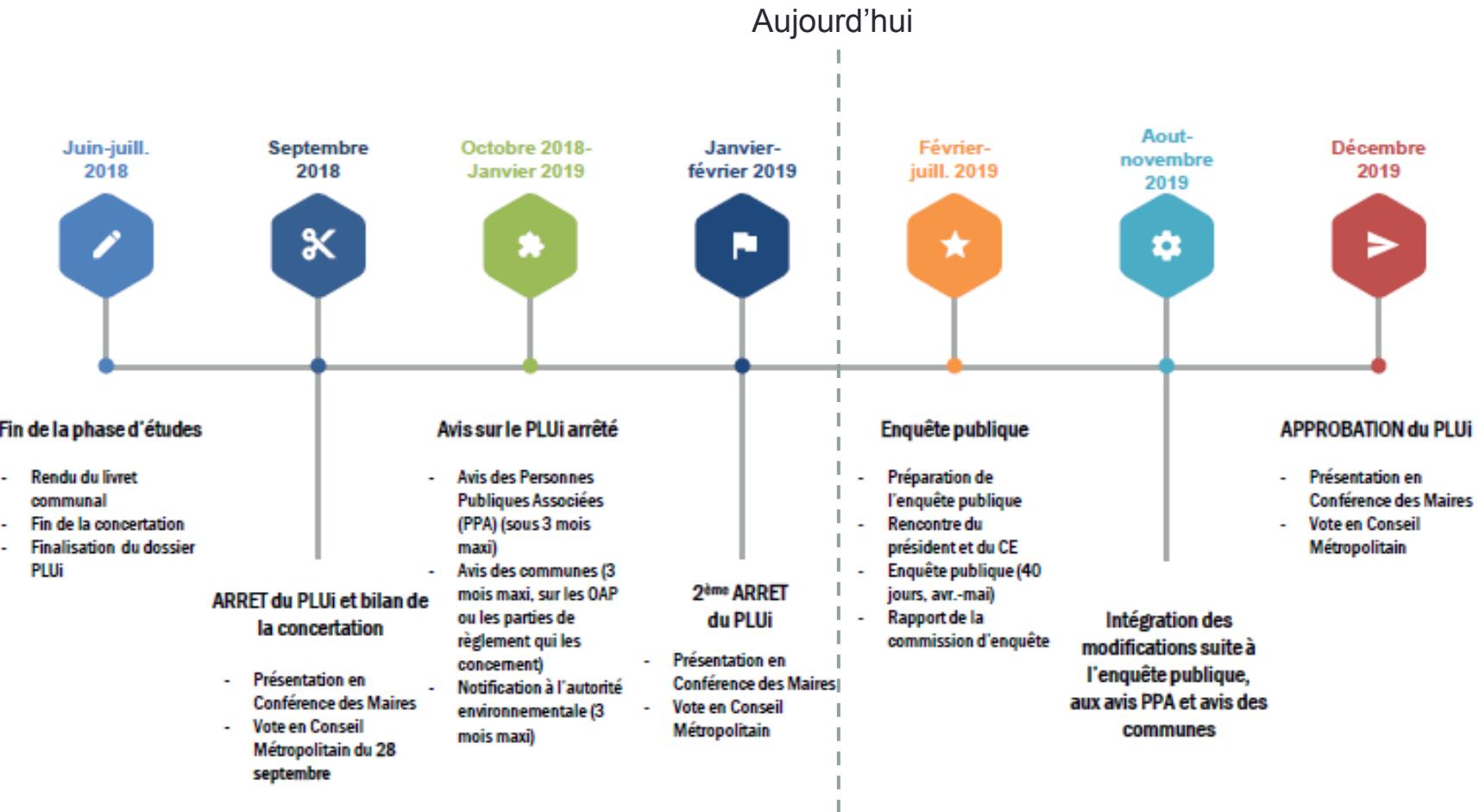
Bâti

Encastré / fractionné / surélevé



L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLANNING SYNTHÉTIQUE DU PLUi



... APRÈS L'ARRÊT

Enquête publique
(40 jours entre avril et mai 2019)

■ Organisation de l'enquête publique

- Les avis des PPA et les avis des communes sont versés au dossier d'enquête et consultables par le public
- 25 points d'enquête ont été défini selon les critères suivants : taille des communes (1 dossier pour toutes communes de + de 5000 habitants), accessibilité pour le citoyen, répartition équitable sur le territoire, plages horaires d'ouverture des mairies
- Besoin d'un appui des communes pour l'organisation matériel de l'enquête (Un temps de travail spécifique est prévu avec les 25 communes accueillant un lieu de consultation)
- La Métropole fera appel à un prestataire spécialisé pour les constats d'huissiers, installation et suivi des registres numériques, affichage, ...

