

# **Les paysages de la Métropole grenobloise**

## **PLUi et OAP Thématique**

# **PAYSAGE & BIODIVERSITE**

*De l'importance de sa portée  
réglementaire et de sa prise en main*

Rencontre BAUM-PUCA du 22 mars 2022



**GRENOBLE ALPES  
MÉTROPOLE**

# **PROMOUVOIR LA DIVERSITE DES PAYSAGES très contrastés**

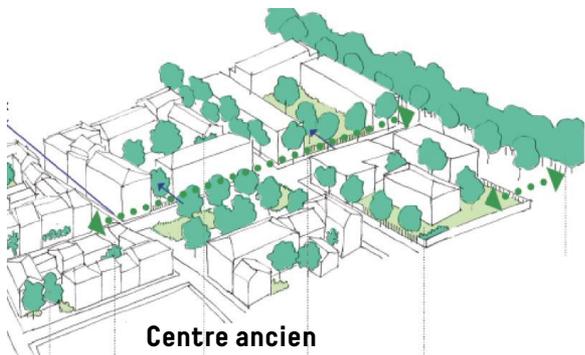
49 communes  
450.000hbs (83  
à 160.000)  
65% Forêt  
19% Agriculture  
**22%**  
**habitat individuel  
sur 70%**  
**consommation  
foncière**  
**85% population  
urbaine**  
**82% habitants  
vivent en fond de  
vallée**  
200m à 2400m  
d'altitude





# Pour penser FORMES URBAINES et BIODIVERSITE

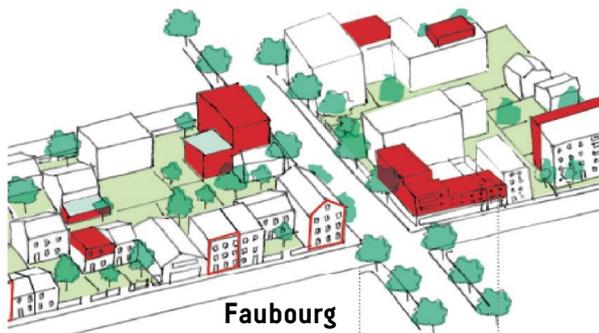
*Révéler les singularités des tissus et conforter les continuités*