■ conclusions de l'enquête publique

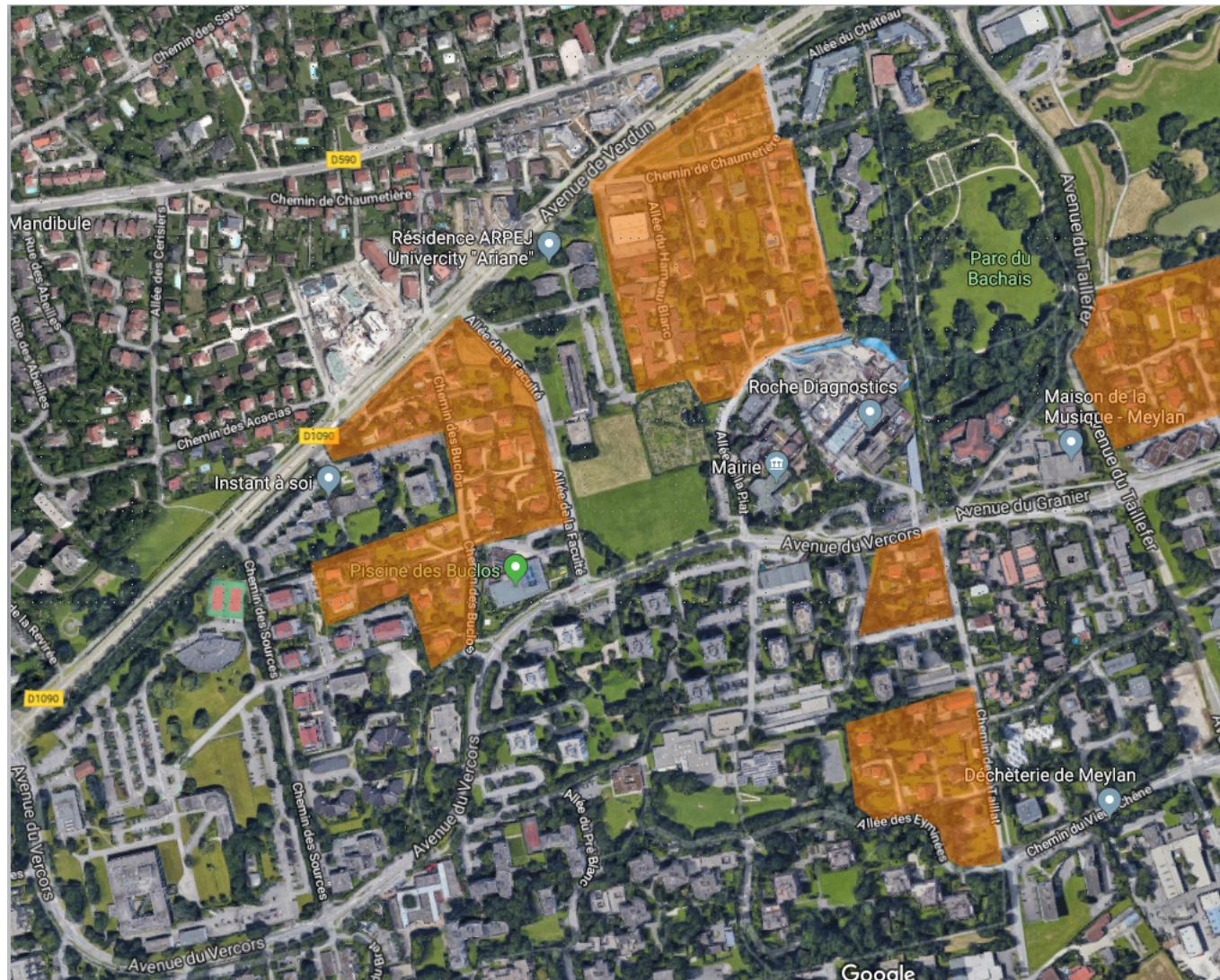
- La commission d'enquête remet un rapport à la Métropole, précisant si elle émet un avis favorable, favorable avec réserve(s) ou défavorable. Un avis favorable avec réserves vaut avis défavorable si les réserves ne sont pas levées