Centre ancien



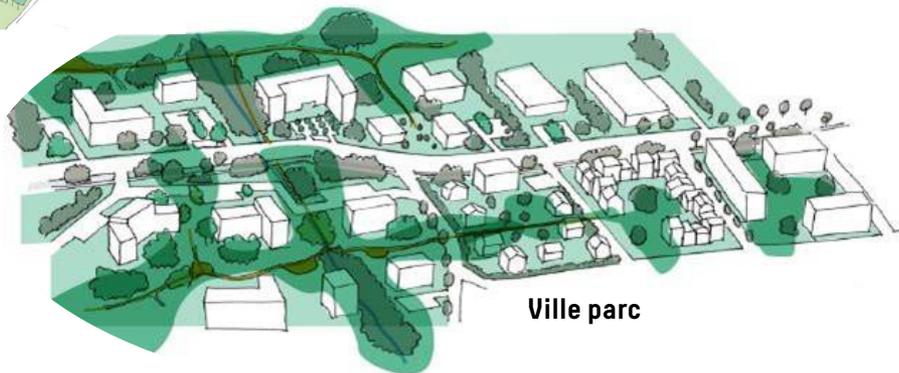
Coteau résidentiel



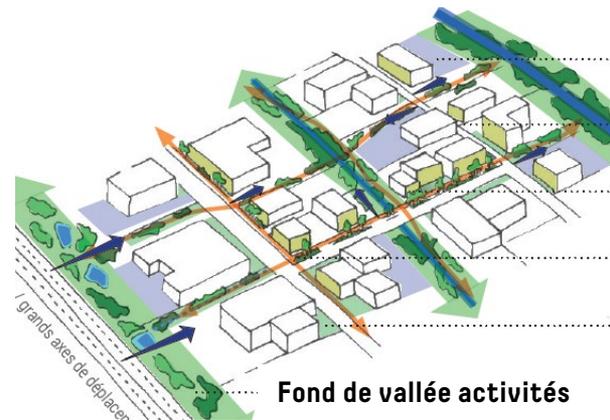
Faubourg



Montagne pastorale



Ville parc

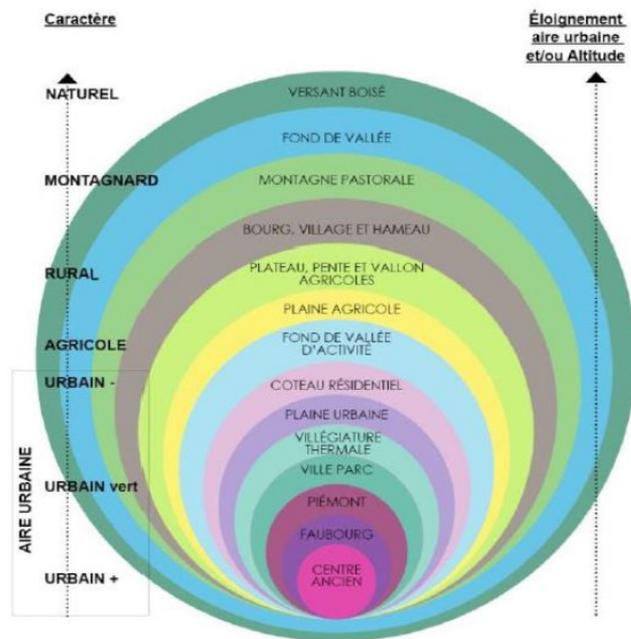
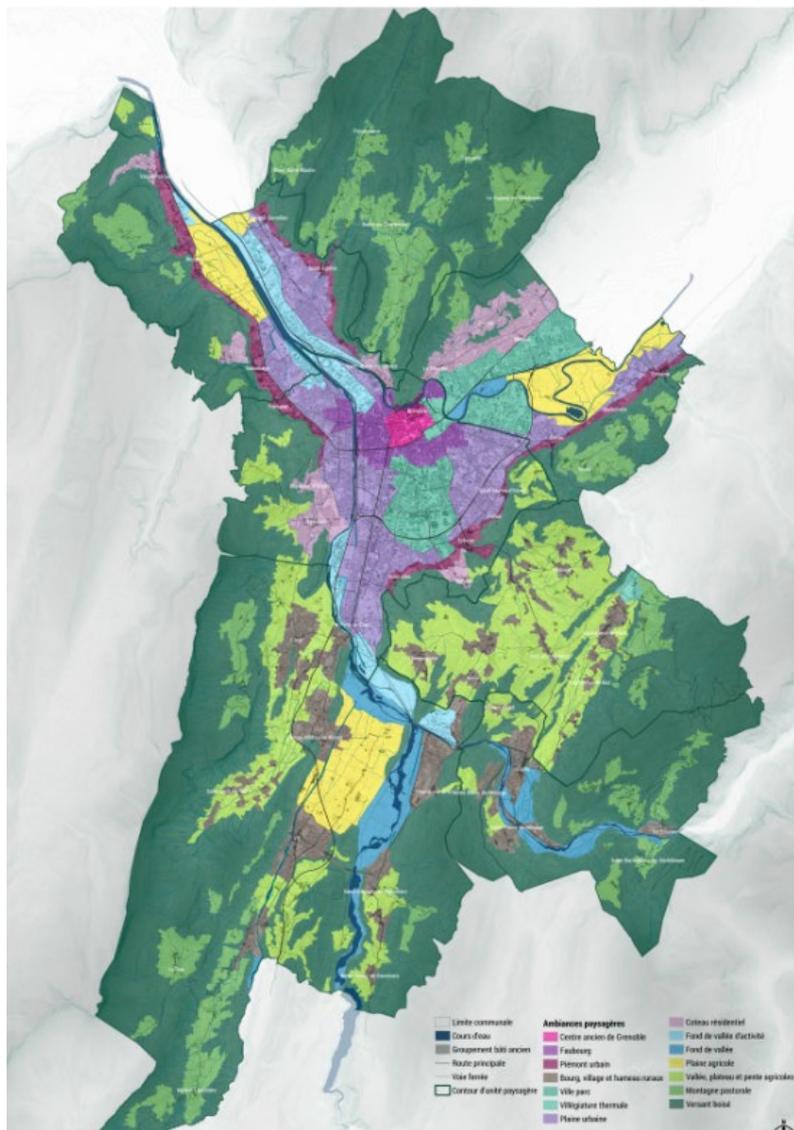


Fond de vallée activités

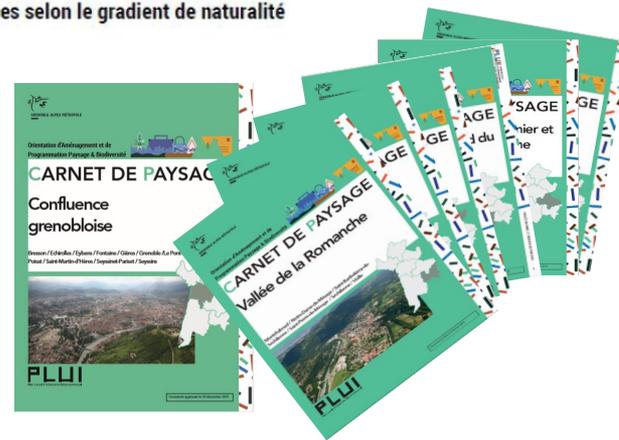
# UN REFERENTIEL DES PAYSAGES

qui s'appuie sur les qualités héritées

## 14 Ambiances (points communs / singularités)



Les ambiances selon le gradient de naturalité

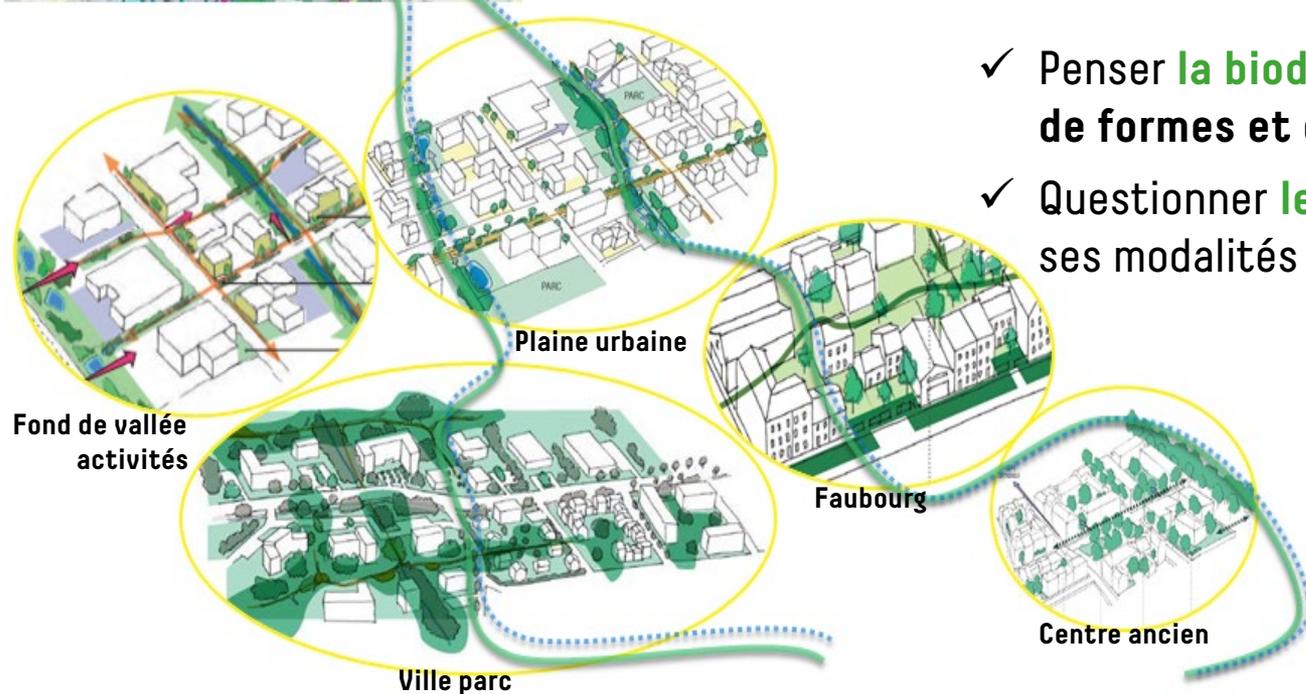


# Pour penser les FORMES URBAINES et LA BIODIVERSITE

*Révéler les singularités des tissus vs Conforter les continuités*



- ✓ Tirer parti **des motifs paysagers existants, hérités** sur chaque territoire (caractérisation des spécificités locales **bâties, et non bâties** qui doivent être source d'inspiration pour les futurs projets)
- ✓ Promouvoir la **Ville Nature / Ville perméable** (un nouveau rapport au sol, eau, faune, flore = intensifier sols vivants, espaces ouverts, trames significatives)



- ✓ Penser **la biodiversité** dans une **diversité de formes et de situations urbaines**
- ✓ Questionner **le rôle du végétal** à terme et ses modalités de plantation / gestion

Adaptation au  
changement climatique  
Urbanisme et Santé



## 5 ITEMS / Ambiance

*une 10<sup>aine</sup> d'orientations*



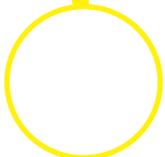
### Implantation de mon logement, de mon activité

Rapport à la **rue**, au cœur **d'îlot**, à la **pente**, aux **vues** ... à l'échelle de la rue, de l'îlot pour insérer le projet dans son environnement / Prise en compte des structures, **éléments existants** et histoire des lieux, **le déjà-là** ;



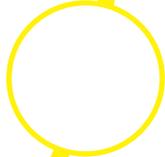
### Végétal

Rôle du végétal + modalités de plantation + palettes végétales + intérêt pour la biodiversité (multistrate)



### Clôtures - limites

Traitement des limites, des clôtures, du rapport à l'espace public, au piéton, à la faune ; de la plus construite à la plus naturelle



### Desserte - stationnement

Confort de l'espace pour le piéton, le résident, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales... intégrés au projet

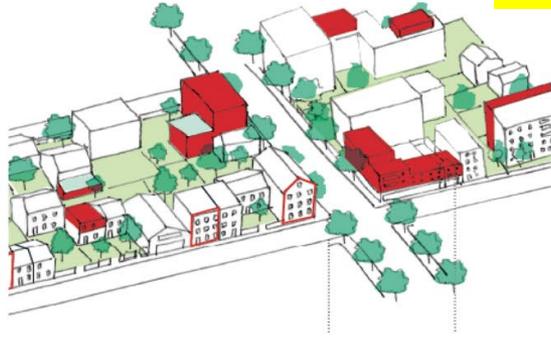


### Bâti

Volumétrie et rythme des façades, rapport au RDC, pentes de toiture, toit végétalisé, nichoirs...