En synthèse

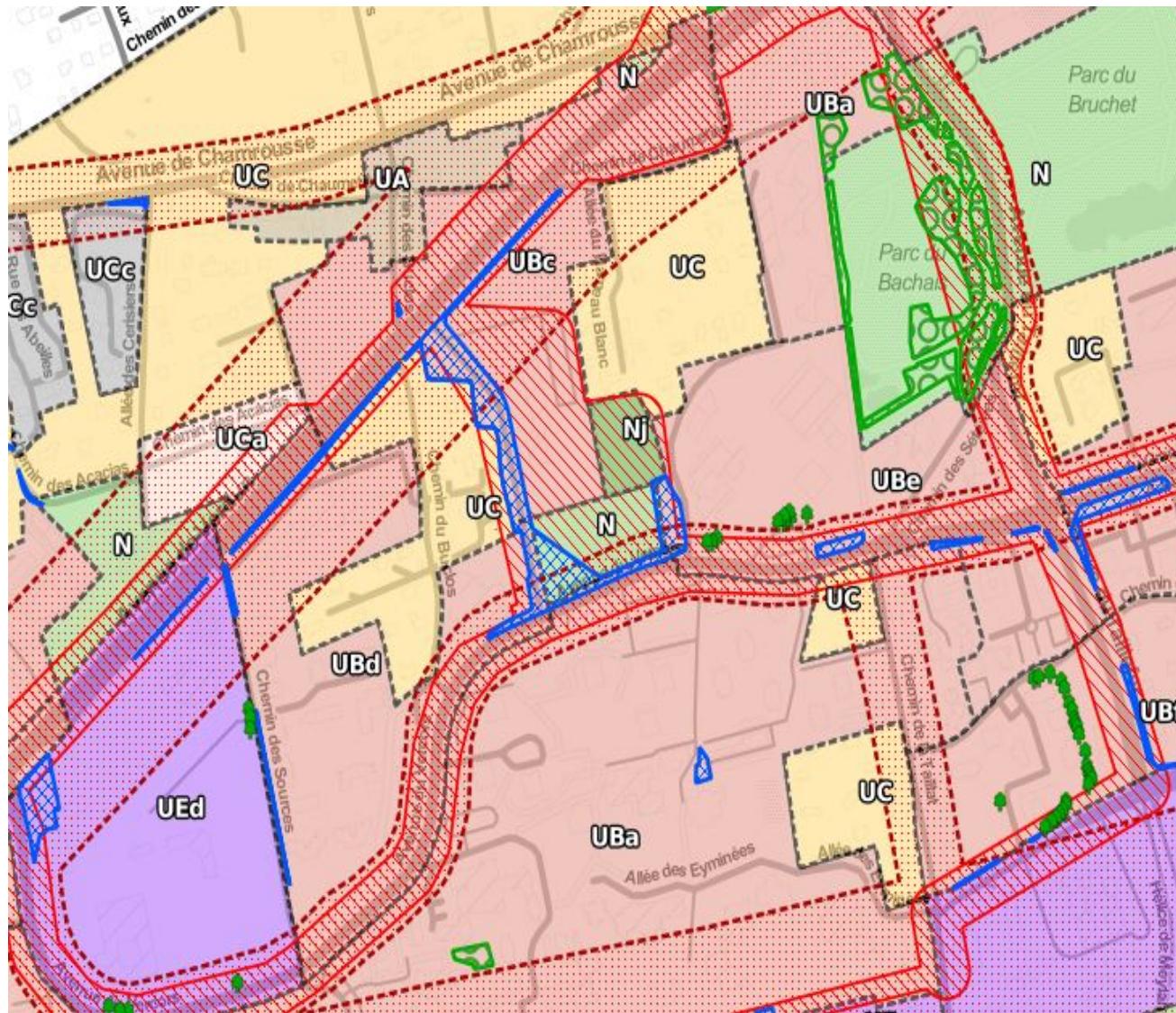
- Un « **permis de densifier** » **augmentée** sur tous les quartiers de Meylan;
- **Sauf sur les coteaux** où le développement sera très limité (UD4)
- **Un cœur de ville particulièrement ciblé** pour pallier au rattrapage de constructions de la commune (qui va au-delà de PLM et du terrain de la faculté de Pharmacie ...)
- Une avancée avec :
 - une **carte du patrimoine bâti et végétal enrichie**
 - une **OAP Paysage** apportant des éléments qualitatifs MAIS limitée par son poids juridique (compatibilité vs conformité pour le règlement)
- Donne une place critique à un **urbanisme négocié** entre mairie et promoteurs dans la validation des permis de construire
- Nécessitera **des compétences paysagères fortes** en mairie