# Ambiance "FAUBOURG"



**Faubourg**  
Intégrer la nature en ville et plus particulièrement sur la rue  
S'intégrer dans un tissu dense mais aéré

## Bâti

- Favoriser la **verticalité** dans la proposition de la façade
- Encourager les dispositifs d'**animation de façade**
- Développer la **biodiversité** à travers la construction



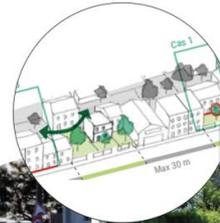
## Limites Clôtures

- Tenir la rue par un **élément construit perméable** et semi-transparent
- Développer des clôtures séparatives favorables à la **biodiversité**



## Implantation

- Privilégier une diversité d'implantation du bâti alternant **plein et vide sur rue** pour assurer des porosités végétalisées
- **Végétaliser ou construire** la limite séparative



## Végétal

- Conforter l'**existant** et favoriser la biodiversité
- Développer la **végétalisation sur rue**

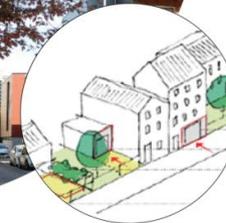
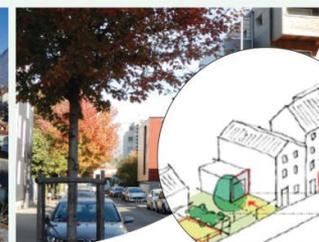
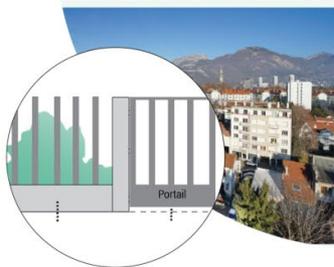


## Desserte Stationnement

- Créer des stationnements pré-servant un **recul végétalisé**



front de rue perceptible la rue.  
Arbres et plantes  
en complément.



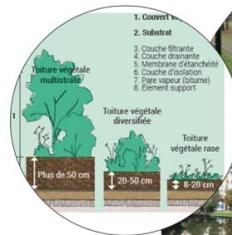
# Ambiance « VILLE PARC »



**Ville parc**  
Diffuser et mettre en réseau **la trame végétale**  
Mettre en réseau **les espaces ouverts** pour une diversité d'usages

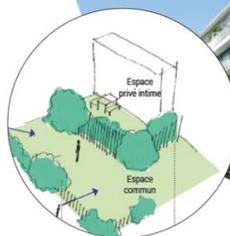
## Bâti

- Construire toutes les façades y compris la toiture et soigner le RdC
- Développer la **biodiversité** à travers la construction



## Limites Clôtures

- Planter la clôture dans **une diversité de formes végétales**



## Implantation

- Assurer les continuités végétales et écologiques **de la rue jusqu'au cœur d'îlot**
- Animer et mettre en réseau **les espaces ouverts** et partager **les vues** sur le grand paysage

## Végétal

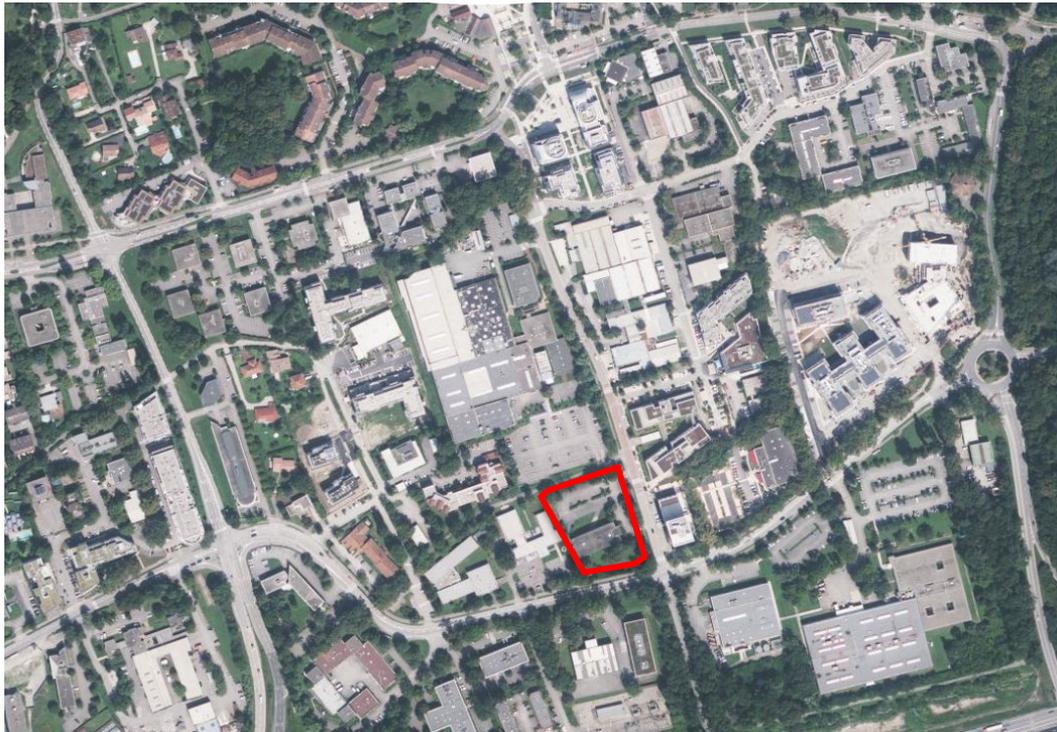
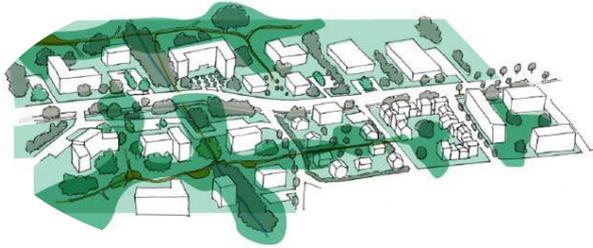
- Conforter **l'existant** et favoriser la biodiversité
- Développer **la trame arborée**
- Organiser **un aspect naturel** des plantations

## Desserte Stationnement

- Intégrer le stationnement dans **le parc arboré**
- Intégrer les cheminements dans la trame végétale

# S'IMPLANTER dans le respect du déjà-là

*Ambiance « Ville Parc »*



Parcelle 4307m<sup>2</sup>, 7500m<sup>2</sup> SP  
36%PT / 20% PLUi

# S'IMPLANTER dans le respect du déjà-là

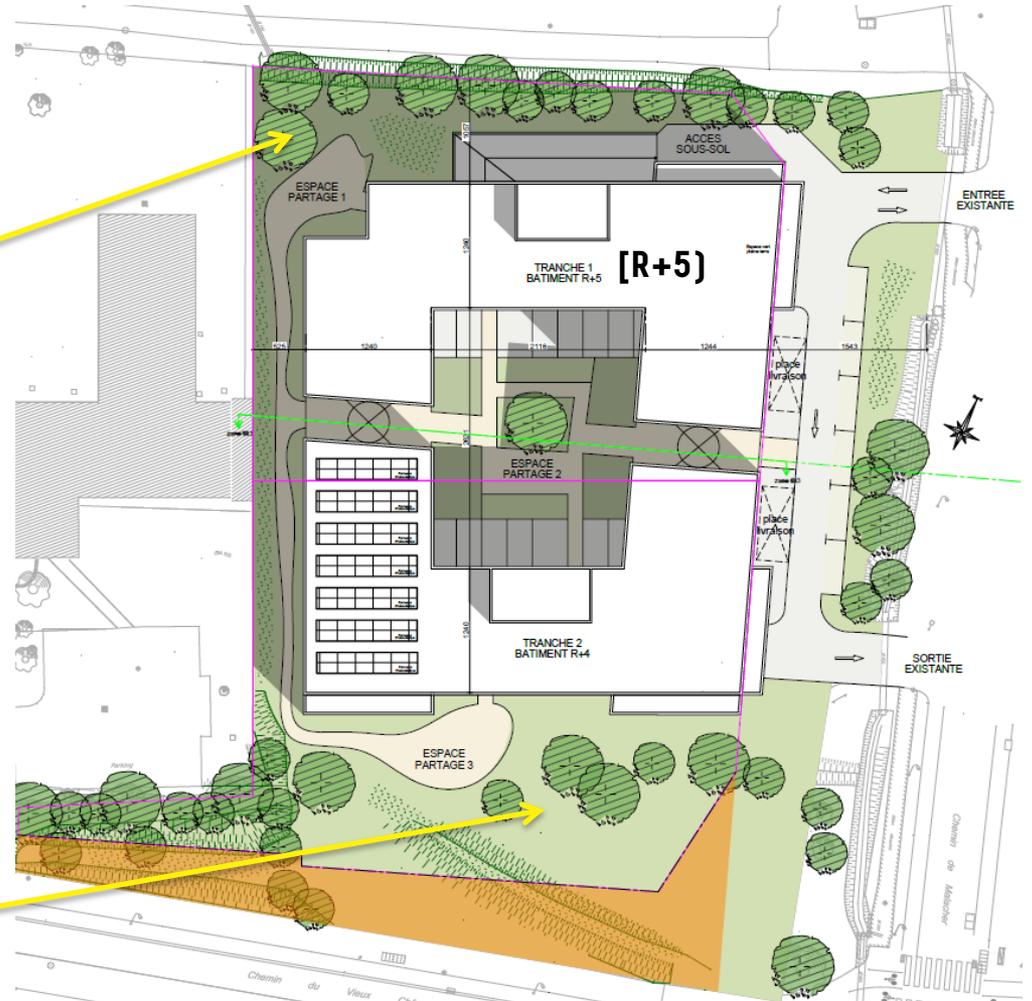
*Consolider les lisières et composer avec la végétalisation existante*



Google



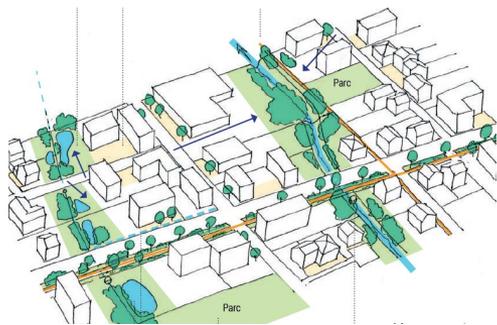
Google



Pleine terre majoritairement d'un seul tenant pour permettre des plantations et un usage d'agrément ; la PT là où elle est déjà installée.