EXEMPLE : BUCLOS GRAND PRÉ

Zones pavillonnaires Grand-Pré



Zones pavillonnaires Grand-Pré



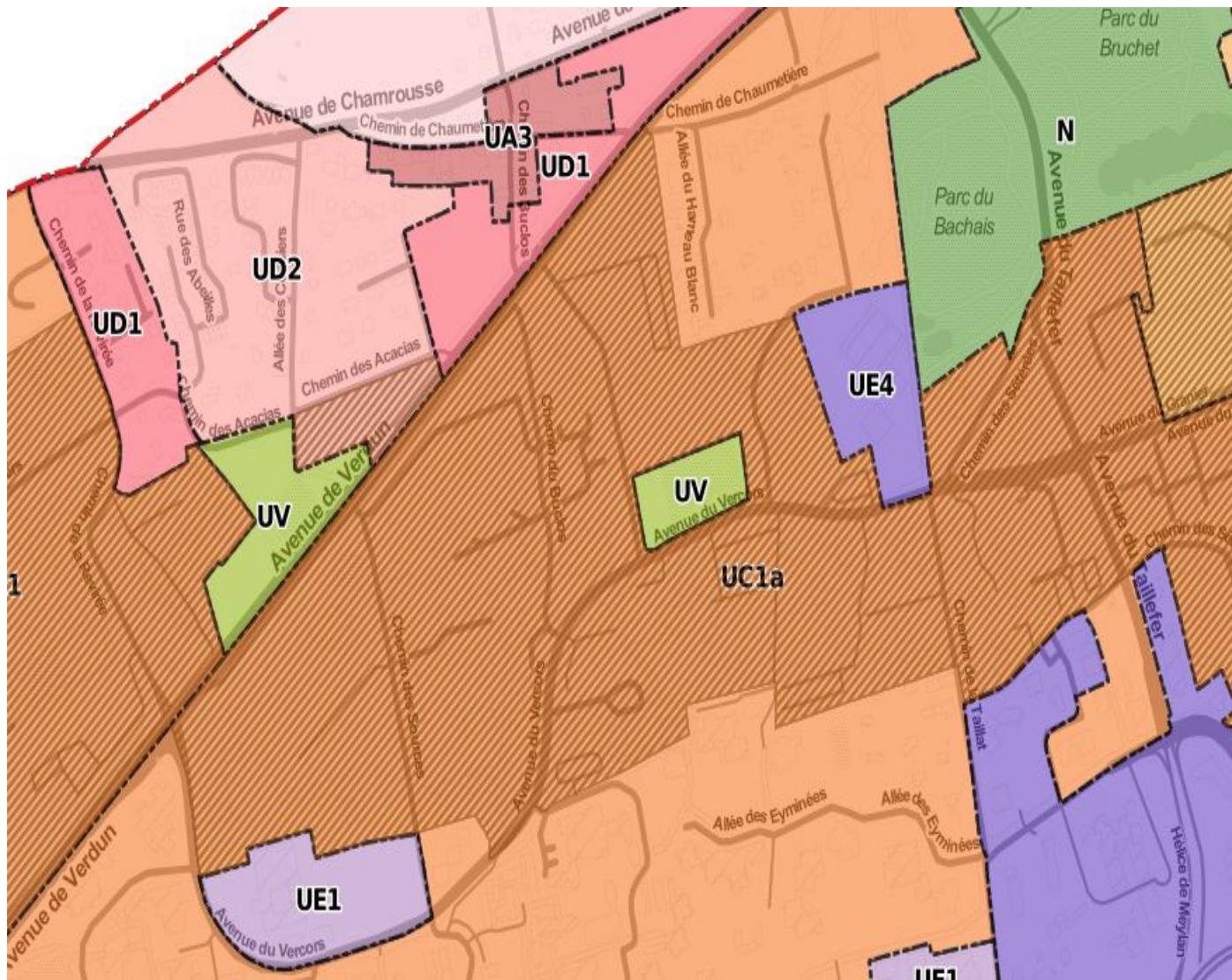
PLU 2012

Zones UC

- H max : 7 / 9 m
 - Surface pleine terre : 50%

Résidentiel

Zones pavillonnaires Grand-Pré



PLUi 2020

Zones UC1a

- H max : R+5 ou R+7 (26 m)
 - Surface pleine terre : 30%
 - Surface végétalisée : 60%