# S'IMPLANTER dans le respect du déjà-là

*Ambiance « Plaine urbaine »*



72 lgts [R+3+A]



# S'IMPLANTER dans le respect du déjà-là

*Composer avec la végétalisation existante*

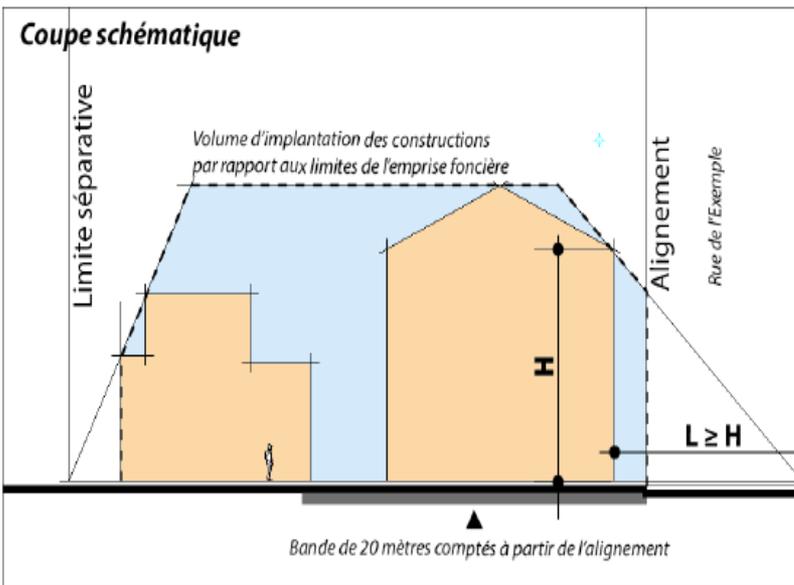


71 lgt (4850m<sup>2</sup> SP [R+4])

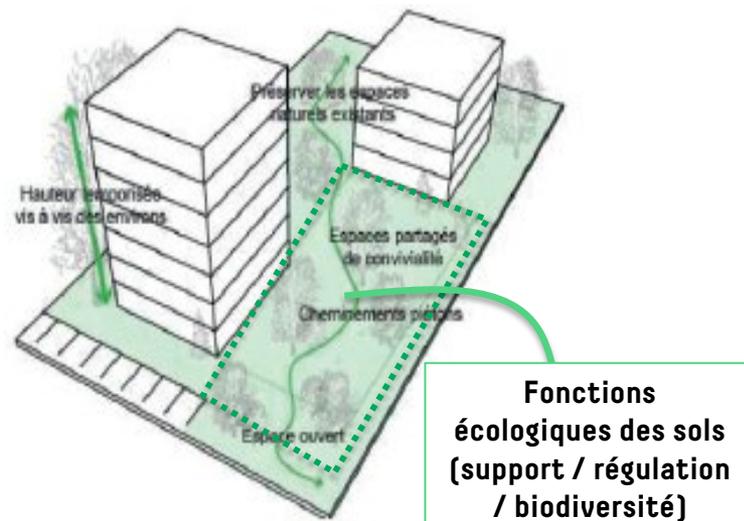


# Une CONTEXTUALISATION de la règle

## Complémentarité des dispositions

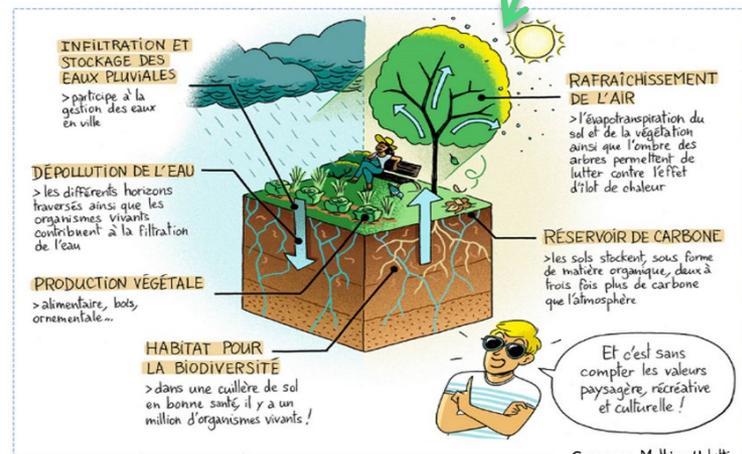


« sol  
construit  
et sol  
naturel  
dans une  
même  
figure de  
projet »



### Les limites d'un document d'urbanisme :

- Code de la construction / Code de l'environnement...
- Nb de pièces codifiées du dossier d'autorisation d'urbanisme (notice)
- Compétences à l'instruction et à la conformité (Travaux)



# Le PLUi de Grenoble Alpes Métropole

« *Un millefeuille réglementaire* »

**Caractère normatif**

(interdictions, autorisations  
sous condition)

**communes**



**Le zonage**



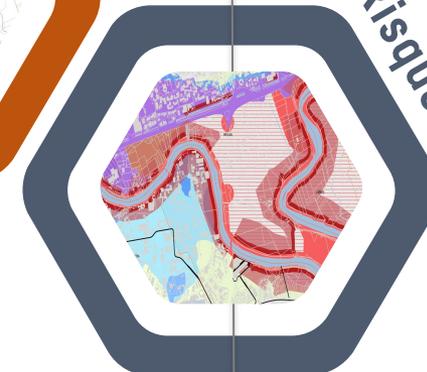
**PFU**



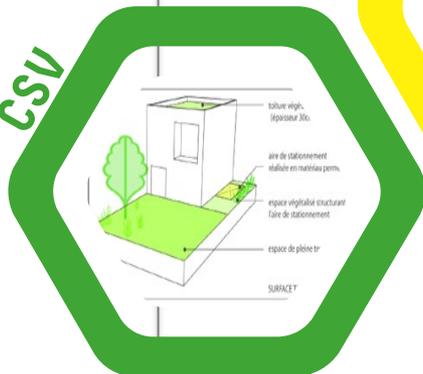
**Patrimoine**



**Risques**



**CSU**



Règles communes

Règles spécifiques

Règles graphiques  
ponctuelles -  
thématiques

# OAP \_Une pièce réglementaire du PLUi

*Portée juridique / caractère d'opposabilité*

**communes**



**Le zonage**



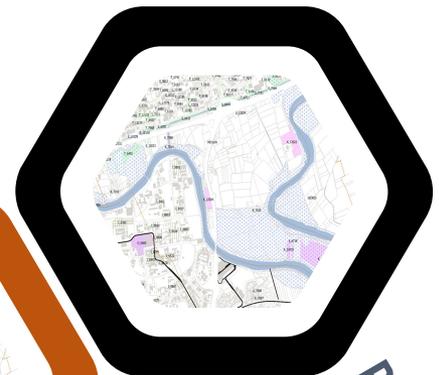
**OAP Sec.**



**PFU**



**Patrimoine**



**Risques**



**OAP-PB**

**= les paysages et la biodiversité du quotidien**

**CSU**



**⇒ Contextualiser la capacité constructive d'un terrain**

## 3 OBJECTIFS STRATEGIQUES

PADD orientation n°3 « Faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines \_ Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain »

➔ **Banaliser vs Insertion**

Contextualisation  
Renaturation  
= Acceptation  
= Bien-être / santé

**Objectif 1** Donner sens et force au règlement du PLUi pour permettre une **intégration harmonieuse des projets**

**Complémentarité**  
R151-2 code U (nouvelle version ALUR)

**Objectif 2** Assurer un **traitement qualitatif** des différentes composantes du projet  
**(diversité-qualité-densité)**

**Objectif 3** Donner à tout pétitionnaire un **cadrage** pour construire son projet dans le respect de son **environnement géographique, culturel et écologique**

# Biodiversité *vs* Paysage *vs* Fromes urbaines

## *Une approche pragmatique*



Ne pas chercher à savoir quelle morphologie urbaine serait la plus performante en fonctionnement écologique mais plutôt **concilier** biodiversité et formes urbaines (non-humains et humains) ;

Faire une place plus importante à la nature en ville ; favoriser les **potentiels d'accueil** ;

Permettre l'installation « spontanées » et le maintien d'espèces animales et végétales ;

S'inscrire dans des **tissus constitués**, hérités à valeur culturelle, patrimoniale, identitaire (plus contexte qu'une variable)

Faire progressivement de la biodiversité un paramètre de conception du projet pour guider les choix de densité, compacité, en amont

# Biodiversité vs Paysage vs Fromes urbaines

## *Rappel de quelques éléments de vocabulaire*

- L110-1 Code Enviro « **La biodiversité** comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants » ; soit l'ensemble de la vie biologique et pas seulement la protection des espèces exceptionnelles ou rares ;
- La biodiversité **fonctionnelle** est dépendante à la fois de sources d'espèces (**réservoirs**) et de continuités (**corridors**) ;
- La biodiversité et le **paysage** sont deux domaines complémentaires qui ont leur approche spécifique mais les trames vertes et bleues rejoignent les trames paysagères où les éléments ne sont que **relations / interactions** ;
- La biodiversité et les **formes urbaines** (morphologie des tissus urbains / **Ambiances**) relèvent d'un agencement, d'une **configuration** spatiale à l'échelle de la **parcelle** pour préserver les taches d'habitats fonctionnelles et à l'échelle du **quartier** pour favoriser les connectivités ;
- La biodiversité interroge aussi la composition des sols, le type d'occupation (proportion bâti / non bâti, surfaces, qualité des plantations et des sols) ;



# **Pour aller plus loin / volet biodiversité**

**Formes urbaines (densité / hauteur / chantier !? ...)**

**Bâti (matériaux / niches-nichoires...)**

**Palettes végétales**

- Végétal local (fournisseurs ?)
- Labels (biodiversity, effinature,...)
- Quantification (taille habitats,

**Coef surfaces végétalisées ou perméables**

- Indice de canopée (26,7 en 2021 / 40 en 2050)
- CUI et confort d'été
- Indices de perméabilité
- Mises en œuvre
- Qualités des sols



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**Merci de votre  
attention !**

---

# Le PLUi de Grenoble Alpes Métropole

## Plan graphique du patrimoine bâti, paysager et écologique

- Point**
  - Elements de proximité - Niveau 1
  - Elements de proximité - Niveau 2
  - ▲ Espaces paysagers - Règles générales
  - Patrimoine végétal - Règles générales
- Ligne**
  - Murs et clôtures - Niveau 1
  - Murs et clôtures - Niveau 2
  - Canaux
  - Patrimoine végétal - Règles générales
- Surface Patrimoine**
  - Patrimoine bâti - Niveau 1
  - Patrimoine bâti - Niveau 2
  - Patrimoine bâti - Niveau 3
  - Ensembles bâtis homogènes - Règles générales
  - Parcs d'accompagnement - Niveau 1
  - Parcs d'accompagnement - Niveau 2
  - Parcs publics - Niveau 1
  - Parcs publics - Niveau 2
  - Espaces paysagers - Règles générales
  - Ouvrages - Règles générales
  - Patrimoine cultivé - Règles générales
  - Patrimoine végétal - Règles générales
- Zones humides**
  - Espaces de bon fonctionnement
  - Périmètres des zones humides
- psc\_01\_etc\_pct**
  - Patrimoine végétal - Régime des Espaces Boisés Classés
- psc\_01\_etc\_lin**
  - Patrimoine végétal - Régime des Espaces Boisés Classés
- Surface EBC**
  - Patrimoine végétal - Régime des Espaces Boisés Classés





# Le PLUi de Grenoble Alpes Métropole

*Des coefficients de surface végétalisée, perméable dont % PT*

	UA1	UA2	UA3	UB	UBa	UC1	UC1 a UC2 a	UC2	UC3	UC RU1	UC RU2	UC RU3	UC RU5	UC RU9	UD1	UD2	UD3	UD4	UE1	UE2 UE3 UE4	UE4 a	UV	UZ1	UZ2	UZ3
H	25	12	9	20	20	20	20	17	14						13	10	7	6	15	20	20				
Niv	8	3	2C	6	6	6	6	5	4						3C	2C	2	2							
CES	-	-	60	60	60	-	-	-	-						-	35	25	5				-	-	-	-
PT				20				20	25	15	25	?		-	30	35	60	60	20	20	25	70	25	-	25
SV				40				35	35	-	35	?		35	40	50	-	70	-	-	-	80	35	-	35
-500 PT SV	-	-	10		20	10	20							-											
	-	15	20		40	35	40							-											
500/1000 PT SV	5	10	10		25	10	25						5												
	15	20	20		50	35	50						15												
1000/2000 PT SV	10	15	15		30	15	30						10												
	20	30	30		60	35	60						20												
+2000 PT SV	15	20	25		30	20	30						15												
	30	40	40		60	35	60						30												

## Tènement m<sup>2</sup>

-500

500/1000

1000/2000

+2000

## Dérogations :

- Réhabilitations
- Annexes – 20m<sup>2</sup>
- Intérêt général
- Bâtiments protégés

## Alternatives :

- SV à la place de PT pour extension
- Calcul sur totalité de l'op d'aménagement d'ensemble

Type d'espace	Coef pondération
Espaces de pleine terre	1,0
Mélanges terre-pierres recouverts de terre végétale	0,7
Espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures végétalisées :	
- épaisseur ≥ 50 cm	0,7
- 20 ≤ épaisseur < 50 cm	0,5
- épaisseur < 20 cm	0,3
Surface des façades végétalisées :	0,3
- Espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables ou semi-perméables : cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements.	0,2

# Poser de nouvelles règles du jeu...

*Avec les promoteurs, aménageurs, bailleurs, au plus vite !*

Paysagiste  
écologue

Notice architecturale et  
paysagère

Promesse de  
vente / prix  
capacitaire

## Pré- instruction

compétences ad hoc  
côté MO et commune

## Concertation

Débattre des  
qualités d'insertion  
du projet

## Instruction

**Intégrer  
l'OAP PB dans  
le prix du  
foncier à  
l'égal d'une  
règle de  
prospect.**

**Organiser / maîtriser**  
le temps de cadrage  
et de mise au point  
du projet entre la MO,  
la commune et la  
métropole.

à l'initiative du MO avec  
accord de la commune avec  
ou sans formalisme législatif  
(L300-2 code Urba) ;  
**obligatoire avec projet de  
loi ASAP pour collectif en  
zone pavillonnaire.**

« **Une formalité !** ».  
Si refus, motivez avec  
l'ensemble des règles  
du PLUi, y compris les  
orientations de l'OAP-  
BP